

Gemeinde Schwielowsee

Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

"Heideberg"

Fassung zum Satzungsbeschluss
vom 22. Mai 2018

Planungsträgerin:

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee OT Ferch

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

A	FESTSETZUNGEN	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	4
	Übersicht räumlicher Geltungsbereich	5
B	BEGRÜNDUNG	6
1.	Gegenstand der Planung.....	6
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
1.2	Beschreibung des Plangebietes	6
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2.2	Bauliche Nutzung	6
1.2.3	Erschließung	6
1.3	Planerische Ausgangssituation	7
1.3.1	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	7
1.3.2	Flächennutzungsplan	7
1.3.3	Regionalplanung	7
2.	Satzungsinhalt.....	9
2.1	Planungsziele	9
2.2	Begründung der Festsetzungen	9
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
2.2.2	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.4	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	9
3.	Beschreibung des Umweltzustandes	10
3.1.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen	10
3.1.2	Kurzbeschreibung	10
3.1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.2	Wesentliche Wirkungen	11
3.3	Untersuchungsraum und Methoden	12
3.3.1	Untersuchungsraum	12
3.3.2	Datengrundlage	12
3.3.3	Bewertung und Kompensation	12

3.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	13
3.4.1	Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	13
3.4.2	Schutzgebiete und geschützte Objekte	14
3.4.3	Boden	14
3.4.4	Wasser	14
3.4.5	Pflanzen und Biotoptypen	16
3.4.6	Tiere	16
3.4.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	17
3.4.8	Klima und Luft	17
3.4.9	Landschaftsbild	18
3.4.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
3.4.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	18
3.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	19
3.4.13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.4.14	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten	19
3.5	Konfliktanalyse	19
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen	19
3.5.2	Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	19
3.5.3	Ausgleich aufgrund des BauGB	20
3.5.4	Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung	20
3.5.5	Ausgleich nach Landeswaldgesetz	20
3.6	Maßnahmen zur Überwachung	20
4.	Verfahren	21
4.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	21
4.2	Beteiligung der Behörden	21
4.3	Satzungsbeschluss	21
5	Rechtsgrundlagen	22
6	Quellenangaben	22
Anhang.....		22
Verfahrensvermerke		23

A FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 221/6, 223, 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 228/1, 228/2, 229/2, 229/5, 230/1, 248/1, 248/2, 425, 460, 461, 500, 501, 505, 506, 507, 508, 526, 527, 865, 866, 867, 892, 893, 894, 914, 915, 916, 917, 918, 919, sowie Teile der Flurstücke 221/7, 222 und 233 der Flur 8 der Gemarkung Ferch.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für alle Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Tankstellen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Auf allen Baugrundstücken ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Auf allen Baugrundstücken ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Übersicht räumlicher Geltungsbereich



 Umgrenzung des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung

 Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung vom 21.05.2013



Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Bereich am Heideberg wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Entwicklungssatzung erforderlich. Durch eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 wird das Gebiet dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und gleichzeitig die Zulässigkeit von Wohngebäuden festgesetzt. Dabei soll die bestehende Struktur des Plangebietes mit den Bau-, Straßen- und Wegeflächen erhalten bleiben. Für den geringen Regelungsbedarf im Plangebiet ist die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ausreichend.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Ferch. Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden von Wochenendhäusern,
- im Osten von Teilflächen der Flurstücke 221/7 und 233 sowie von der Straße Am Heideberg,
- im Süden und Westen von Waldflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,1 ha.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Ferch: 221/6, 223, 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 228/1, 228/2, 229/2, 229/5, 230/1, 248/1, 248/2, 425, 460, 461, 500, 501, 505, 506, 507, 508, 526, 527, 865, 866, 867, 892, 893, 894, 914, 915, 916, 917, 918, 919, sowie Teile der Flurstücke 221/7, 222 und 233 der Flur 8 der Gemarkung Ferch.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wochenendhäuser, sechs Gebäude werden zum Wohnen genutzt. Das Plangebiet ist durchgehend parzelliert. Die Bebauung der Flurstücke gliedert sich wie folgt:

- zum Wohnen genutzte Gebäude 6
- Wochenendhäuser 29

Typisch für die Siedlung am Heideberg ist die heterogene, häufig kleinteilige Parzellierung mit Grundstücken ab 560 qm Größe und der Baumbestand. Die Wohngebäude sind eingeschossig.

1.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straße nur teilweise erschlossen. Das Straßennetz wird durch bestehende Privatstraßen ergänzt. Diese und ergänzende Zufahrten sind grundbuchlich zu sichern. Die Entwicklungssatzung trifft keine Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Erschließung für Ver- und Entsorgungsanlagen. Für die erforderlichen Erschließungsanlagen (Trinkwasser, Abwasser) liegen Planungen und Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem WAZV als Versorger vor.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Schwielowsee hat am 21. Mai 2013 für den Ortsteil Ferch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Gemäß § 34 BauGB wurden die Baugrundstücke östlich des Plangebiets Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Schwielowsee hat am 17. Dezember 2008 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Flächennutzungsplan i. d. F. vom 20. März 2014 ist am 14. August 2014 genehmigt worden und am 6. Oktober 2014 nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich "Am Heideberg" als Wohnbaufläche dar. Die Entwicklungssatzung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

1.3.3 Regionalplanung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming eine Auseinandersetzung mit dem Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) nachgefordert, um für die Ortslage Ferch die Ausweisung einer Wohnneubaufächen außerhalb des Vorzugsraumes Siedlung zu begründen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist am 30.10.2015 in Kraft getreten, also nach dem Flächennutzungsplan Schwielowsee, der seit dem 6.10.2014 wirksam ist. In dem Flächennutzungsplan ist für das Gebiet der Entwicklungssatzung eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, die Maßgabe des § 34 Abs. 4 Nr. 2 "...wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind..." ist damit eingehalten. Die geringe Flächengröße von 3,1 ha führt zu keiner ungeordneten Siedlungsentwicklung in Ferch, da sich hier bereits zum Wohnen genutzte Gebäude befinden. Es handelt sich um eine Wohnsiedlungsfläche, für die durch die Entwicklungssatzung Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes liegen Vorplanungen vor. Für die Trinkwasser- und Abwassererschließung bestehen ebenfalls Planungen und Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem WAZV als Versorger. Im Ortsteil Ferch stehen vergleichbare Siedlungsflächen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nicht zur Verfügung. In anderen Bereichen bestehen entweder Restriktionen durch Schutzgebiete, die Erschließung ist nicht gesichert oder die Flächen sind aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar. Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung wird im Sinne der Innenentwicklung die Neuerschließung von Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert. Eine maßvolle Nutzung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung stellt, im Hinblick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Umland und der Flächenknappheit in den Innenbereichen einen wichtigen Aspekt dar, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden.

In der Abwägung sind auch der wachsende Bedarf an Wohnraum im Berliner Umland und der prognostizierte Bevölkerungsanstieg zu berücksichtigen. Im Jahr 2015 veröffentlichte das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) eine Bevölkerungsvorausschätzung von 2014-2030 für Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Darin wird bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Schwielowsee ein Bevölkerungszuwachs von 3,5 % gegenüber dem Jahr 2013 prognostiziert, was etwa 10.460

Einwohnern entspricht. Mit Stand vom 31.12.2017 hatte Schwielowsee bereits 10.703 Einwohner, ein Zuwachs von rund 6 % gegenüber 2013.

Das im Regionalplan prognostizierte Wachstum des Bedarfes für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser 5 bis 10 % im Berliner Umland (ABl. Bbg. v. 30.10.2015, S. 988) kann für die kommenden Jahre bestätigt werden. Allerdings können dafür wie oben beschrieben nicht alle Reserven im Vorzugsraum Siedlung und in genehmigten Plänen der verbindlichen Bauleitplanung gedeckt werden.

2. Satzungsinhalt

2.1 Planungsziele

Mit der Entwicklungssatzung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet,
- Begrenzung der Zahl der Vollschosse auf ein Vollgeschoss und
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf eine je Wohngebäude.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde anhand des hohen Planungsbedarfes im Plangebiet, anhand der angrenzenden Freiflächen und aufgrund der bereits erfolgten Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festgelegt. Das nördlich angrenzende Gebiet soll weiterhin ausschließlich als Wochenendhausgebiet dienen.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind wegen der von ihnen ausgehenden funktionalen und gestalterischen Beeinträchtigungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Verkehrsnetzes ist für Tankstellen unzureichend, darüber hinaus wird der Bedarf an Tankstellen an anderen Standorten gedeckt.

Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes liegen Vorplanungen vor. Für die Trinkwasser- und Abwassererschließung bestehen ebenfalls Planungen und Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem WAZV als Versorger.

Die Leitungen für Trink-, Schmutz- und Regenwasser werden in den entsprechenden Teilen des Plangebietes ergänzt, so dass alle Grundstücke im Geltungsbereich vollständig erschlossen sind.

Die vorhandenen bzw. geplanten privaten Verkehrsflächen sind in ausreichender Breite herzustellen.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss dient der einheitlichen Begrenzung der Gebäudehöhe und der Bewahrung des Ortsbildes. Bestehende mehrgeschossige Gebäude werden planungsrechtlich nicht gesichert, um langfristig ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

2.2.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine je Wohngebäude dient dem Ziel, eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart und eine überdurchschnittliche Verdichtung des Plangebietes zu verhindern. Der Charakter des durch Einfamilien- und Wochenendhäuser geprägten Gebiets wird bewahrt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Dichte des Gebietes zu erhalten und einem Anstieg des Verkehrsaufkommens entgegenzuwirken.

3. BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen

3.1.2 Kurzbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung "Am Heideberg" umfasst die Flurstücke 221/6, 223, 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 228/1, 228/2, 229/2, 229/5, 230/1, 248/1, 248/2, 425, 460, 461, 500, 501, 505, 506, 507, 508, 526, 527, 865, 866, 867, 892, 893, 894, 914, 915, 916, 917, 918, 919, sowie Teile der Flurstücke 221/7, 222 und 233 der Flur 8 der Gemarkung Ferch und hat eine Größe von 3,1 ha.

Das Plangebiet schließt an den Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung vom 21. Mai 2013 an. Im Plangebiet befinden sich sechs zum Wohnen genutzte Gebäude sowie 29 Wochenendhäuser. Typisch für die Siedlung am Heideberg ist die heterogene, kleinteilig parzellierte Grundstücksaufteilung mit Grundstücksgrößen von 560 m² bis 1.040 m² sowie der markante Altbaumbestand auf den Grundstücken. Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straße nur teilweise erschlossen. Das Straßennetz wird durch meist unbefestigte Privatstraßen ergänzt.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" und befindet sich am Rande des bereits bebauten Ortsteils Ferch, Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Der Geltungsbereich grenzt im:

- im Norden von Wochenendhäusern,
- im Osten von Teilflächen der Flurstücke 221/7 und 233 sowie von der Straße Am Heideberg,
- im Süden und Westen von Waldflächen.

Die Entwicklungssatzung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit folgenden weiteren Festsetzungen vor:

- Auf allen Baugrundstücken ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig,
- auf allen Baugrundstücken ist höchstens eine Wohnung zulässig,
- Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

3.1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee für den Ortsteil Ferch aus dem Jahr 2013. Diese Flächen gelten daher planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Beurteilung von Eingriffen

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Eine Beurteilung von Eingriffen nach § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich (§ 34 BauGB Abs. 5).

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Die Belange des Artenschutzes werden in Anhang A sowie in den Kapiteln 5.4.5 und 5.4.6 dargestellt.

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 Satzungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortsteile Caputh, Ferch, Geltow der Gemeinde Schwielowsee ergeben und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gemeindegebiet der Gemeinde Schwielowsee. Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsteilen erklärt. Für die Gehölze im Geltungsbereich dieser Satzung treffen folgende Aussagen der BaumSchS zu:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),
- Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 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;
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Landeswaldgesetz

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

3.2 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. 3.4).¹ Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus voraussichtlich erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 3.3.1).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen (nur bei Abriss und Errichtung neuer Gebäude)
temporäre Beseitigung extensiven Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung (nur bei Abriss und Errichtung neuer Gebäude)

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung oder Änderung von Bauwerken, Gehölzen, Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche oder von Bauwerken

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung) im Geltungsbereich	nicht gegeben
---	---------------

3.3 Untersuchungsraum und Methoden**3.3.1 Untersuchungsraum**

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

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Bei Pflanzen, Boden, Wasser, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

3.3.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung vom 4. September 2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee, Ortsteil Ferch
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schwielowsee
- Landschaftsplan²
- Landschaftsrahmenplan³
- Kartendienst zu Schutzgebieten⁴

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt.

3.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode hat die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" ⁵ als Grundlage. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird.

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

3.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung der Entwicklungssatzung insbesondere zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

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

Räumliche Gesamtplanung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung "Am Heideberg" grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ferch vom 21. Mai 2013 an.

Flächennutzungsplan Gemeinde Schwielowsee

Der Großteil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den Festsetzungen der Entwicklungssatzung.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplans sind den jeweiligen Umweltbelangen zugeordnet.

Landschaftsrahmenplan

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans sind den jeweiligen Umweltbelangen zugeordnet.

Sonstige Fachplanungen

Von weiteren planungsrelevanten Zielen oder Hinweisen anderer Fachplanungen liegen keine aktuellen Kenntnisse vor.

3.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der Geltungsbereich wurde durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" entlassen.

Das am nächsten gelegene Natura 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 2,1 km das FFH-Gebiet "Mittlere Havel Ergänzung" (DE 3542-305).⁴ Aufgrund der Merkmale des Vorhabens, seiner hohen Entfernung und der umgebenden Nutzungen besteht nicht die Gefahr, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze werden in Kap. 3.4.5 behandelt. Gemäß § 44 BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 3.4.5 und 3.4.6 sowie Anhang A. Bodendenkmale werden in Kap. 3.4.3 aufgeführt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung nicht vorhanden.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte.

3.4.3 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der vorherrschende Bodentyp ist Podsol-Braunerde. Der Boden ist gebildet aus Schmelzwassersedimenten der Vorschüttphase der Weichsel-Kaltzeit.⁶ Die Böden werden gärtnerisch genutzt und sind anthropogen überformt. Der Umweltbelang Boden ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind nur anlagebedingt durch Versiegelungen zu erwarten. Die Entwicklungssatzung setzt fest, dass nur Gebäude mit einer Wohnung und einem Vollgeschoss zulässig sind. Damit soll der aufgelockerte Charakter des Gebietes erhalten werden. Zusätzliche Versiegelungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.

3.4.4 Wasser

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, aus der in Bereichen Grundwasser entnommen wird.

In der weiteren Schutzzone III von Trinkwasserschutzgebieten gelten folgende Verbote, die auf den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung zutreffen:

- Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen
- Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln
- Die Unterirdische Anlage für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2
- Das Errichten und die Unterhaltung von Abwassersammelgruben
- Das Errichten und die Erweiterung von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme

Der gesamte Geltungsbereich gilt als Grundwasserleiterkomplex, der unbedeckt ist. Das Grundwasser steht an der Geländeoberfläche an, wird aber durch die Deckschicht aus trockenen Sanden nur in geringem Ausmaß geleitet. Die Grundwassergleiche liegt bei 35 m bis 38 m NN.² Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 49 – 53 m NN, so dass von Grundwasserflurabständen von mehr als 10 m auszugehen ist. Die Grundwasserneubildung ist hoch. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde bis in 3 m Tiefe kein freies Grundwasser gefunden. Der Geltungsbereich liegt im Wassereinzugsgebiet der Havel. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.

Aufgrund der hohen Gefährdung des Grundwassers und der Trinkwasserschutzzone ist dieser Umweltbelang von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Zusätzliche Versiegelungen sind nur in einem geringen Umfang möglich, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind dadurch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Untersuchung des Bodens gefordert, die die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit bestätigt.

Von der Firma Deutsche Baustoffprüfung GbR wurde eine Bau- und Bodengrunduntersuchung durchgeführt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in dem Prüfbericht vom 24. April 2018 wie folgt beurteilt:

"Der anstehende Boden (SU) weist im oberen Bereich bis ca. 1 m Bohrtiefe Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von ca. 8×10^{-6} m/s (USBR) aus. Darunter folgen bis ca. 2,5 m bzw. 2,3 m Bohrtiefe schwach schluffige Sande (SU) mit kf-Werten von $4,8 \times 10^{-5}$ m/s (Hazen). Die bis zum Bohrende anstehende Sande (SE) weisen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte (kf-Wert) von $1,7 \times 10^{-4}$ m/s auf. Grund- oder Schichtenwasser wurde bis zu einer Bohrtiefe von 3m nicht angebohrt. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Regenwassers in den anstehenden Boden ist mit kf-Werten von $> 8 \times 10^{-6}$ m/s gegeben."

Bezüglich der Erschließung wurde folgender Hinweis gegeben:

"Die Versickerungsmulde des Erschließungsweges "Am Heideberg in Schwielowsee" sollte die ab ca. 1 m Tiefe anstehenden schwach bindigen Sande (SU) einbinden"

(Stiche), um noch höhere Versickerungsraten mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von $4,8 \times 10^{-5}$ m/s zu erreichen."

3.4.5 Pflanzen und Biotoptypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 4. September 2017 eine Begehung durchgeführt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen bezogen auf das Plangebiet nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die potentielle natürliche Vegetation wäre nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee ein Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald. Dem Plangebiet ist größtenteils der Biotoptyp "10250 - Wochenend- und Ferienhausbebauung" zuzuordnen. Einzelne Häuser werden dauerhaft bewohnt. Die Flächen werden gärtnerisch genutzt. Es ist ein Altbaumbestand aus überwiegend Fichten und Kiefern sowie einzelnen Eichen und Birken vorhanden.

Gehölze der Baumschutzsatzung

Ein großer Teil der auf den Grundstücken vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee. Für diese Bäume werden bei einer möglichen Beseitigung Ersatzpflanzungen erforderlich.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorkommen oder die Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Pflanzenarten.

Sonstige Belange

Sonstige gefährdete oder planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich des Umweltbelangs Pflanzen und Biotoptypen:

- Altbaumbestand soweit wie möglich erhalten
- Zu fällende Bäume kompensieren
- Geschützte Gehölze kompensieren
- Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

3.4.6 Tiere

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsplan liefert keine flächenbezogenen Aussagen für diesen Umweltbelang.

Erfassungsmethode und Bewertung der Datenbasis

Die Entwicklungssatzung bietet die Möglichkeit in dem bislang als Wochenendhaus-siedlung genutzten Gebiet auch Gebäude für ständiges Wohnen zu errichten bzw. bestehende Gebäude umzunutzen. In welchem Umfang und wann dies zukünftig erfolgen wird, ist derzeit nicht absehbar. Da die tatsächlich entstehenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen vermutlich gering sein werden, wurde auf eine vollumfängliche Kartierung des Gebietes verzichtet. Zur Einschätzung des Umweltbelangs wurde eine Geländebegehung durchgeführt. Als potenziell planungsrelevant wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde⁷ folgende Artengruppen eingestuft:

- Europäische Brutvögel

- Fledermäuse

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Entsprechend den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind aus artenschutzrechtlicher Sicht vor allem Brutvögel und Fledermäuse zu betrachten. Strukturen, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse schließen lassen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Das Plangebiet bietet einen Lebensraum für Vogelarten, die in bebauten Bereichen sowie in Wäldern vorkommen. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten können in Form von Nischen an Gebäuden sowie von Baumhöhlen vorhanden sein. Des Weiteren bieten die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze temporäre Lebensstätten. Darüber hinaus sind die Gärten Nahrungshabitate für Vogelarten.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet in Verbindung mit den angrenzenden Waldbeständen eine günstige Strukturvielfalt und ein Quartiersangebot. In den Altbäumen vorhandene Baumhöhlen bieten Wald bewohnenden Fledermäusen geeignete Tagesquartiere. Auch ist es möglich, dass sich in Nischen und Rissen an Gebäuden Tagesquartiere für Fledermäuse befinden. Ein Vorkommen der in Brandenburg verbreiteten Fledermausarten ist wahrscheinlich. Anhaltspunkte für Winterquartiere im Plangebiet gibt es nicht.

Sonstige Belange

Das Inventar des Plangebietes wird sich nicht wesentlich ändern. Für die Arten der Siedlungen wirken sich insbesondere die geplanten Gehölzpflanzungen positiv aus. Eine Bedeutung des Plangebietes für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich des Umweltbelangs Tiere:

- Zu fällende Bäume gemäß Baumschutzsatzung kompensieren
- Zu fällende Bäume auf Baumhöhlen kontrollieren
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

3.4.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.¹ Die Landschaft ist nach dem Landschaftsrahmenplan durch anthropogen geprägte Räume zerschnitten und hat keine Bedeutung für den übergeordneten Biotopverbund. Die Umsetzung der Entwicklungssatzung hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Maßnahmen speziell für diesen Umweltbelang sind daher nicht notwendig.

3.4.8 Klima und Luft

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele bezogen auf den Siedlungsbereich am Heideberg liegen nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb von bioklimatisch gering belasteten Siedlungsgebieten am Rande eines Waldgebietes. Es hat keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung. Die vorhandenen 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:

- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren

3.4.9 Landschaftsbild

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsplan legt als Entwicklungsziel den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes fest.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet ist durch eine aufgelockerte Bebauung und einen Altbaumbestand aus überwiegend Fichten und Kiefern sowie einzelnen Birken und Eichen charakterisiert. Es liegt am Rande eines Waldgebietes sowie am Ortsrand von Ferch. Die vorhandenen Gebäude werden überwiegend als Ferienhäuser genutzt.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung wird sich die Struktur des Gebietes verändern. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr Grundstücke zum Wohnen genutzt werden.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich:

- Altbaumbestand erhalten
- zu fällende Bäume kompensieren

3.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt daher keine Anhaltspunkte und damit auch keine Auswirkungen auf planungsrelevante Kultur- und sonstige Sachgüter.

3.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Erlebniswirksamkeit wird in Kap. 3.4.9 dargestellt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm setzt die Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit, die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung und den Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung fest.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Auswirkungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ferien- und Wochenendhausgebiet genutzt. Es ist kleinteilig parzelliert. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend eingeschossig und weisen eine geringe Größe auf.

Durch die Umsetzung der Entwicklungssatzung können zukünftig auch größere Gebäude entstehen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind. Durch die Festsetzung, dass Gebäude nur eingeschossig sein dürfen und nur eine Wohnung pro Grundstück errichtet werden darf, wird sich die Struktur des Gebietes nicht wesentlich ändern.

Im Sinne der Nachverdichtung und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dient die Entwicklungssatzung der Schaffung von Wohnraum. Die Erschließung des Gebietes und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind vorhanden. Von der Umsetzung der Entwicklungssatzung gehen daher positive Auswirkungen für das Schutzgut Mensch aus.

3.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

3.4.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Gebiet dauerhaft nur als Wochenendhausgebiet genutzt werden. Eine Veränderung des Umweltzustandes entsteht dadurch nicht.

3.4.14 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit kommt die Umsetzung der Entwicklungssatzungen ohne die vorgesehenen Festlegungen in Frage. Hiermit wären größere Eingriffe in den Baumbestand und eine Veränderung der Struktur des Gebietes verbunden.

3.5 Konfliktanalyse

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

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

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. (vgl. auch Anhang A). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.⁸

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Kontrolle von Gehölzen

Um vorhabenbedingte Wirkungen, die zu einer Tötung von Vögeln einschließlich ihrer Gelege führen auszuschließen sind die Bäume nochmals unmittelbar vor der Fällung zu kontrollieren, sofern die Fällung im Zeitraum vom 1. März bis 30. September stattfindet. Des Weiteren sind alle zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

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

Kompensation von Fledermausverstecken und Nistplätzen

Im Rahmen von Umbau- oder Abbruchmaßnahmen sowie der Fällung von Bäumen 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 bis 2 Ersatzquartiere. Ein Nistplatz sollte durch 1 bis 1,5 Nistkästen ersetzt werden.

3.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, ist eine Kompensation nicht erforderlich.

3.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

Geschützte Gehölze kompensieren

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 des § 7 Baumschutzsatzung. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich dürfen keine Versiegelungen vorgenommen werden. Der Wurzelbereich entspricht in etwa dem Kronendurchmesser.

3.5.5 Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist kein Wald nach LWaldG vorhanden.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht.

4. Verfahren

4.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

In der Zeit vom 10. November 2017 bis einschließlich 15. Dezember 2017 wurde der Entwurf der Entwicklungssatzung öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

4.2 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 9. November 2017 sind 37 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 11. Dezember 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

4.3 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am4.7.2018..... die Entwicklungssatzung beschlossen.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014.

6 Quellenangaben

- ¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ² Gemeinde Schwielowsee, 2014: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee
- ³ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landkreis Potsdam-Mittelmark, Landschaftsrahmenplan
- ⁴ Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg, 2017: Kartendienst Schutzgebiete in Brandenburg https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris, Datenabfrage vom 25.09.2017
- ⁵ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- ⁶ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg, 2017: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Datenabfrage vom 25.09.2017
- ⁷ Untere Naturschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark: Abstimmung vom 22.01.2015
- ⁸ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

ANHANG

Anhang A: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

VERFAHRENSVERMERKE

Die Entwicklungssatzung "Heideberg" wurde am 04.07.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwicklungssatzung "Heideberg" wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 10.07.2018


Bürgermeisterin

**GEMEINDE
SCHWIELOWSEE
LANDKREIS
POTSDAM-
MITTELMARK
1**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee vom 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Schwielowsee, den 31.07.2018


Bürgermeisterin

**GEMEINDE
SCHWIELOWSEE
LANDKREIS
POTSDAM-
MITTELMARK
1**