

**Gemeinde Schwielowsee  
Ortsteil Ferch**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan "Sperlingslust"**

Fassung vom 16. August 2017

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

**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 Simon, Frau Murin  
Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit  
Tel.: 033209-76953  
E-Mail: A.Simon@schwielowsee.de  
K.Murin@schwielowsee.de

**Planverfasser:** Arbeitsgemeinschaft  
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender 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. Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>12</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Planungskonzept	12
<b>5. Planinhalt</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4 Erschließung	17
5.5 Immissionsschutz	19
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	22
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>24</b>
6.1 Kurzbeschreibung und rechtliche Rahmenbedingungen	24
6.2 Wesentliche Wirkungen	25
6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden	26

6.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	27
6.5	Konfliktanalyse	38
6.6	Maßnahmen zur Überwachung	42
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>43</b>
7.1	Aufstellungsbeschluss	43
7.2	Billigungsbeschluss Vorentwurf	43
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	43
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	43
7.5	Billigungsbeschluss Entwurf	43
7.6	Beteiligung der Behörden	43
7.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	43
7.8	Erneute Beteiligung der Behörden	43
7.9	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	44
7.10	Satzungsbeschluss	44
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>
	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>47</b>
	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>50</b>
	<b>Anhänge</b>	
Anhang A	Biotopkartierung, 23. August 2016	
Anhang B	AB Freilandbiologie, 2015: Lebensraumpotential Bewertung und Konfliktanalyse (Stand: Aug. 2015)	

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Ferch der Gemeinde Schwielowsee. Es beinhaltet baulich geprägte Grundstücke zwischen Borker Weg/Beelitzer Straße und Seddiner Weg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 115 (tw.) 117 (tw.), 118/1, 118/4, 119, 120/1 (tw.), 120/2, 121/2, 123, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/4, 127/5, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 129, 130, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 134/5, 134/6, 136, 137, 150, 151, 153, 154, 155, 156, 160, 161, 162, 163, 173, 174, 195, 199, 196, 202 (tw.), 217 (tw.), 219, 220, 221 und 222 der Flur 7 der Gemarkung Ferch.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,07 ha. Es wird durch ein Teilstück der Beelitzer Straße in zwei Teilbereiche getrennt. Die Straße ist nicht Bestandteil des Plangebiets.

Die zwei räumlichen Geltungsbereiche werden begrenzt

- im Nordwesten und Westen durch den Borker Weg, die Flurstücke 101 und 106 der Flur 7 der Gemarkung Ferch sowie der Beelitzer Straße,
- im Nordosten durch den Seddiner Weg und der Kreisstraße K6907 sowie
- im Süden durch die Flurstücke 201 und 206 der Flur 13 der Gemarkung Ferch.

An alle Seiten grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" an.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die vorhandenen Baulichkeiten werden gegenwärtig überwiegend zum Wohnen (nördlicher Bereich) und zur Wochenend- und Ferienerholung genutzt (südlicher Bereich). Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung gemäß § 35 BauGB - Lage im Außenbereich - gilt für die baulichen Anlagen nur der Bestandsschutz. Über die Bestandserhaltung hinaus gehende Maßnahmen sowie die Errichtung neuer Gebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sperlingslust" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von bestehenden und die verträgliche Errichtung von wenigen, zusätzlichen Wohngebäuden, Wochenend- und Ferienhäusern sowie einer kulturellen Einrichtung (Fercher Obstkistenbühne) zu schaffen. Eine private Grünfläche und eine private Verkehrsfläche für die Erschließung eines Wohngebiets werden festgesetzt.

Der am 3.09.2014 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee in der Fassung vom 20.03.2014 stellt den Bereich des Plangebietes als Grünfläche (Haus- und Nutzgärten), Wohnbaufläche sowie als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dar.

### **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sperlingslust" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen. Das Aufstellungsverfahren wird im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ei-

ne Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

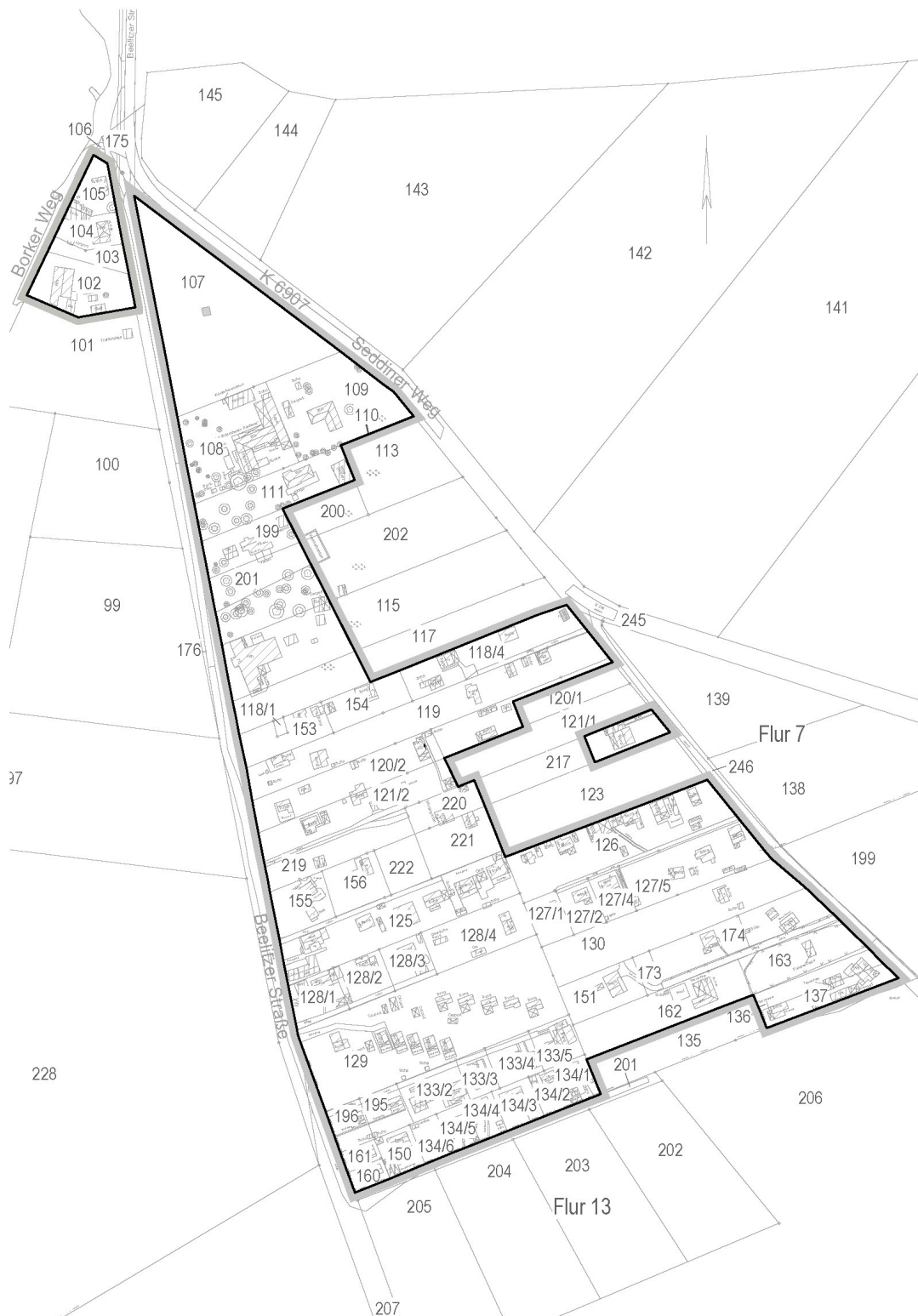


Abb. 1: Räumliche Geltungsbereiche Bebauungsplan "Sperlingslust"

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet teilt sich in zwei unterschiedliche Hauptnutzungen: Der Norden wird überwiegend durch Wohnbebauung genutzt, der Süden mit Wochenend- und Ferienhäusern.

Der Bereich der Wohnbebauung ist von der Nutzung und der städtebaulichen Erscheinung her durchmischt. Die unbebaute, nördliche Spitze wurde früher als Obstplantage genutzt. Auf dem Grundstück Beelitzer Straße 68 (Flurstück 108) befindet sich die gastronomische Einrichtung "Märkische Wildschweinbäckerei". Auf dem Flurstück 115 befindet sich das städtebaulich prägnante Gebäude eines ehemaligen Archivs inkl. unterirdischer Bunkeranlage. Heute wird es als Wohnhaus genutzt.

Die Erholungsnutzung mit Wochenend- und Ferienhäusern im Süden besteht seit vielen Jahrzehnten. Die Gebäude unterscheiden sich stark von ihrem Alter und Ausbaustand. Des Weiteren liegt eine sehr unterschiedliche Bebauungsdichte vor. Während einige Flurstücke unbebaut sind, ist vor allem der südwestliche Bereich relativ dicht bebaut. Die Flurstücksgrößen variieren zwischen 220 qm und 6.905 qm. Größere Flurstücke sind oft parzelliert und mit mehreren Wochenendhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 129 befindet sich eine Ferienhausanlage mit elf Ferienhäusern. Auf dem Flurstück 163 befindet sich das Pumpenhaus der "Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e. V.". Der Baumbestand ist hoch und prägt das Erscheinungsbild von Sperlingslust sehr viel stärker als die hochbaulichen Anlagen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Wohngebäude, die in den 1920er und 1970er Jahren errichtet wurden.

### **2.2 Erschließung**

Die äußere Erschließung findet über den Borker Weg, die Beelitzer Straße und den Seddiner Weg statt. Die innere Erschließung ist über Privatwege sowie in den jeweiligen Grundbüchern eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Erschließungsanlagen für elektrischen Strom und Gas sind vorhanden. Das öffentliche Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erreicht die nördlichen Wohnbereiche. Die Trinkwasserversorgung im Wochenend- und Ferienhausgebiets sowie der südlichen Wohngebäude erfolgt über das Pumpenhaus der "Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e. V.". In diesem Bereich wird das Abwasser über Sammelgruben entsorgt.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen der Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Flurstücke 199 und 201 sind Eigentum des Landes Brandenburg.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL hat in ihrer Stellungnahme vom 8.12.2015 eine raumordnerische Bewertung für die vorliegende Planung (Stand: Vorentwurf vom 15.09.2015) abgegeben unter der Berücksichtigung

- des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. " Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (ReP HF) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

Die dargelegte Planungsabsicht lässt demnach keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen; mit wesentlichen Grundsätzen der Raumordnung stimmt die Planungsabsicht jedoch nicht überein. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen;
- 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 (0,5 ha /1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 ReP HF: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslagen Caputh und Geltow) für die Siedlungsentwicklung;



- Grundsatz 3.1.2 ReP HF: Sicherung und Entwicklung der empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten; Vermeidung raumbedeutsamer Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können.

Aus Sicht der GL bestehen hinsichtlich der beabsichtigten Sicherung des Sondergebietes, das der Erholung dient (mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet") im südlichen Teil des Geltungsbereichs keine Bedenken.

Des Weiteren stehen der geplanten Festsetzung die Ziele 4.3 und 4.5 LEP B-B nicht entgegen, weil auch die Flächen, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen (ca. 2 ha), durch vorhandene Wohngebäude bereits baulich vorgeprägt sind. Mit der geplanten Festsetzung kann in erster Linie der vorhandene Bestand der Splittersiedlung gesichert und geordnet werden; eine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum wird mit der Festsetzung nicht ermöglicht; eine über den Bestand hinausgehende Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist nur in geringem Maße möglich.

Die GL schlussfolgert, dass zwar kein Konflikt mit Zielen der Raumordnung besteht, die Planungsabsicht aber wegen der Lage des Plangebietes im Außenbereich abseits der Ortslagen und außerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche nicht mit den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung übereinstimmt (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LE-Pro 2007, 4.1 LEP B-B, 2.1.1 ReP HF). Die Grundsätze 2.1.1 und 3.1.2 des ReP HF werden in Kap. 3.3 Regionalplanung behandelt.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Erfordernissen ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Sperlingslust seit vielen Jahrzehnten als Wohnstandort und zur Erholung genutzt wird. Im Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Schwielowsee von 2014 ist Sperlingslust daher vollständig als Siedlungsfläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird. Die vorliegende Planung dient insbesondere der Bestandssicherung und der städtebaulichen Ordnung. Sie ermöglicht nur eine sehr maßvolle Weiterentwicklung und trägt zu keiner prägnanten Siedlungsentwicklung bei.

Die Lage direkt an der Haupterschließungsstraße des Ortsteils Ferch ermöglicht eine höchst effiziente und flächensparende Erschließung. Der Ortsteil Ferch verfügt über keine Flächenpotentiale, die als Alternativstandort für Sperlingslust dienen könnten. Die Gemeinde Schwielowsee erfährt seit Jahren einen hohen Entwicklungsdruck als staatlich anerkannter Erholungsort. Die Nutzung der städtebaulich vorgeprägten Gebiete vermindert somit die Freiflächeninanspruchnahme.

Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl GRZ, die auf den überwiegenden Flächen die Obergrenzen nach § 16 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete unterschreitet, wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen sowie die Versiegelung werden minimiert.

### **3.3 Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sperlingslust" befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Am 18.06.2015 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschlossene "Regionalplan Havelland- Fläming 2020" gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungspla-

nung (RegBkPIG) genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 ist er rechtswirksam geworden.

Der Regionalplan greift als integrierter Plan folgende Themen auf:

- Steuerung der Windenergienutzung
- Freiraumschutz
- Sicherung von Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe
- Siedlungsentwicklung einschl. Daseinsvorsorge

Der Regionalplan stellt ein wichtiges Instrument zur Sicherung hochwertiger Freiräume und empfindlicher Landschaften dar: Dem besonderen Schutzbedürfnis wertvoller Teile von Natur und Landschaft ("Vorranggebiet Freiraum") wird auf Ebene der Regionalplanung ebenso Rechnung getragen wie den besonderen Merkmalen einzelner Landschaftsräume ("Empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten").

Ferch gilt als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten (Z 3.1.2 der Freiraumsicherung). In ihrer Stellungnahme vom 4.12.2015 hat die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hingewiesen, dass raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung von empfindlichen Teilräumen führen können, vermieden werden sollen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan insbesondere der Bestandssicherung sowie der städtebaulichen Ordnung eines seit Jahrzehnten genutzten Gebiets dient, so dass mit keiner Entstellung durch die Planung zu rechnen ist. Mit Schreiben vom 20.05.2014 wurde die Gemeinde Schwielowsee darüber informiert, dass das Gebiet Sperlingslust aus dem Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" ausgegliedert wird.

Der Regionalplan fördert eine ressourcenschonende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, die auf bereits erschlossene Bereiche gelenkt werden soll ("Vorzugsräume Siedlung"). Der Ortsteil Ferch gilt zwar im Gegensatz zu Caputh und Geltow nicht als Vorzugsraum nach dem Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte zum Regionalplan. Aber da das Plangebiet bereits baulich geprägt ist und seit Jahrzehnten zum Wohnen und Erholen genutzt wird, trägt die vorliegende Planung nicht zu einer nennenswerten Erweiterung des Siedlungsraums bei, da sie der Bestandssicherung dient und nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zulässt.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Am 3.09.2014 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde 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 das Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet und eine Grünfläche (Haus- und Nutzgärten) dar (siehe Abb. 2).

Die im Norden festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die private Grünfläche stimmen mit der im FNP dargestellten Wohnbaufläche und Grünfläche überein. Auf der Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet sollen zusätzlich zu den Wochenendhausgebieten und abgeleitet aus der aktuellen Nutzung zwei Ferienhausgebiete sowie zwei weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Ferienhausgebiete sind 0,69 ha groß und überschreiten damit geringfügig die Grenze der 0,5-Hektar-Regelung.

Des Weiteren wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Waldflächen festgestellt und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend ange-

passt. Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch befindet, ist eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 3 Nr. 18 WSG-VO verboten. Eine Festsetzung als Wald ist nicht notwendig, da der Wald nicht planungsrechtlich gesichert werden muss und kein Planbedarf besteht.

Diese Veränderungen im Vergleich zum FNP ergeben sich daraus, dass erst mit den Vorbereitungen für die verbindliche Bauleitplanung eine exakte Vermessung des Gebiets vorlag und eine städtebauliche Analyse erfolgte, die Details der bestehenden baulichen Nutzung erfasste.

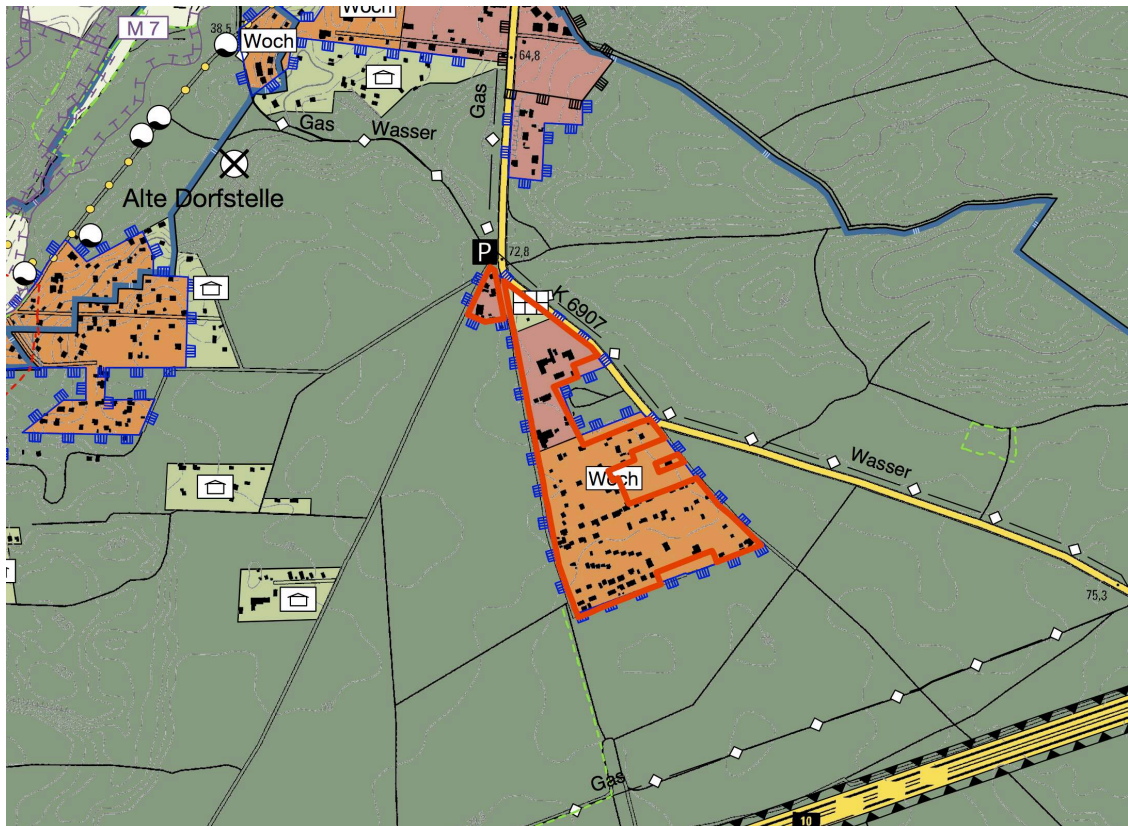


Abb. 2: Flächennutzungsplan vom 20.03.2014 (Ausschnitt)

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sperlingslust" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von bestehenden und die verträgliche Errichtung von wenigen zusätzlichen Wohngebäuden, Wochenend- und Ferienhäusern sowie einer kulturellen Einrichtung (Fercher Obstkistenbühne) zu schaffen. Eine private Grünfläche und eine private Verkehrsfläche für die Erschließung eines Wohngebietes werden festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Grünfläche, der Wohnnutzung und der traditionellen Erholungsfunktion
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine verträgliche Entwicklung des Gebiets für die Nutzungen Erholung, Wohnen und Kultur
- Stärkung des staatlich anerkannten Erholungsortes der Gemeinde Schwielowsee
- Sicherung der Erschließung von sämtlichen Flurstücken
- Schaffung von Bootslagerplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan dient dazu, den seit vielen Jahrzehnten genutzten Standort für Wochenend- und Feriennutzung städtebaulich zu ordnen und die lockere Bebauungsdichte planungsrechtlich zu sichern. Damit erhalten die Eigentümer und Pächter die notwendigen Rahmenbedingungen, ihre Grundstücke maßvoll zu entwickeln, was mittelfristig zu einer Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes führen wird.

### **4.2 Planungskonzept**

Das Planungskonzept orientiert sich insbesondere an dem städtebaulichen Bestand und ermöglicht eine moderate Entwicklung, um den staatlich anerkannten Erholungsort Gemeinde Schwielowsee zu stärken. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und eine auch zukünftig behutsame Nutzungsmöglichkeit des Gebiets trägt der besonderen Lage Rechnung, da sich das Plangebiet vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch befindet und unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" angrenzt.

Die eher geringen Weiterentwicklungsmöglichkeiten entsprechen auch der Lage in einem empfindlichen Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten. Die Festsetzungen sehen eine lockere und kleinteilige Nutzung der Grundstücke vor, sodass die prägenden Merkmale erhalten bleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden vier Allgemeine Wohngebiete, sieben Sondergebiete, die der Erholung dienen, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Damit wird die bereits vorhandene Vielfältigkeit aufgenommen und mit der zeichnerischen Festsetzung "kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen / Bühne" für den neuen Standort der Fercher Obstkistenbühne auf dem Flurstück 107 ergänzt.

Die Baugebiete WA-3 und WA-4 dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohngebäude ohne den Wohnstandort zu stärken und auszubauen (aufgrund der sensiblen Lage werden Teilbereiche der legalen Wohngrundstücke nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Sondergebiet "Wochenendhausnutzung" festgesetzt).

Daher sind nur Wohngebäude allgemein zulässig. Da sich die Baugebiete SO-4 und SO-5 für die Erholungsnutzung unmittelbar anschließen, dürfen in den Baugebieten WA-3 und WA-4 ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen und der unzureichenden Verkehrserschließung nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Schwielowsee Zulassungsmöglichkeiten. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt gewahrt.

#### **Sondergebiete, die der Erholung dienen**

In den Sondergebieten SO-1 bis SO-7, die der Erholung dienen, sind folgende Nutzungen vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5):

- SO-1 bis SO-5 Sondergebiet Wochenendhausgebiet: bauliche Nutzung mit Wochenendhäusern als Einzelhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
- SO-6 und SO-7 Ferienhausgebiet: bauliche Nutzung mit Ferienhäusern (§ 10 Abs. 4 BauNVO), Wochenendhäuser sind zulässig.

Sowohl Ferien- als auch Wochenendhäuser sind in den SO 6 und 7 zulässig, da der Bestand gemischt ist, Planungsziel insbesondere die Bestandssicherung ist und zukünftig keine Konzentration auf die Entwicklung von Ferienhäusern erfolgen soll.

In allen Sondergebieten SO-1 bis SO-7 sind Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung ausnahmsweise erlaubt. Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

### **Verkehrsfläche**

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße 1 sichert die Erschließung des WA-3 auf einer Länge von 59,8 m und mit einer Breite von 3,5 m.

### **Private Grünfläche**

Nördlich angrenzend an das Baugebiet WA-1 wird ein Teilbereich des Flurstücks 107 der Flur 7 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Auf dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 107, das im WA-1 liegt, ist ein neuer Standort der Fercher Obstkistenbühne vorgesehen. Für Veranstaltungen der Kleinkunstabühne kann die private Grünfläche temporär für Pkw-Stellplätze und das Aufstellen von Theaterbestuhlung genutzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Der neue Standort dient dazu, den Ortskern Ferch u. a. von Parkplatzsuchverkehr zu entlasten, den der bisherige Standort im Zentrum verursacht (Näheres zum Belang Lärm siehe auch Kap. 5.5 Immissionsschutz / Freizeitlärm).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. In einem SO Wochenendhausgebiet muss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die maximale Grundfläche eines Wochenendhauses festgesetzt werden.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die Baugebiete WA-1 und WA-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Für das WA-3 wird eine GRZ von 0,15 und das WA-4 eine GRZ von 0,20 festgesetzt, da die Festsetzungen dort ausschließlich der Bestandssicherung dienen und keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollen. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,2 um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird für das Baugebiet WA-4 erhöht auf eine zulässige Überschreitung der GRZ von 85 %. Hierdurch werden die vorhandenen baulichen Anlagen gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Die GRZ liegt damit in allen Allgemeinen Wohngebieten unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete 0,4 vorsieht. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß in Hinblick auf den angrenzenden Freiraum, die Trinkwasserschutzzone III und das Landschaftsschutzgebiet einzuschränken und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB Folge zu leisten. Aufgrund der sensiblen Lage sollen Teilbereiche der legalen Wohngrundstücke nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Sondergebiet Wochenendhausnutzung festgesetzt werden.

In den Sondergebieten gilt je nach baulichem Bestand eine differenzierte GRZ: In dem dichteren Bereich mit den Baugebieten SO-2, SO-3 und SO-7 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die sich damit an der Obergrenze der BauNVO orientiert. In den Baugebieten SO-1, SO-4, SO-5 und SO-6 wird eine geringere GRZ von 0,15 festgesetzt, da diese Flächen bislang sehr wenig baulich geprägt sind. Eine höhere GRZ

würde eine zu intensive Entwicklungsmöglichkeit und Versiegelung bedeuten, die in der Trinkwasserschutzzone III vermieden werden soll.

Am 28.06.2016 fand zum Umgang mit dem besonderen Schutzanspruch der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch in der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstimmungstermin mit Vertretern des Landkreises Potsdam-Mittelmark statt. Demnach wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 (sowie zusätzlich einer Grundfläche GR von 80 qm in den Sondergebieten, s. u.) von der Unteren Wasserbehörde als unbedenklich eingestuft.

### **Überschreitung der versiegelbaren Grundfläche durch Nebenanlagen**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

### **Grundfläche (GR)**

In den Sondergebieten SO-1 bis SO-5 wird eine GR von 80 qm für ein Wochenendhaus festgesetzt. Mittelfristig soll das städtebauliche Erscheinungsbild zwischen den Wochenend- und Ferienhäusern angeglichen werden, so dass die GR von 80 qm auch für die Ferienhäuser in den SO-6 und SO-7 festgesetzt wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Diese GR, die auch Terrassen und überdachte Vorbauten einschließt, liegt über dem ermittelten Durchschnitt des Bestands von ca. 60 qm pro Wochenend- bzw. Ferienhaus, um eine zeitgemäße Entwicklung des Erholungsgebiets zu ermöglichen. Gleichzeitig ist sie gering genug, um eine zu hohe Versiegelung in der Trinkwasserschutzzone III auszuschließen und die kleinteilige Bebauungsstruktur im Landschaftsraum zu sichern. Die auch zukünftig lockere Bebauung des Gebiets wird über die GRZ von 0,15 und 0,2 gesichert. Auf den großen Flurstücken stehen mitunter mehrere Wochenendhäuser. Unter Berücksichtigung der kumulierten GR ist die jeweilige GRZ einzuhalten.

### **Vollgeschosse und Gebäudehöhe**

Für die Baugebiete WA-1, WA-2 und WA-4 werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet WA-3, das mit einem Wohnbungalow bebaut ist, ein Vollgeschoss. Für die Baugebiete SO-1 bis SO-7 wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird für die Wochenend- und Ferienhäuser eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt, um auch die Zulässigkeit von Finnhütten ("Nur-Dachhäuser") zu gewährleisten. Zur Wahrung des kleinteiligen Erscheinungsbilds dient die festgesetzte Traufhöhe von 3,5 m. So kann die maximale Firsthöhe von 6,5 m zwar von Gebäuden mit traditionellem Satteldach, nicht aber mit modernem Pult- oder Flachdach ausgeschöpft werden. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist der nächstliegende, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt in Metern über dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN92 (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).

Durch den dichten und langjährigen, hochgewachsenen Baumbestand ist die maximale Gebäudehöhe an diesem Standort städtebaulich verträglich.

## Übersicht zum Maß der baulichen Nutzung

Fläche	Größe in ha	Art der baulichen Nutzung in den SO	GR	Vollge- schoss	GRZ
Private Grünfläche	0,27				
WA-1	1,74			II	0,2
WA-2	0,30			II	0,2
WA-3	0,12			I	0,15
WA-4	0,08			II	0,20
SO-1	1,60	Wochenendhäuser	80 qm	I	0,15
SO-2	0,07	Wochenendhäuser	80 qm	I	0,2
SO-3	1,55	Wochenendhäuser	80 qm	I	0,2
SO-4	0,74	Wochenendhäuser	80 qm	I	0,15
SO-5	0,20	Wochenendhäuser	80 qm	I	0,15
SO-6	0,69	Ferienhäuser	80 qm	I	0,15
SO-7	0,69	Ferienhäuser	80 qm	I	0,2
Private Ver- kehrsflächen	0,02				
<b>Plangebiet</b>	<b>8,07</b>				

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Allgemeine Wohngebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 die Bauweise und zusätzlich für das Baugebiet WA-1 die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### Bauweise

Für die Baugebiete WA-1 bis WA-4 ist dem Gebietscharakter entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig und keine Hausgruppen (Reihenhäuser). Die Gebäudelänge zukünftiger baulicher Anlagen darf 15,0 m nicht überschreiten. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wären für Einzel- oder Doppelhäuser Gebäudelängen bis 50 m möglich. Diese sollen im Plangebiet begrenzt werden. In den Baugebieten SO-1 bis SO-7 sind nur Einzelhäuser, keine Hausgruppen zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudeplatzierung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen außerhalb der Baufenster liegen.

Im Baugebiet WA-1 wird durch eine Baugrenze ein von der Grundstücksgrenze freizuhaltender Abstand von 5,0 m festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 115, hier orientiert sich der Abstand am bereits bestehenden Gebäude und wird auf 3,0 m reduziert. Im Baugebiet WA-2 und in den Sondergebieten werden keine überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, da sie aus dem gewachsenen Bestand städtebaulich nicht sinnvoll ableitbar sind. In den WA-3 und WA-4 werden Baufenster festge-



setzt, die sich eng an dem Bestand orientieren, da diese Wohnbebauung kein weiteres Entwicklungspotential über den legalen Bestand hinaus erhalten soll.

#### **Bewegungsflächen für die Feuerwehr**

In den Sondergebieten SO-1 bis SO-4 befinden sich eingeschlossene Flurstücke. Für ihren Brandschutz werden Bewegungsflächen für die Feuerwehr festgesetzt. Diese Flächen müssen eine Mindestgröße von 12,0 mal 7,0 m aufweisen und sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

Alle anderen Flurstücke werden entweder über die öffentlichen Straßen in einem Abstand von 50 m erreicht oder liegen direkt an einer öffentlichen Straße und haben im Genehmigungsverfahren die notwendige Feuerwehrezufahrt für Gebäude, die sich weiter als 50 m von der Straße entfernt befinden, zu belegen.

### **5.4 Erschließung**

#### **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen Borker Weg, Beelitzer Straße und Seddiner Weg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. In den Sondergebieten befinden sich eingeschlossene Flurstücke, deren Erschließung über grundbuchrechtlich eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist. Um die Zuwegung für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu sichern, sind die Lasten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzutragen. Der Bebauungsplan sichert diese Form der Erschließung in der Planzeichnung durch 3,5 m breite Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Innerhalb dieser Flächen sind die tatsächlichen Feuerwehrezufahrten anzulegen.

Die Zufahrten und Flächen sind als Mindestanforderung nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9.07.2007 (ABl. S. 1631) auszuführen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11). Demnach beträgt die Mindestdurchfahrtsbreite 3,0 m. Eine lichte Breite von 3,5 m ist erforderlich, wenn eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12,0 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt wird. Die Festsetzung von 3,5 m Breite dient der planungsrechtlichen Sicherung von ggf. erforderlichen Flächen, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine abschließende Beurteilung der einzelnen bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten für den Brandschutz nicht beurteilt werden kann. Inwiefern ggf. Abweichungen von den Mindestanforderungen möglich sind, da es sich um eingeschossige Bungalows in einem Wochenendhausgebiet handelt, ist nur im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge zugänglich zu halten. Wenn sie verschlossen werden sollen, ist hierfür in Absprache mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Potsdam-Mittelmark ein Doppelschließzylinder zu verwenden.

Der Ausbaustand der Erschließungswege, die meist aus befahrenen Rasen- und Sandflächen bestehen, reicht als adäquate Erschließung für eine Wochenendnutzung aus.<sup>1</sup> Sollten die Wege z. B. aus Gründen des Brandschutzes weiter ausgebaut werden, ist zu beachten, dass laut § 3 Nr. 46 WSG-VO das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien sowie mineralische Bauersatzstoffe verboten ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Das Teilstück der öffentlich gewidmeten Beelitzer Straße, das im Norden durch die zwei Geltungsbereiche hindurch führt, ist nicht Inhalt der Bebauungsplanung.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung findet wie bisher über den Seddiner Weg sowie die Beelitzer Straße statt. Die Erschließung jedes einzelnen Grundstückes für Müllfahrzeuge zum Zweck der Abfallentsorgung bleibt unverändert. Die Befahrung der privaten Stichwege ist nicht erforderlich, da es sich um Wochenendhausgebiet handelt.

### **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Gemeinde Schwielowsee hat für den Ortsteil Ferch dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Werder-Havelland" (WAZV) alle Leistungen und Pflichten zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung übertragen. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch ist die Trinkwasserversorgung über eine Brunnenanlage nicht zulässig. Es besteht Anschlusszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung des WAZV. Für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Sperlingslust" wurde eine Planung zur Sicherung der Trinkwasserversorgung erstellt. Geplant ist die Errichtung einer Druckerhöhungsstation im Bereich Beelitzer Straße/ Abzweig Seddiner Weg und der Bau einer ca. 640 m langen TW-Leitung entlang des Seddiner Weges. Diese erhält die Dimension DN 80 und endet am vorhandenen Brunnenhaus. Geplant ist zudem der Einbau einer automatischen Be- und Entlüftung am Hochpunkt der Leitung an Station 150,00, zweier Hydranten und eines Wasserzählerschachtes. Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss des derzeitigen Brunnenhauses (Einspeisung in privates Verteilungsnetz) an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Beelitzer Straße gewährleistet werden. Die Wasser- und Bungalowgemeinschaft "Seddiner Weg e.V." hat sich bereit erklärt die Planung umzusetzen. Ein entsprechender Vertrag zwischen dem WAZV, dem Verein "Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg e. V." und weiteren Eigentümern wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Eine dauerhafte Sicherung der Erschließung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung gewährleistet. Als Übergang soll die Versorgung über die Trinkwassergewinnungsanlage des Vereins sichergestellt werden. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur temporären Grundwasserentnahme wird parallel bearbeitet.

Bei der Abwasserbeseitigung sind die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch zu beachten. Demnach ist das Errichten oder Erweitern von abflusslosen Abwassersammelgruben verboten. Ausgenommen davon sind Anlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik und monolithische Sammelgruben aus Beton, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ergeht der Hinweis, dass das Betreiben bestehender abflussloser Abwassersammelgruben mit dem Inkrafttreten der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch nur dann zulässig ist, wenn der Betreiber einen durch ein unabhängiges fachkundiges Unternehmen geführten Nachweis über die Dichtheit der Grube bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht hat.

Die Schmutzwasserleitung und die abflusslosen Sammelgruben sind gemäß der Technischen Regel zur Selbstüberwachung des Landes Brandenburg (TRSOw) nach Errichtung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf Dichtheit zu prüfen. Für abflusslose Sammelgruben, für die nicht eine allgemein bauaufsichtliche Zulassung vorliegt oder

die nicht in monolithischer Bauweise errichtet wurden, ist der Nachweis auf Dichtheit im Abstand von maximal 3 Jahren zu führen. Dokumente sind aufbewahrungspflichtig.

Verboten ist das Errichten, Erweitern, Aufstellen oder Verwenden von Trockentoiletten oder Chemietoiletten. Ausgenommen sind Anlagen mit dichtem Behälter. Verboten ist das Ausbringen von Schmutzwasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie das Einleiten oder Versickern von Schmutzwasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des WHG in den Untergrund oder in das Grundwasser. Der Betrieb von Kleinkläranlagen ist daher unzulässig.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des nördlichen Plangebietes (innerhalb eines 300 m Radius) kann durch die vorhandenen Hydranten an der Beelitzer Straße / Ecke Seddiner Weg gewährleistet werden. Im übrigen Plangebiet soll die Löschwasserversorgung über die jetzt vorhandenen Brunnenanlagen, die zu errichtende Trinkwasserleitung und über die Hauptversorgungsleitung der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) sichergestellt werden. Die Hauptversorgungsleitung der EWP verläuft östlich des Plangebietes entlang der Kreisstraße K 6907.

## **5.5 Immissionsschutz**

### **Verkehrslärm**

Das Landesamt für Umwelt LfU hat in seiner Stellungnahme vom 25.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Autobahn A 10 bewertet. Aussagen können damit zu den Sondergebieten und den Baugebieten WA-1 und WA-2 getroffen werden. Für eine Beurteilung der Baugebiete WA-3 und WA-4 werden die Untersuchungen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der A 10 stattgefunden haben, als Grundlage herangezogen.

Das LfU hat in seiner Stellungnahme die Orientierungswerte der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) verwendet. Der Schutzanspruch wurde in allen Sondergebieten mit dem eines Mischgebiets gleichgesetzt, da in allen Sondergebieten Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung ausnahmsweise zulässig sind.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 40 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe). Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 45 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

Das Plangebiet grenzt nach allen Richtungen an Waldflächen. Südlich verläuft parallel zum Plangebiet in einem Abstand von rund 430 m die Bundesautobahn (BAB) A10. In der Straßenverkehrsprognose 2025 wird für diesen Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung von DTV= 116.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 26% angegeben. Am nächsten der Autobahn liegen die an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindlichen Allgemeine Wohngebiete WA-3 und WA-4 sowie das Sondergebiet SO-7.

SO-1 bis SO-7

Von den Sondergebieten wurden Aussagen zum Bereich des SO-7 gemacht, da die anderen sich in noch weiterer Entfernung zur A 10 befinden. Das SO-7 ist mit Ferienhäusern bebaut. Hier kann aufgrund der bestehenden Ferienhausnutzung und der geplanten ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung von dem Schutzanspruch eines MI-Gebietes ausgegangen werden. Nach überschlägigen Berechnungen werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete im Geltungsbereich durch den Verkehrslärm der BAB 10 am Tag um bis zu 4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten. Jedoch können gemäß Punkt 5.5.2 der DIN 18005 Teil 1 von den ermittelten Beurteilungspegeln, aufgrund der zwischen dem Plangebiet und der A 10 liegenden Waldflächen 10 dB(A) abgezogen werden, so dass die Orientierungswerte letztendlich eingehalten werden.

#### WA-1 und WA-2

Die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 befinden sich mindestens 700 m von der BAB 10 entfernt. Bei Berücksichtigung der zwischen dem Geltungsbereich und der BAB 10 gelegenen Waldflächen, ist nach überschlägigen Berechnungen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in diesen WA-Gebieten eingehalten werden können.

#### WA-3 und WA-4

Zwischen den Autobahndreiecken Potsdam und Nuthetal wird die A 10 zur Zeit auf ca. 8 km Länge ausgebaut, um den erwarteten Verkehr bewältigen zu können. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Planfeststellungsbeschluss 40.10 7171/10.37 vom 29.01.2013) hat die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH die zu erwartenden Emissionen auf die benachbarten Siedlungsgebiete untersuchen lassen.

Die Bauausführung des A 10-Ausbaus beinhaltet zwar verschiedene Maßnahmen zum passiven Schallschutz (wie z.B. Verwendung von lärmarmen Gussasphalt im Bereich Ferch). Trotzdem werden an den zur Autobahn hin gelegenen Fassaden die Immissionsgrenzwerte überschritten.

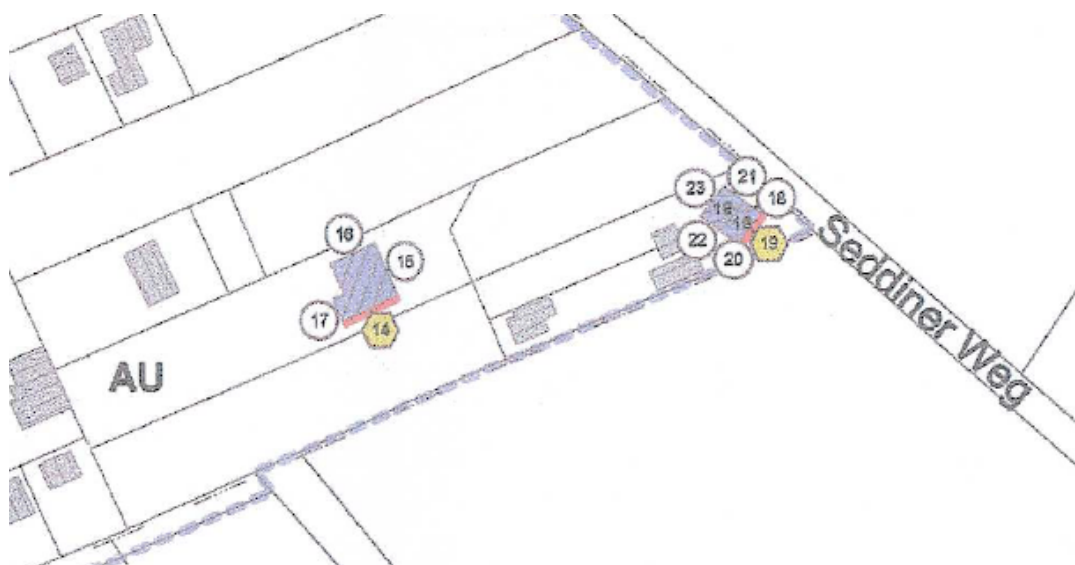


Abb. 4: Auszug aus der Karte "Lageplan der Immissionsorte ohne Lärmschutz" zum Planfeststellungsverfahren; die Fassaden mit Grenzüberschreitungen sind rot markiert.

An den in der Abb. 4 rot markierten Fassaden wurden folgende Werte ermittelt und mit den Immissionsgrenzwerte IGW abgeglichen:

<b>Immissionsort 14</b>		
Beurteilungszeitraum	tags 6:00 bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 bis 6:00 Uhr
Werte im EG	60 dB(A)	55 dB(A)
IGW	64 dB(A)	54 dB(A)
<b>Immissionsort 19</b>		
Beurteilungszeitraum	tags 6:00 bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 bis 6:00 Uhr
Werte im EG	60 dB(A)	55 dB(A)
Werte im OG	60 dB(A)	55 dB(A)
IGW	64 dB(A)	54 dB(A)

Zur Ermittlung des Schutzanspruchs wurde den Wohngebäuden im Außenbereich ein Mischgebietscharakter zugeordnet, so dass die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Absatz 1 von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betragen. Damit liegt nachts eine Überschreitung der IGW um 1 dB vor. In den Bürgerinformationsveranstaltungen am 19. April 2016 in Michendorf und am 28. Juni 2016 im Ortsteil Ferch Gemeinde Schwielowsee wurden den anwesenden Bürgern durch DEGES Hinweise und Verfahren zur Geltendmachung ihres Anspruches auf passiven Schallschutz gegeben. Somit ist der Schallschutz für die bestehenden Wohngebäude geregelt.

Für Neubauten kann daraus abgeleitet werden, dass die Fassaden dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 DIN 4109-1989(Mindestanforderungen an den Schallschutz) zugeordnet werden können, da der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 60 dB(A) beträgt. Zum Schutz vor Lärm müssen demnach die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'<sub>w, res</sub> nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Dieses Maß wird bereits durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung abgedeckt. Aufgrund der höheren Belastungen nachts wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer nur an der von der A 10 abgewandten Seite errichtet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12). Durch die sehr eng gefassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die in den WA-3 und WA-4 keine weiteren Wohngebäude zulassen, besteht kein Bedarf an darüber hinausgehenden Festsetzungen für zusätzliche Gebäude.

### **Anlagenlärm**

Die Pumpe für die Trinkwassergewinnungsanlage auf dem Flurstück 163 der Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e. V. befindet sich so tief im Erdreich, dass hiervon keine Lärmemissionen ausgehen. Des Weiteren dient sie nur als Übergangslösung, bis das Gebiet an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen wurde.

Die Möglichkeit, private Sportboote für die Freizeitnutzung auf den Grundstücken im Sinne eines Winterquartiers von Oktober bis April eines jeden Jahres abzustellen, führt an wenigen Tagen im Jahr zu kurzfristigen Geräuschspitzen, die vernachlässigbar sind.

Die Märkische Wildschweinbäckerei im Baugebiet WA-1 ist ein kleiner Gastronomiebetrieb, der seine Hochsaison im Winter hat. Nur samstags hat er bis 24:00 Uhr geöffnet, an den anderen Tagen schließt er spätestens um 22:00 Uhr. Er verursacht

keine Lärmemissionen, die zu einer Belastung der umliegenden Wohnbebauung führt.

#### **Freizeitlärm**

Der neue Standort der Kleinkunstbühne "Fercher Obstkistenbühne" im WA-1 mit temporärer Nutzung der privaten Grünfläche für Pkw-Stellplätze und Bestuhlung dient dazu, den Ortskern Ferch von Parkplatzsuch-Verkehr und Schallemissionen zu entlasten. An dem zukünftigen Standort können mindestens zehn Veranstaltungstage im Jahr durchgeführt werden. Die TA Lärm sieht unter Abschnitt 7.2 Bestimmungen für sogenannte „Seltene Ereignisse“ vor: Dies sind voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage wie z. B. der Fercher Obstkistenbühne, bei denen es trotz Einhaltung des Stand der Technik nicht möglich ist, die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf jedoch an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Für seltene Ereignisse gelten als Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet WA tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Diese Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne, kurze Geräuschspitzen in einem WA um maximal 20 dB (tags) bzw. 10 dB (nachts) überschritten werden. Für die Zulässigkeit von mehr als zehn Spieltagen ist ein schalltechnisches Gutachten notwendig, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu belegen. Ein solches Gutachten kann bei Bedarf erstellt werden, um die Verträglichkeit von zusätzlichen Veranstaltungstagen zu untersuchen und eine Weiterentwicklung der kulturellen Einrichtung zu ermöglichen.

#### **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der privaten Grünfläche wird eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die dem Schutz des bestehenden Sandtrockenrasens dient und Entwicklungsmöglichkeiten als Ausgleich für den bestehenden Sandtrockenrasen im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 und in der Grünfläche bietet. Die Fläche ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und einmal pro Jahr zu mähen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren zu sichern. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Verwenden von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien sowie mineralische Bauersatzstoffe sind für den Wegebau, Plätze und Unterbauten für Terrassen und Carports verboten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Um die besondere naturräumliche Lage des Plangebiets zu berücksichtigen und das Landschaftsbild zu bewahren, ist mit Bezug auf § 87 Brandenburger Bauordnung das Errichten von Mauern und Stacheldrahtzäunen als Einfriedungen in den Sondergebieten unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 13).

#### **5.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Sachverhalte nachrichtlich übernommen:

##### **Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald-

und Havelseengebiet"<sup>2</sup>. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist Inhalt der amtlichen Plangrundlage.

**Trinkwasserschutzgebiet Ferch**

Des Weiteren liegt das Plangebiet vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7.12.2012, die mit Wirkung vom 20.12.2011 in Kraft getreten ist, veröffentlicht am 10.01.2013 (GVBl.II/13, [Nr. 02]). Sie enthält für die Beurteilung von Baugesuchen relevante Regelungen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Kurzbeschreibung und rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Gebiet des Bebauungsplans "Sperlingslust" liegt im südlichen Teil von Ferch, Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bundesland Brandenburg.

Das B-Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird begrenzt durch den Borker Weg, die Beelitzer Straße sowie den Seddiner Weg. Es umfasst eine Größe von 8,07 ha.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit dem Bebauungsplan vier allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2, Sondergebiete zur Erholungsnutzung mit einer GRZ von 0,15 und 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im Wohngebiet und in den Sondergebieten 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. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,2 um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird für das Baugebiet WA-4 erhöht auf eine zulässige Überschreitung der GRZ von 85 %. Hierdurch werden die vorhandenen baulichen Anlagen gesichert. Für die Sondergebiete wird festgesetzt, dass die Ferien bzw. Wochenendhäuser einschließlich Terrassen und überdachter Vorbauten nicht größer als 80 m<sup>2</sup> sein dürfen.

Zusätzlich werden eine private Verkehrsfläche mit einer Gesamtgröße von 0,02 ha zur Erschließung des Flurstücks 151 sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten mit einer Größe von 0,27 ha festgesetzt. Die Erschließung weiterer nicht an öffentlichen Straßen liegender Grundstücke erfolgt über den grundbuchrechtlichen Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Der vorliegende Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Bestandssicherung und ermöglicht nur eine geringe Weiterentwicklung des Gebietes.

#### **6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

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

##### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

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

##### **Beurteilung von Eingriffen**

Sind aufgrund 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 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 wurde hierzu erstellt. 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) beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wie sie sich aus den Innenbereichssatzungen ergeben und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsteilen erklärt.

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 und 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.

## **6.2 Wesentliche Wirkungen**

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder 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 sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

Im erweiterten Plangebiet gibt es im Bestand bereits Wohngebäude sowie Wochenend- und Ferienhäuser. 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 vorhabensbezogene 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.

Bei Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturgütern und sonstigen Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen entstehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum. Der Untersuchungsumfang ist jeweils in dem entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

### **6.3.2 Datengrundlage**

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung vom 28.07.2015
- Vermessung
- Flächennutzungsplan Schwielowsee vom 20.03.2014
- Landschaftsplan<sup>3</sup>
- Landschaftsrahmenplan<sup>4</sup>
- Landschaftsprogramm<sup>5</sup>
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg<sup>6</sup>
- Denkmale in Brandenburg<sup>7</sup>

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 "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung"<sup>8</sup>. 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.

### **Landschaftsplanung**

#### Landschaftsprogramm

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

#### Landschaftsrahmenplanung

Für den Geltungsbereich gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Er stellt für die Flächen Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete dar. Der Bebauungsplan setzt Wohn- und Sondergebiete Erholung fest und entspricht damit dieser Aussage.

#### Landschaftsplanung

Gültig für das Plangebiet ist der Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee. In diesem wird eine umweltschonende Bebauung dargestellt.

### **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 ca. 2 km nördlich des Vorhabens liegt.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" grenzt an allen Seiten unmittelbar an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine kleine Fläche eines Sandtrockenrasens (ca. 460 qm). Dieser Biotoptyp erfüllt die Voraussetzungen für einen Schutz nach §30 BNatSchG § 18 BbgNatSchAG.

Im Geltungsbereich gibt es gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze.

### Auswirkungen

Das FFH-Gebiet "Mittlere Havelniederung Ergänzung" hat einen Abstand von mindestens 2 km. Durch die große Entfernung wird davon ausgegangen, dass das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt wird.

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

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf geschützte Objekte, ca. 460 qm Sandtrockenrasen. Dieser liegt zu zwei Dritteln innerhalb einer Grünfläche und kann hier erhalten bleiben. Der im Wohngebiet liegende Teil kann in der vorgenannten Grünfläche wiederhergestellt werden.

### 6.4.3 Pflanzen und Biotope

#### Methode der Erfassung

Zur Erfassung des Bestandes wurde bei einer Geländebegehung eine Biotoptypenkartierung<sup>9</sup> 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 nicht 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.

#### Biotoptypen

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

Tab. 4: Biotope und Pflanzen

Bezeichnung	Buchstabencode des Biotoptyps	Größe in ha
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	RSBxG	0,55
Sandtrockenrasen	GTS §	0,05
Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand (Waldsiedlung)	Px/OSRW	7,24
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	OvWW	0,23
<b>Gesamt</b>		<b>8,07</b>

#### *Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren mit Gehölzbewuchs [Gehölzdeckung 10-30%] (0324002 RSBxG)*

Im Norden befindet sich ein Brachgrundstück mit Aufwuchs verschiedener Gehölze wie beispielsweise Eiche (*Quercus robur*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Birke (*Betula pendula*). Einige davon wurden jüngst gefällt. Als Reste einer ehemaligen Nutzung finden sich zerstreut teilweise abgestorbene Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume) sowie ein verfallenes Blockhaus auf der Fläche. In einigen Bereichen befinden sich Bahnschwellen, Gehölzschnitt und kleinere Müllablagerungen.

Die Krautschicht besteht aus zum Teil als Dominanzbestände auftretenden Ruderalarten wie Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Goldrute (*Solidago canadensis*)

sowie Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) und Rotstraußgras (*Agrostis capillaris*). Kleinflächig treten Magerrasenarten wie Bergjasione (*Jasione montana*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*) und Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) auf.

#### *Sandtrockenrasen (05121 GTS)*

Im Bereich der Brachfläche sind auf zwei Abschnitten zum Teil lückige Sandtrockenrasen entwickelt. Sie setzen sich vor allem aus Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), diversen Moosen (*Ceratodon purpureus*, *Brachythecium albicans*, *Hypnum lacunosum*) und Flechten (*Cladonia cf. uncialis*, *Cladonia spec.*) zusammen. Stellenweise dringen Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Gehölze (*Pinus sylvestris*) ein.

#### *Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (10250 PX) / Einzel- und Reihenhausbauung mit Waldbaumbestand [Waldsiedlung] (12263 OSRW)*

Das B-Plangebiet besteht zu großen Teilen aus einer Waldsiedlung. Sie stellt sich als eine heterogene, unterschiedlich verdichtete Mischung aus Wochenend-, Ferien- und Wohnhäusern mit Gärten, Schuppen und Zufahrten mit einem Waldbaumbestand dar, der vor allem von älteren Kiefern gebildet wird. Aus diesem Grund wird der Typus unter zwei Biototypen aufgeführt.

In unterschiedlichem Maße sind Laubbäume, häufig Eichen (*Quercus robur*), aber auch Birken (*Betula pendula*), Lärchen (*Larix decidua*), Fichten (*Picea abies* et *P. pungens*), Walnuss (*Juglans regia*), Obstbäume, Rhododendren sowie diverse Zierpflanzen vertreten. Im Norden befindet sich angrenzend an die Brachfläche ein Wohnhaus.

#### *Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652 OVWW)*

Das Plangebiet wird mit Sandwegen erschlossen, diese werden von diesem Biototyp repräsentiert. Kleine Abschnitte sind als Parkbuchten erweitert.

#### Gehölze der Baumschutzsatzung

Es gibt Gehölze, die gem. der Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese sind jedoch nur im Bereich der Fläche WA-1 einzeln erfasst, da in den anderen Bereichen eine Nachverdichtung nur eingeschränkt möglich und auch nicht vorgesehen ist. Bei möglicherweise geplanten Rodungen ist die Baumschutzsatzung Schwielowsee zu beachten.

#### Sonstige Belange

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

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
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten

- Gehölzflächen erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung

#### **6.4.4 Tiere**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Ziele oder Hinweise liegen nicht vor.

##### Methode der Erfassung

Nach einer ersten Geländebegehung wurde eine Potenzialanalyse für Fledermäuse, Höhlen- und Gebäudebrüter, Brutvögel und Zauneidechsen durchgeführt.

Der Untersuchungsumfang ist ausreichend da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen weitgehend bestandssichernden Bebauungsplan handelt. Da mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu einem unbekanntem Zeitpunkt auf Vorhabensebene stattfinden können, kann mit dem B-Plan zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter gegengesteuert werden, weil die Gebäude überwiegend bereits stehen und nicht klar ist, welche Bäume einmal beseitigt werden sollen. Daher sind Bestandserhebungen von Tierarten und die Ermittlung tatsächlicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf dieser Ebene nicht erforderlich und nicht sinnvoll.

Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit E-Mail vom 19.01.2016 nochmals bestätigt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wird allerdings gefordert, dass der Bebauungsplan Hinweise für die Bewältigung eventueller artenschutzrechtlicher Hürden für die Vorhabenzulassungsebene enthält, d. h. vorhabensabhängig wird dort gegebenenfalls eine angepasste artenschutzfachliche Prüfung erforderlich. Mit ihr wird ermittelt, ob vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Zugriffsverbote verletzt werden sowie ob und wie sie zu überwinden sind. Der vorliegende Umweltbericht gibt nur vor, wie mit möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verfahren ist.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestandes, Auswirkungen

Die Artengruppen werden ausführlich im Fachgutachten zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG behandelt (Anhang B), dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist. Der Untersuchungsbereich des Gutachtens wird dem veränderten räumlichen Geltungsbereich nicht angepasst.

Die untersuchte Fläche zeichnet sich durch eine für Fledermäuse sehr günstige Struktur aus. In dem lichten Kiefernbestand stehen weitere heimische, insektenreiche Baumarten. Offene Bereiche und zahlreiche Randlinien bieten Fledermäusen günstige Jagdgebiete. An den Gebäuden sind für Gebäude bewohnenden Fledermäuse mit Sicherheit Verstecke vorhanden. Das Alter des Baumbestandes lässt auch erste Höhlen erwarten, die für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzbar sind. Das Untersuchungsgebiet ist mit dem umgebenden Wald und dadurch mit weiteren Lebensräumen großräumig vernetzt. An einem Gebäude im Süden des Untersuchungsgebietes waren Kotspuren einer kleinen Fledermausart zu finden. Es kann sich dabei sowohl um Spuren von Zwergfledermäusen wie auch von Rauhauffledermäusen handeln. Neben diesen beiden Arten ist sicher die Jagd von Großen Abendseglern zu erwarten. Aufgrund der Nachweise einer größeren Zahl von Breitflügelfledermäusen auf einer Fläche an der Autobahnanschlussstelle Ferch ist auch im Gebiet Sperlingslust mit jagenden Breitflügelfledermäusen zu rechnen. Insbesondere der nördliche Teil des Gebietes ist wahrscheinlich ein wichtiger Jagdlebensraum für

Breitflügelfledermäuse. Zumindest einzelne Große Abendsegler und einzelne Breitflügelfledermäuse können im untersuchten Gebiet Quartiere finden. Von Abendseglern werden Baumhöhlen genutzt, während Breitflügelfledermäuse enge Spalten an Gebäuden als Tagesverstecke im Sommer nutzen. Des Weiteren können auch Langohren und Fransenfledermäuse auf der Fläche vorkommen. Beide Arten nutzen enge Spalten an oder in Gebäuden, können aber auch Baumhöhlen als Quartier beziehen. Sie sind in den Wäldern Brandenburgs regelmäßig anzutreffen, so dass sie auch im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich vorkommen.

Gebäudebrüter sind nur in geringem Maße zu erwarten. Auf dem nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes waren junge Hausrotschwänze nachzuweisen. Damit ist das Vorkommen belegt und es muss an den Bestandsgebäuden mit ihrem Vorkommen gerechnet werden. Hinweise auf das Vorkommen von Haus- oder Feldsperlingen ergaben sich nicht. Ihr Vorkommen ist aber nicht auszuschließen.

Baumhöhlen sind im gesamten Untersuchungsgebiet potentiell vorhanden. Auf Grund ihres Alters sind in den im Untersuchungsgebiet stehenden Kiefern für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignete Höhlen zu erwarten. Da eine Begehung der Grundstücke nicht erfolgte, kann die Anzahl und die Qualität vorhandener Höhlen nicht geschätzt werden.

Die Fläche im Norden des Untersuchungsgebietes ist in ihrer Struktur als Jagdgebiet für Fledermäuse in hohem Maße geeignet. Dort ist auch das Vorkommen weiterer geschützter Arten möglich. Dazu zählen Brutvögel ebenso wie Zauneidechsen.

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

An den untersuchten Gebäuden sind Quartiere für Fledermäuse sicher zu erwarten. Es sind daher bei Abriss- und Umbaumaßnahmen besondere Vorkehrungen zum Schutz von Fledermäusen zu treffen: vor Baubeginn ist die Nutzung des Bauobjektes durch Fledermäuse und Gebäudebrüter in jedem Einzelfall zu prüfen. Entsprechend der Nutzung ist eine Bauzeitenregelung zu treffen, durch die eine Schädigung einzelner Individuen sicher auszuschließen ist. Werden Gebäude von Wochenstubenkolonien genutzt, so ist eine Baumaßnahme nur außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht durchzuführen. Die störungsempfindlichste Zeit liegt zwischen Mai und Ende Juli. Je nach Fledermausart und Witterung können die Wochenstubenkolonien auch noch Mitte August empfindlich auf Störungen reagieren oder bereits Mitte Juli ihre Quartiere verlassen haben.

Es ist nicht möglich, dass Fledermäuse sowohl im Sommer als auch im Winter dieselben Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet nutzen. Vor der Fällung von Höhlenbäumen ist auszuschließen, dass Fledermäuse den Baum nutzen. Dies kann durch eine Untersuchung des Baumes unmittelbar vor der Fällung erfolgen oder durch rechtzeitigen Verschluss der Baumhöhle.

Jeder Verlust eines Fledermausverstecks oder einer Baumhöhle ist durch die Anbringung geeigneter Ersatzquartiere zu kompensieren. Bei Baumfällungen ist nicht nur die Funktion „Fledermausquartier“, sondern auch die Funktion „Nistplatz“ zu berücksichtigen. Der Kompensationsumfang sollte im Einzelfall bestimmt werden. Fachlich angemessen ist die Kompensation eines Fledermausverstecks durch 1,5 – 2 Ersatzquartiere. Ein Nistplatz sollte durch 1 – 1,5 Nistkästen ersetzt werden.

Die im Norden des Untersuchungsgebiets gelegene, weitgehend unbebaute Fläche hat im Vergleich zu den übrigen Flächen des Gebiets einen nochmals höheren ökologischen Wert. Für diesen Bereich ist eine vertiefende faunistische Erfassungen erfor-



derlich, um eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten, wie beispielsweise der Zauneidechse sicher auszuschließen.

#### **6.4.5 Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität<sup>10</sup>.

##### 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.

##### 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
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

#### **6.4.6 Boden**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem Bereich weitgehend naturnaher Böden im Wald.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Hinweise auf Bodendenkmale und Kampfmittel gibt es nicht. Der vorherrschende Bodentyp ist Podsol-Braunerden. Podsol-Braunerden sind winderosionsgefährdet. Beeinträchtigungen zeigen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich nicht. Der Boden im Geltungsbereich ist teils versiegelt, verfüllt und verdichtet, sodass er insgesamt nur noch von allgemeiner Bedeutung ist.

Verglichen zum Bestand und unter Berücksichtigung der Entsiegelungen können 1,20 ha mehr versiegelt werden.

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

#### **6.4.7 Wasser**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsplan zeigt ein Wasserschutzgebiet III für den Geltungsbereich an. 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 Bestands

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet besteht nach dem Landschaftsplan aus weitgehend trockenen Sanden auf einem Grundwassergeringleiter. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von ca. 35 Metern und unterliegt damit einer geringen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Da die Flächen zum Typ Siedlungen gehören, wurde keine Bewertung der Grundwasserneubildung vorgenommen.

Aufgrund der Gefährdung des Grundwassers innerhalb einer Trinkwasserschutzzone ist dieser Umweltbelang insgesamt betrachtet von hoher Bedeutung.

##### Auswirkungen

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

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern
- Verbote, Beschränkungen und Ausnahmeregelungen der Trinkwasserschutzverordnung beachten
- Beim Bau von Nebenanlagen wasserdurchlässige Materialien verwenden, die Verwendung von wassergefährdenden, auslaugbare und auswaschbare Materialien ist unzulässig, ebenso wie die Verwendung von Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindern (Festsetzung Nr. 10).

#### **6.4.8 Klima und Luft**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Es 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 prüfen<sup>5</sup>.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb von bioklimatisch gering belasteten Siedlungsgebieten innerhalb eines Waldgebietes. 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. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren

### **6.4.9 Landschaftsbild**

#### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Ortsbild soll erhalten und aufgewertet werden<sup>3 4</sup>. Außerdem werden folgende Entwicklungsschwerpunkte genannt<sup>5</sup>:

- Sicherung des traditionellen Obstanbaus; Sicherung und Entwicklung extensiver Bereiche
- 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 siedlungsnaher Freiraum im Berliner Umland für die Naherholung entwickelt werden<sup>5</sup>.

#### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich liegt in einem schwach reliefierten Platten- und Hügelland<sup>5</sup>.

Das Landschaftsbild wird dem Typ "Ortsrand und Waldbereich" zugeordnet. Das Gebiet hat aufgrund der Bebauung mit Wochenendhäusern einen geringen Eigencharakter. Der Siedlungsbereich ist in die umliegenden Waldflächen eingebunden. Durch die eingeschränkte Erlebniswirksamkeit ist das Landschaftsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

### Auswirkungen

Elemente mit günstiger Wirkung auf das Landschaftsbild wie markante Gehölze bleiben im größtmöglichen Umfang erhalten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der GRZ und der Bauhöhe ermöglichen nur eine geringe Weiterentwicklung des Gebietes. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Mauern oder Stacheldrahtzäune als Einfriedung nicht zulässig sind. Auch ein Ausbau der vorhandenen wassergebun-

denen Wege ist nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass der Charakter des Gebietes im Wesentlichen erhalten bleibt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m<sup>2</sup> incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Einzelbäume erhalten und geschützte Gehölze kompensieren
- Verbot der Errichtung von Mauern und Stacheldrahtzäunen als Einfriedungen

#### **6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Hierzu liegen keine Informationen vor.

#### **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 keine schalltechnische separate Beurteilung zur Beurteilung der Schallemissionen der Verkehrsstrecken insbesondere der Autobahn, durchgeführt. Zwischen den Autobahndreiecken Potsdam und Nuthetal wird die A 10 zur Zeit auf ca. 8 km Länge ausgebaut, um den erwarteten Verkehr bewältigen zu können. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Planfeststellungsbeschluss 40.10 7171/10.37 vom 29.01.2013) hat die DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH die zu erwartenden Emissionen auf die benachbarten Siedlungsbereiche untersuchen lassen.

Die Bauausführung des A 10-Ausbaus beinhaltet zwar verschiedene Maßnahmen zum passiven Schallschutz (wie z.B. Verwendung von lärmarmen Gussasphalt im Bereich Ferch). Trotzdem werden an den zur Autobahn hin gelegenen Fassaden die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Die Schallschutzuntersuchung wird ausführlich in Kap. 5.5 ausgewertet.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt nach allen Richtungen an Waldflächen an. Südlich verläuft parallel zum Plangebiet in einem Abstand von ca. 430 m die BAB A 10. In der Straßenverkehrsprognose 2025 wird für diesen Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von DTV=116.000 Kfz / 24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 26 % angegeben.

Die DIN 18005 gibt für allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) vor. Dies betrifft die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4. Der Schutzanspruch für alle Sondergebiete entspricht denen eines Mischgebietes, da hier Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung ausnahmsweise zulässig sind. (Festsetzung Nr. 6) Hier sind Grenzwerte von 60 dB(A) (tags) und 50 dB(A) (nachts) einzuhalten.

Am nächsten an der Autobahn liegen die südlichen Flächen mit den Sondergebieten 5 und 6. Entsprechend der Stellungnahme des LfU vom 25.11.2015 ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkungen der angrenzenden Waldflächen eingehalten werden.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegen in einer Entfernung von ca. 700 m zur BAB A 10. Auch hier ist von einer Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auszugehen.

Zur Ermittlung des Schutzanspruchs wurde den Wohngebäuden WA-3 und WA-4 wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 10 ein Mischgebietscharakter zugeordnet, da sie im Außenbereich lagen, so dass die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Absatz 1 von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betragen. Damit liegt nachts eine Überschreitung der IGW um 1 dB vor. In den Bürgerinformationsveranstaltungen am 19. April 2016 in Michendorf und am 28. Juni 2016 im Ortsteil Ferch Gemeinde Schwielowsee wurden den anwesenden Bürgern durch DEGES Hinweise und Verfahren zur Geltendmachung ihres Anspruches auf passiven Schallschutz gegeben. Somit ist der Schallschutz für die bestehenden Wohngebäude geregelt.

Für Neubauten in diesem Bereich kann daraus abgeleitet werden, dass die Fassaden dem Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 DIN 4109 (Mindestanforderungen an den Schallschutz) zugeordnet werden können, da der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 60 dB(A) beträgt. Zum Schutz vor Lärm müssen demnach die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Dieses Maß wird bereits durch die Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt. Aufgrund der höheren Belastungen nachts wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer nur an der von der A 10 abgewandten Seite errichtet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12)

Des Weiteren sind im B-Plangebiet Lärmbelastungen durch die Pumpenstation, das Abstellen von Booten auf den Grundstücken in den Wintermonaten, die Gastronomie sowie Freizeitlärm (Aufführungen der Obstkistenbühne) zu berücksichtigen.

Nach Aussage des Vereinsvorstands als Betreiber des Pumpenwerks befindet sich die Pumpe so tief im Erdreich, dass keine nennenswerten Geräusentwicklungen zu verzeichnen sind. Des Weiteren wird das Pumpenwerk mit Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Trinkwassernetz mittelfristig stillgelegt.

Die Möglichkeit, private Sportboote für die Freizeitnutzung auf den Grundstücken im Sinne eines Winterquartiers von Oktober bis April eines Jahres abzustellen (Festsetzung Nr. 4, führt an wenigen Tagen im Jahr zu kurzfristigen Geräuschspitzen, die vernachlässigbar sind.

Die Wildschweinbäckerei ist ein kleiner Gastronomiebetrieb mit Wintersaison, die bereits seit vielen Jahren an diesem Standort betrieben wird. Auch hier sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Nach telefonischer Abstimmung mit dem LfU vom 28.01.2016 wird besteht keine Notwendigkeit ein Gutachten zum Anlagenlärm zu erstellen.

Lärmbelastungen durch die Obstkistenbühne entstehen durch die bis zu 10 geplanten öffentlichen Veranstaltungen pro Jahr insbesondere durch an- und abfahrende PKW. Die Lärmbelastungen konzentrieren sich auf den nördlichen Rand des B-Plangebietes. Die Lärmbelastungen sind zeitlich befristet und daher nicht als erheb-

lich zu bewerten. Folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen beispielsweise der Vermeidung, der Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Auflagen aus schalltechnischen Gründen berücksichtigen (passiver Schallschutz in WA-3 und WA-4)
- Einzelbäume erhalten und geschützte Gehölze kompensieren
- Zeitbeschränkungen für das Abstellen von Booten (Festsetzung Nr. 4)

#### **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. Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme haben nur die bestehenden Anlagen Bestandsschutz. Der Neubau von Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Bau von Einfriedungen ist damit nicht möglich.

### **6.5 Konfliktanalyse**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sperlingslust" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von bestehenden und die verträgliche Errichtung von wenigen zusätzlichen Wohngebäuden, Wochenend- und Ferienhäusern sowie einer kulturellen Einrichtung (Fercher Obstkistenbühne) zu schaffen. Eine private Grünfläche und eine private Verkehrsfläche für die Erschließung eines Wohngebietes werden festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen nur eine eingeschränkte Weiterentwicklung des Gebietes, so dass durch den geplanten Neubau von Wohngebäuden nur in einem geringen Umfang mit dem Verlust von Bäumen sowie ruderaler Staudenfluren zu rechnen ist. Im Bereich der Fläche WA-1 wurde eine Einmessung des vorhandenen Baumbestandes vorgenommen.

#### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen**

##### Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (zeichnerische Festsetzung)

Bodenversiegelung wird durch eine geringe GRZ vermieden. Es werden Grundflächenzahlen von 0,15 für die Sondergebiete SO-1, SO-4, SO-5 und SO-6 festgesetzt. In allen übrigen Gebieten ist eine GRZ von 0,2 zulässig. Die Festsetzung der GRZ liegt deutlich unterhalb der GRZ, die für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Sondergebiet möglich ist und dient im Wesentlichen der Sicherung des Bestandes. Es wird nur eine mäßige Entwicklung der Flächen ermöglicht. Des Weiteren werden für die Sondergebiete eine Obergrenze für die Größe der Ferienhäuser einschließlich der Terrassen und Vorbauten von 80 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass der Charakter des Siedlungsraumes erhalten bleibt.

##### Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Festsetzung Nr. 10)

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausbau herzustellen. Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien ist nicht zulässig. Wasser-

und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind ebenfalls unzulässig. Hier der Versiegelungsgrad reduziert, so dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Gleichzeitig wird den Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone Rechnung getragen.

#### Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

#### Festsetzung der Bauhöhe

In den Gebieten SO-1 bis SO-7 wird eine Bauhöhe von max. 6,50 m mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in den Siedlungsraum einpassen und sein Charakter langfristig erhalten bleibt.

#### Auflagen zum Lärmschutz (Festsetzung Nr. 12)

In den Baugebieten WA-3 und WA-4 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bundesautobahn A 10 abgewandten Seite zu errichten.

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

#### Kompensation von Fledermausverstecken und Nistplätzen (städtebaulicher Vertrag)

Im Rahmen von Umbau- oder Abbruchmaßnahmen sind ggf. vorhandene Quartiere und Nistplätze zu ersetzen. Der Kompensationsumfang sollte im Einzelfall bestimmt werden. Fachlich angemessen ist die Kompensation eines Fledermausverstecks durch 1,5 - 2 Ersatzquartiere. Ein Nistplatz sollte durch 1 - 1,5 Nistkästen ersetzt werden.

#### Vertiefende faunistische Untersuchung im nördlichen Teilbereich (städtebaulicher Vertrag)

Zur Klärung der Betroffenheit geschützter Arten ist für die im geplanten WA-1 liegende Brachfläche eine vertiefende faunistische Untersuchung für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen notwendig. Ggf. sind hier nach vorliegen der Untersuchungsergebnisse weitere Maßnahmen erforderlich.

### **6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB**

Die Versiegelungen im Außenbereich erfordern eine Kompensation. 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, bauliche Veränderungen erfahren (baugenehmigungspflichtige oder baugenehmigungsfreie Vorhaben). Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

#### Entsiegelung (Sicherung in der Baugenehmigung)

Im Plangebiet kann der Ausgleich der Bodenversiegelung durch den Abriss von Ferienbungalows und sonstigen Versiegelungen im Geltungsbereich erfolgen. Die Beseitigung nicht genehmigter Bauwerke wird nicht als Ausgleich angerechnet. Eine exakte Bilanzierung von Entsiegelungsmaßnahmen kann erst in Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Ausgleich über den Flächenpool der Gemeinde Schwielowsee „Naturnaher Umbau von Waldflächen im Bereich des Fercher Kesselmoores

Die Maßnahme steht in Zusammenhang mit dem Erhalt und der Renaturierung von Moorflächen.

Das „Fercher Kesselmoor“ gilt als das bekannteste Waldmoor in Ferch. Zum Erhalt ist es erforderlich, sowohl in das ober- als unterirdische Einzugsgebiet zu investieren. Hierzu wurde vom LfU die fachliche Notwendigkeit der Waldumbaumaßnahmen erarbeitet. Da die Grundwasserneubildung unter Laubbäumen höher ist als unter Nadelbäumen trägt die Maßnahme zur Wiedervernässung und zum Erhalt des Moores bei.

In der nachfolgenden Forstgrundkarte ist das „Fercher Kesselmoor“ incl. der ober- und unterirdischen Einzugsgebiete des Moorkörpers dargestellt.

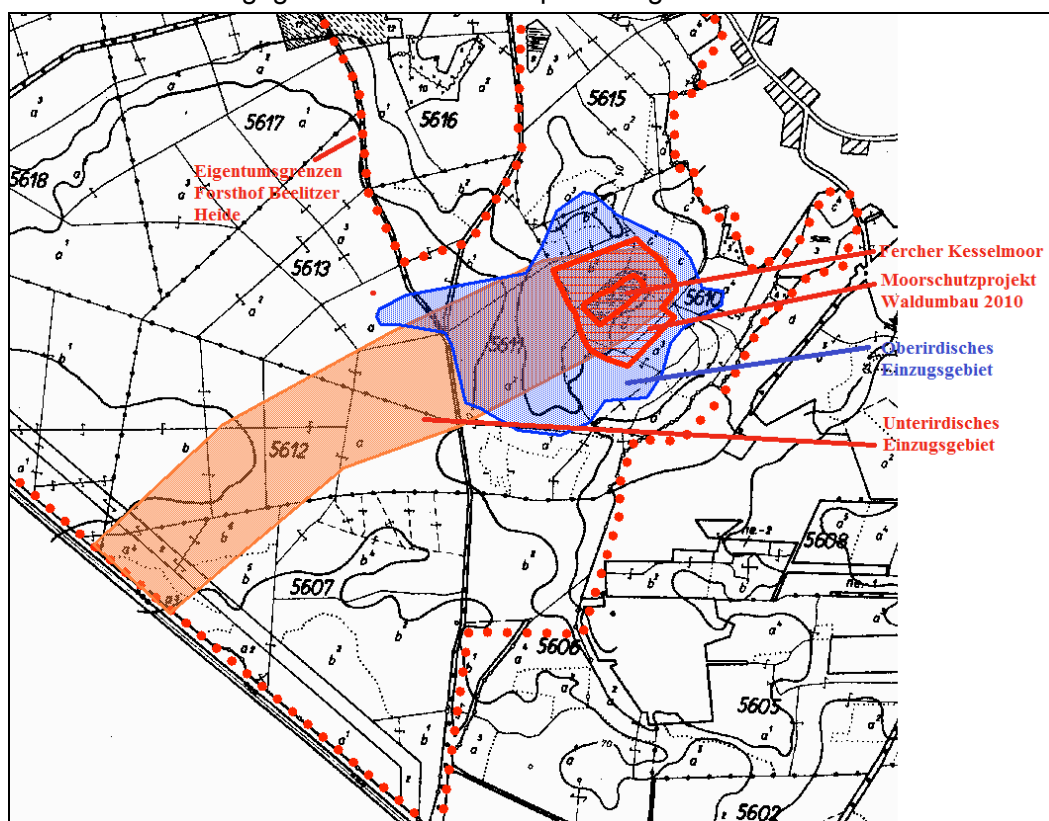


Abb. 5: Lage des Fercher Kesselmoores und seines ober- und unterirdischen Einzugskörpers

Auf dem Flurstück 288, Gemarkung Ferch Flur 5 sollen auf einer Fläche von 5 ha 70 Jahre alter Kiefernforst durch Voranbau mit standortgerechten Laubgehölzen (Eiche und Buche) in naturnahen Laubwald umgewandelt werden. Die Maßnahme liegt in oberirdischen Einzugsbereich des Fercher Kesselmoores in der Abteilung 5611a2. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Kompensationsfaktor von 1:5 angesetzt. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 1,50 € (brutto / m<sup>2</sup>) Waldumbau, so dass Kosten von 7,50 € pro m<sup>2</sup> Versiegelung anzusetzen sind. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Werkvertrag zwischen der Gemeinde Schwielowsee und dem Forsthof Beelitzer Heide GbR.

Durch den Bebauungsplan muss voraussichtlich bis zu 1 ha Bodenversiegelung ausgeglichen werden.



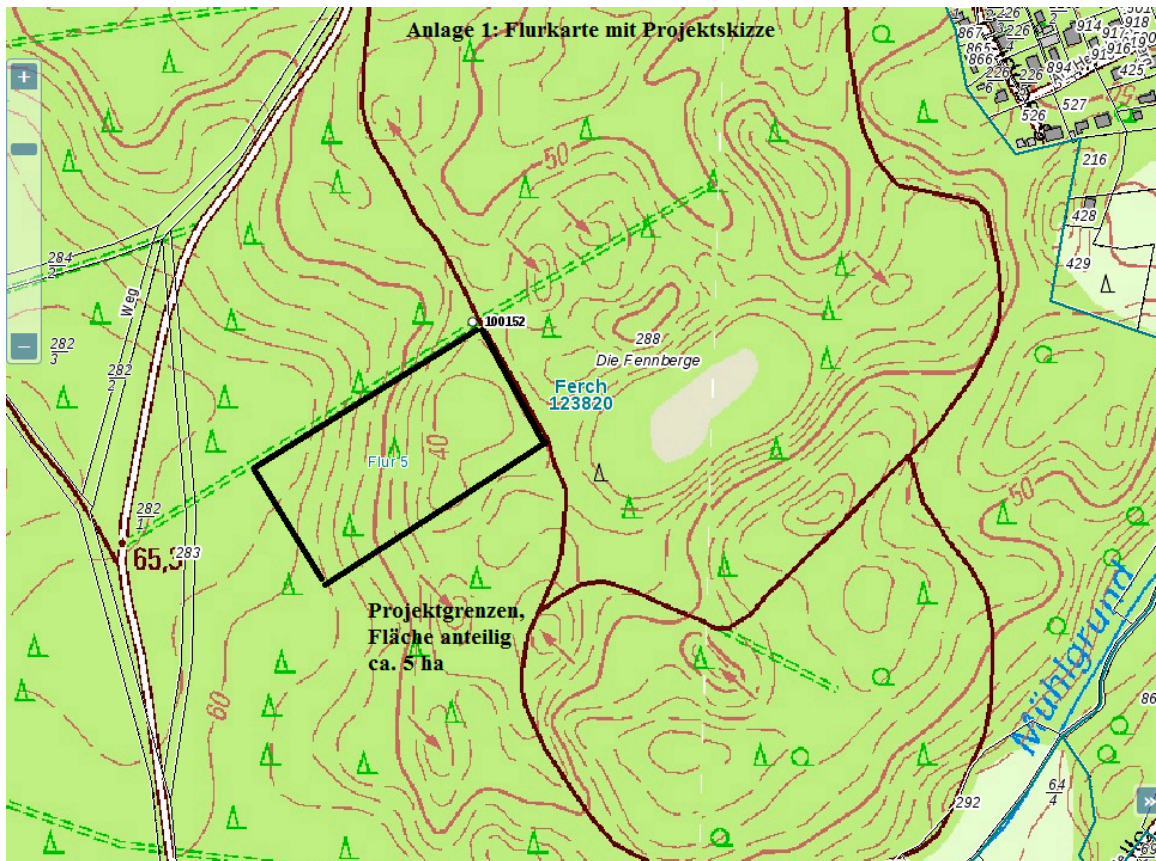


Abb. 6: Lage der Kompensationsmaßnahme

Baugebietsbezogen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf (Tab. 5):

Tab. 5: Ermittlung der zusätzlich maximal zu versiegelnden Fläche\*

Fläche	Größe in ha	GRZ	GRZ + 50% (WA-4 GRZ + 85%) (Nebenanlagen)	max. zu versiegelnde Fläche in ha mit Nebenanlagen	Bestand in ha	Differenz Planung / Bestand in ha
SO 1	1,60	0,15	0,225	0,36	0,15	
SO 2	0,07	0,20	0,30	0,02	0,02	
SO 3	1,55	0,20	0,30	0,47	0,17	
SO 4	0,74	0,15	0,225	0,17	0,04	
SO 5	0,20	0,15	0,225	0,05	0,08	
SO 6	0,69	0,15	0,225	0,16	0,16	
SO 7	0,69	0,20	0,30	0,21	0,23	
<b>SO 1- 7</b>	<b>5,54</b>			<b>1,44</b>	<b>0,85</b>	<b>0,59</b>
<b>Verkehr</b>	<b>0,02</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>
WA-1	1,74	0,20	0,30	0,52	0,14	
WA-2	0,30	0,20	0,30	0,09	0,06	
WA-3	0,12	0,15	0,23	0,03	0,02	

WA-4	0,08	0,20	0,37	0,03	0,04	
<b>WA 1-4</b>	<b>2,24</b>			<b>0,67</b>	<b>0,26</b>	<b>0,41</b>
<b>Grünfl.</b>	<b>0,27</b>	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>8,07</b>			<b>2,12</b>	<b>1,12</b>	<b>1,00</b>

Eine exakte Bilanzierung der zusätzlichen Versiegelung bzw. möglicher Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen des Abrisses zulässig errichteter Gebäude oder Nebenanlagen kann erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Da der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen der Sicherung des Bestandes dient, ist es sinnvoll, dass auch die Kompensation im Rahmen der Baugenehmigungs- oder der Bauanzeigeverfahren erfolgt. Sie wird entsprechend vorhabensbezogen unter Berücksichtigung der geplanten Anlagen und der getroffenen Entsiegelungsmaßnahmen berechnet und auf die oben beschriebenen Maßnahmen angerechnet.

#### Kompensation geschützter Biotope

Über die Flächenversiegelung hinaus ist der Verlust des nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasens zu kompensieren. Hierzu wird auf einem rund 10 m breiten Streifen entlang des Seddiner Weges Trockenrasen entwickelt. Die Fläche wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Streifen (Größe ca. 866 m<sup>2</sup>) ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und 1 x pro Jahr zu mähen. Die Fläche wird durch Poller gegenüber Befahren gesichert. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig

#### **6.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung**

##### Geschützte Gehölze kompensieren (Hinweis)

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 dessen über den Kompensationsumfang beschieden wird.

#### **6.6 Maßnahmen zur Überwachung**

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

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **7.2 Billigungsbeschluss Vorentwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14.10.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 6.11.2015 sind 36 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 6.11.2015 bis 9.12.2015 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 28 eine Stellungnahme abgegeben. Zusätzlich gab es einen Hinweis aus der Gemeinde Schwielowsee, der als Stellungnahme bewertet wird.

### **7.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2015 wurde in der Zeit vom 5.11.2015 bis einschließlich 7.12.2015 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zusätzlich sind drei Anregungen nach der öffentlichen Auslegung eingegangen.

### **7.5 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 12. Oktober 2016 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

### **7.6 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 3. November 2016 sind 31 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.7 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23. August 2016 wurde in der Zeit vom 3. November 2016 bis einschließlich 5. Dezember 2016 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind sieben Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.8 Erneute Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 08. Juni 2017 sind 32 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31. Mai 2017 wurde in der Zeit vom 12. Juni 2017 bis einschließlich 14. Juli 2017 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.

### **7.10 Satzungsbeschluss**

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

*Anmerkung: Fehlende Daten werden nach der jeweiligen Beschlussfassung ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**Baumschutzsatzung** der Gemeinde Schwielowsee vom 22.06.2011.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19.05.2016 (GVBl.I/16, Nr. 14), in Kraft getreten am 1.07.2016

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.01.2013 (GVBl./13 3) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

**BBodSchG** (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 2.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Art. 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

**Landesplanungsvertrag** (Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg): Bekanntmachung der Neufassung des Landesplanungsvertrages vom 6.04.1995 in der ab 1.11.2011 geltenden Fassung vom 13.02.2012 (GVBl. I S. 1).

**LEP B-B** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31.03.2009 (GVBl. II/09 S. 186).

**LWaldG** (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20.04.2004 (GVBl I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl I/14, Nr. 33).

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr** vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9.07.2007 (ABl. S. 1631)

**ROG** (Raumordnungsgesetz) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

**WSG-VO** (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserkwerk Ferch) vom 7.12.2012, die am 10.01.2013 veröffentlicht wurde (GVBl.II/13, [Nr. 02]) und mit Wirkung vom 20.12.2011 in Kraft getreten ist.

## Textliche Festsetzungen

1.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

3.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA-4 wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO von bis zu 85 vom Hundert festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4.

In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO-1 bis SO-5 sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser allgemein zulässig. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf maximal 80 qm einschließlich Terrassen und überdachter Vorbauten betragen. Von Oktober bis April ist das Abstellen von privaten Sportbooten für die Freizeitnutzung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 und 3 BauNVO)

5.

In den Sondergebieten SO-6 und SO-7 Ferienhausgebiet sind Einzelhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Verfügung zu stehen. Wochenendhäuser als Einzelhäuser sind ebenfalls zulässig. Die Grundfläche der Ferien- und Wochenendhäuser darf maximal 80 qm einschließlich Terrassen und überdachter Vorbauten betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

6.

In allen Sondergebieten SO-1 bis SO-7 sind Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung ausnahmsweise zulässig. Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

7.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sowie eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

8.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind temporär während Theaterveranstaltungen Pkw-Stellplätze und das Aufstellen von Theaterbestuhlung mit maximal 100 Plätzen zulässig."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB)

9.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Trockenrasen zu entwickeln. Die Fläche ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und einmal pro Jahr zu mähen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren zu sichern. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Verwenden von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbarer Materialien sowie mineralische Bauerstattstoffe sind für den Wegebau, Plätze und Unterbauten für Terrassen und Carports verboten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 46 WSG-VO Ferch)

11.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und des Landkreises zu belastenden Flächen sowie auf den Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die entsprechenden Zufahrten und Flächen nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom 25.03.2002 (ABl./02 Nr. 17, S. 466), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9.07.2007 (ABl./07 Nr. 31, S. 1631) als Mindestanforderung auszuführen. Notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.

In den Baugebieten WA-3 und WA-4 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bundesautobahn A 10 abgewandten Seite zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.

Das Errichten von Mauern und Stacheldrahtzäunen als Einfriedung ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

14.

Die Traufhöhe und Firsthöhe baulicher Anlagen beziehen sich auf den nächstliegenden, zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt in Metern über DHHN92.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)



## **Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

An den räumlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseeengebiet" an.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Ferch. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012, die mit Wirkung vom 20. Dezember 2011 in Kraft getreten ist, veröffentlicht am 10. Januar 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 02]).

Nicht festgesetzte, aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 der Baumschutzsatzung gefällt werden. Für die Rodung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Fällanträge einzureichen, aufgrund derer über den Kompensationsumfang beschieden wird. Die Kompensation erfolgt durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich nach Vorgaben der Baumschutzsatzung. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen unzulässig. Der Wurzelbereich entspricht in etwa dem Kronendurchmesser.

## 9. Quellenverzeichnis

- 
- <sup>1</sup> Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft: "Die Umnutzung von Wochenendhäusern zum dauerhaften Wohnen" vom 05.07.2010, S. 9
  - <sup>2</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" vom 22.05.1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Art. 17 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
  - <sup>3</sup> Gemeinde Schwielowsee, 2014a: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan – Landschaftsplan – Gemeinde Schwielowsee.
  - <sup>4</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landkreis Potsdam Mittelmark Landschaftsrahmenplan.
  - <sup>5</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg.
  - <sup>6</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf: 04.02.2014, [http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz\\_www/viewer.htm](http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm)
  - <sup>7</sup> 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>.
  - <sup>8</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
  - <sup>9</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2011: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. Stand 9.3.2011.
  - <sup>10</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).