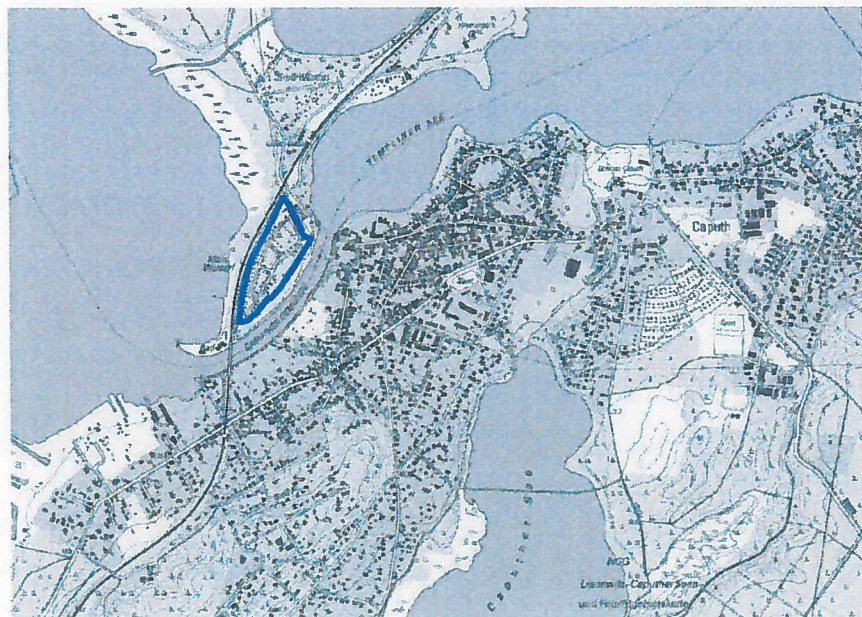


# TEXT-BEBAUUNGSPLAN

## DER GEMEINDE SCHWIELOWSEE

### „WOCHENENDHAUSGEBIET AM CAPUTHER GEMÜNDE“

#### SATZUNG



#### Ausfertigungsvermerk:

STAND: 30. SEPTEMBER 2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Text-Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 30.09.2020 mit der Beschluss-Nr.: 20-09-45 übereinstimmt.

Ausgefertigt:  
Schwielowsee, den 01.10.2020

K. Hoppe

K. Hoppe  
Bürgermeisterin der Gemeinde Schwielowsee



VERFASSER:

**BRUCKBAUER & HENNEN**

SCHILLERSTRASSE 45  
14913 JÜTERBOG

## INHATSVERZEICHNIS

<b>A. FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1. GELTUNGSBEREICH	4
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4. BAUWEISE	5
5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	5
6. HINWEISE	5
<b>B. BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>6</b>
1. VERANLASSUNG DER PLANUNG	6
1.1 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	6
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
2.2 Bebauung und Nutzung	9
2.3 Ver- und Entsorgung / Erschließung	10
2.4 Denkmalschutz	10
2.5 Schutzgebiete	10
2.6 Hochwasserschutz	10
2.7 Uferschutz	11
2.8 Eigentumsverhältnisse	11
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	12
3.2 Regionale Planung	12
3.3 Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark	13
4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSBEDINGUNGEN	14
5. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG / PLANUNGSKONZEPT	14
<b>II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	16
2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
2.1. Art der baulichen Nutzung	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
2.4 Gestalterische Festsetzungen	18

<b>III. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>19</b>
1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	19
1.1. Bestand	19
1.2. Arten / Biotope und biologische Vielfalt	19
1.2.1. Schutzgebiete	20
1.2.2. Pflanzen	20
1.2.3. Tiere	21
1.3. Geologie / Boden	23
1.4. Fläche	23
1.5. Luft und Klima	23
1.6. Wasser	23
1.7. Landschaft / Erholung	23
1.8. Mensch / Wohnen / Emmissionen	23
1.9. Kultur- und sonstige Sachgüter	24
1.10. Sparsame Energienutzung	24
1.11. Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	24
2. WECHSELWIRKUNGEN	24
3. AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	24
4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
5. DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN	24
6. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG	24
7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
<b>IV. VERFAHREN</b>	<b>25</b>
<b>C. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1 Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans auf ALK (Quelle: Geoportal; ©GeoBasis-DE/LGB 2019, Zugriff: 12.2019).....	8
Abb. 2 Fotos vom Plangebiet im Januar 2020 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	9
Abb. 3 Grundstücksgrößen Bestand (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	14
Abb. 4: Grundflächen Bestand (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	15
Abb. 5 Foto vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) .....	19
Abb. 6 Schutzgebiete (Quelle: Geoportal; ©GeoBasis-DE/LGB 2019, Zugriff: 12.2019).....	20

## A. Festsetzungen

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 112, 113 und 114 der Flur 12 der Gemarkung Caputh.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO<sub>w</sub>)

1. Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) als Einzelhäuser zulässig.
2. Im Wochenendhausgebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.
3. Das Flurstück 86 wird als Grünfläche festgesetzt.

### 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist die Grundfläche eines Wochenendhauses
  - bei Wochenendhausgrundstücken von maximal 400 m<sup>2</sup> auf höchstens 60 m<sup>2</sup>
  - bei Wochenendhausgrundstücken über 400 m<sup>2</sup> auf höchstens 70 m<sup>2</sup> begrenzt.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen, baugenehmungsfreie Wintergärten i.S. des § 61 Abs. 1 Buchstabe j der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.
3. Bei allen Wochenendhausgrundstücken können insgesamt 30 m<sup>2</sup> Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zugelassen werden, wenn die Zufahrten und Zuwegungen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind.
4. Zusätzlich können folgende Versiegelungen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden:
  - Bei Wochenendhausgrundstücken von maximal 400 m<sup>2</sup> ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 12,0 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO zulässig,
  - bei Wochenendhausgrundstücken über 400 m<sup>2</sup> ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 16,0 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO zulässig.
5. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet sind für Wochenendhäuser zwei Vollgeschosse zulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die eine Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 45° und höchstens 55° aufweisen.
6. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.
7. Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>.

Diese Regelung gilt nicht für Baugrundstücke, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind und für die vor Inkrafttreten des Text-Bebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben bestand. Zusammenlegungen von Baugrundstücken, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind und für die vor Inkrafttreten des Text-Bebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben bestand, sind auch zulässig, wenn das entstehende Grundstück kleiner als 400 m<sup>2</sup> ist.

#### 4. BAUWEISE

Für das Wochenendhausgebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.

#### 5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig.
2. Das Dachgeschoss kann traufseitig durch Dachgauben oder liegende Dachflächenfenster beleuchtet werden.
3. Dachgauben sind als Schlep-, Spitz- oder Walmdach zulässig. Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten oder gleichmäßig auf der Dachfläche zu verteilen. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, ausgenommen hiervon sind flach geneigte Gauben mit einer Dachneigung von unter 20°.
4. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer einzelnen Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zu den Giebeln darf 1,25 m nicht unterschreiten. Die Traufhöhe einer Gaube darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen.
5. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 0,80 m (lichte Breite) nicht überschreiten. Zwischen liegenden Dachfenstern ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei mehreren Dachflächenfenstern pro Dachgeschoss ist der obere Anschlusspunkt auf eine Höhe zu legen. Mehrere Dachflächenfenster sind im gleichen Format auszuführen.
6. Von den Dachflächenfenstern bis zum Giebel ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dachflächenfenster müssen von First und Traufe mindestens 0,50 m Abstand halten.
7. Die Traufe des Daches ist durchgehend auszubilden. Unterbrechungen durch Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### 6. HINWEISE

1. Das Flurstück 86 unterliegt den Verbotstatbeständen der § 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.
2. Notwendige Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar zulässig.
3. Bei notwendigen Fällungen von Höhlenbäumen sind diese kurz vor Fällung auf Fledermäuse/Vögel zu untersuchen. Eine Fällung ist ausschließlich im Oktober zulässig.

## B. Begründung

### I. Planungsgegenstand

#### 1. VERANLASSUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwielowsee beabsichtigt, für eine vorgeprägte Fläche im Ortsteil Caputh einen Text-Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Wochenendhäuser zu schaffen. Das Plangebiet ist rund 4,57 ha groß und derzeit überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut. Neben Wochenendhäusern befinden sich im Plangebiet auch Garagen. Mit der Aufstellung des Text-Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet am Caputher Gemünde" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, das bereits bestehende Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern und den kleinteiligen Gebietscharakter mit begrenzter Erweiterungsmöglichkeit der Gebäudegrundflächen zu erhalten. Dabei ist es das Ziel, die homogene Bebauung, die Maßstäblichkeit und die Nutzungsart im Gebiet zu sichern.

Am 04.12.2019 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee den Beschluss, den Text-Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Caputher Gemünde“ aufzustellen (BV-2019/627).

#### 1.1 WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel des Bauleitplans ist die Festsetzung der Art der Nutzung sowie die Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung. Es sollen wenige eindeutige Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als Text-Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Eine Ansammlung von Wochenendhäusern kann ein faktisches Wochenendhausgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO darstellen und damit auch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB. Hierzu ist zu klären, ob

- eine organische Siedlungsstruktur vorhanden ist,
- der Ortsteil als solcher ein erforderliches Gewicht vorweist
- eine homogene Nutzungsverteilung besteht
- maßstabbildende Bestandsbebauung vorhanden ist
- gebietsadäquate Hausgrößen bestehen und
- ausreichende Erschließung besteht.<sup>1</sup>

Das Wochenendhausgebiet am Caputher Gemünde bildet eine organische Siedlungsstruktur. Mit 84 ausschließlich als Wochenendhäuser genutzten Gebäuden verfügt das Plangebiet über das notwendige städtebauliche Gewicht, um als Ortsteil betrachtet zu werden. Die Grundfläche der Wochenendhäuser liegt zwischen 28 und 70 m<sup>2</sup> und befindet sich, dargestellt im Flächennutzungsplan, im zulässigen Bereich für Wochenendhäuser. Das Gebiet ist technisch erschlossen. Die Wochenendhaussiedlung am Caputher Gemünde ist demzufolge nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB dienen der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung und können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden.

<sup>1</sup> Ansammlung von Wochenendhäusern als faktisches Wochenendhausgebiet (gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO) MIL, 2010

Zusätzlich gelten die Anforderungen, die das Baugesetzbuch generell an das beschleunigte Verfahren stellt:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Diese Bedingungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt, da der Plan einerseits dazu dient, das Wochenendhausgebiet durch Satzung zu sichern und nur geringfügige bauliche Erweiterungen zuzulassen.

Hinweise zur Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Das FFH-Gebiet „Mittlere Havelergängung“ befindet sich südwestlich in 1 km und nordöstlich in 2,1 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000 Gebiete durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Wochenendhausgebiet „Am Caputher Gemünde“ (Wentorfsiedlung) gehört zum Ortsteil Caputh der Gemeinde Schwielowsee. Sie befindet sich nordwestlich der Hauptortslage und ist topografisch durch den Strom „Caputher Gemünde“, der den Templiner See mit dem Schwielowsee verbindet, von der Ortslage getrennt.

Der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 112, 113 und 114 der Flur 12 der Gemarkung Caputh. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4,57 ha.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Die Gemeinde Schwielowsee hat im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans (beginnend im Jahr 2008) die Ausgliederung aus dem LSG bzw. die Zustimmung zur Darstellung der Plangebietsflächen als Sondergebiet Wochenendhaussiedlung im Plangebiet beantragt. Die Zustimmung aus dem Jahr 2011 hat zur Folge, dass die geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und denen des FNP wird entsprechend § 4 Abs. 4 der LSG-VO zugunsten des Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben jedoch im LSG.

Für das Flurstück 86 des Plangebietes wurde 2017 eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zur Festsetzung als Sondergebiet Wochenendhaussiedlung beantragt. Diese wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt, weil das öffentliche Interesse nicht nachgewiesen werden konnte.

 Geltungsbereich Text-Bebauungsplan

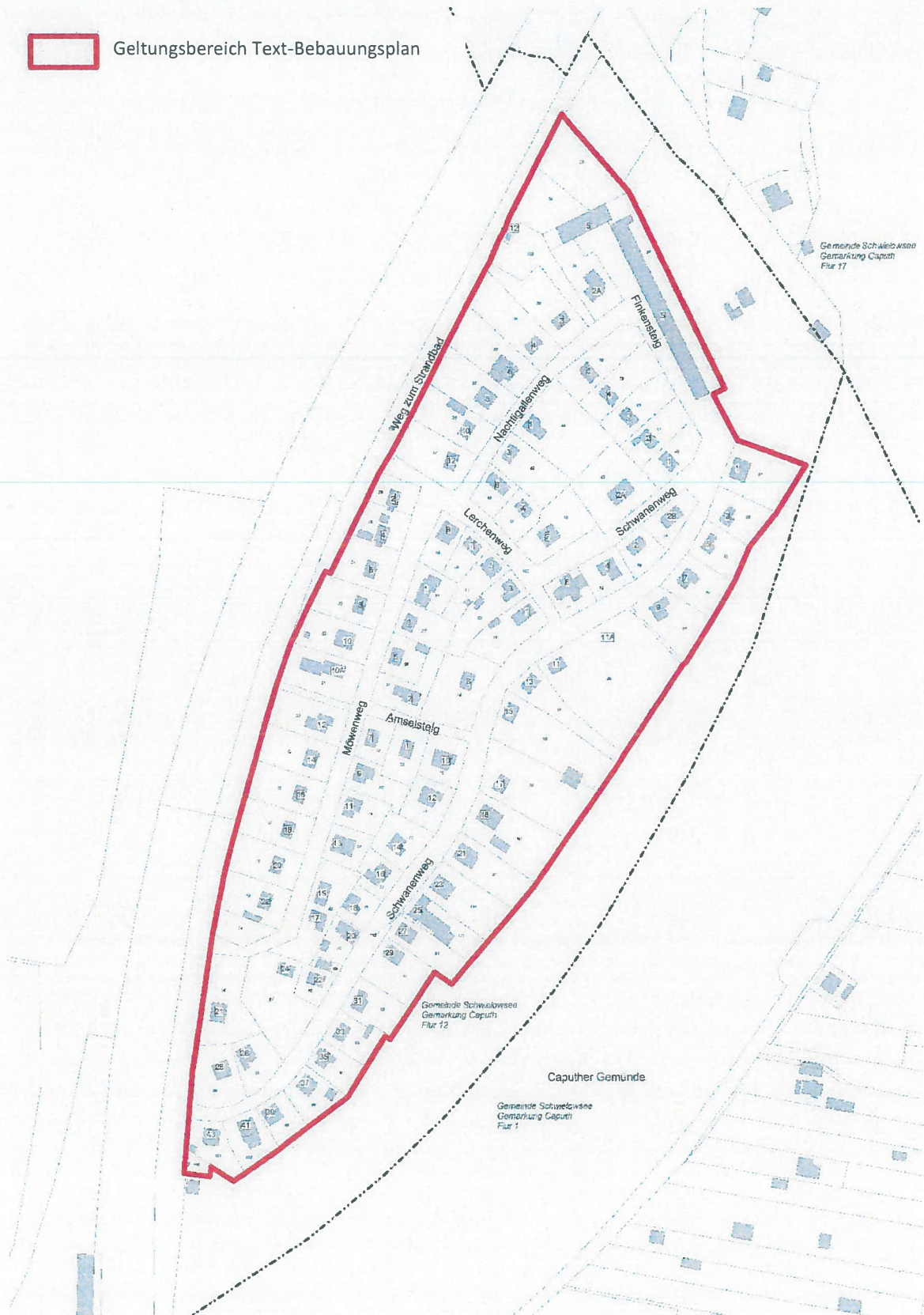


Abb. 1 Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans auf ALK (Quelle: Geoportal; ©GeoBasis-DE/LGB 2019, Zugriff: 12.2019)



## 2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt. Es ist von unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundflächen der Wochenendhäuser geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (auf dem Flurstück 37) befinden sich Garagen.



Abb. 2 Fotos vom Plangebiet im Januar 2020 (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

### 2.3 VER- UND ENTSORGUNG / ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist technisch erschlossen. Aus Caputh erreicht man den Ortsteil der Wentorfsiedlung mit der Fähre Caputh-Geltow über das Caputher Gemünde, von Geltow erreicht man das Wochenendhausgebiet über die Geltower Chaussee und den Weg zum Strandbad.

Die innere Erschließung des Plangebietes bilden der Lerchenweg, der Möwenweg, der Schwanenweg, der Nachtigallenweg, der Finkensteig und der Amselsteig. Sämtliche inneren Erschließungsstraßen sind unbefestigt.

Die zentrale Wasserversorgung ist öffentlich. Das Abwasser wird durch Sammelgruben entsorgt. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

### 2.4 DENKMALSCHUTZ

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.5 SCHUTZGEBIETE

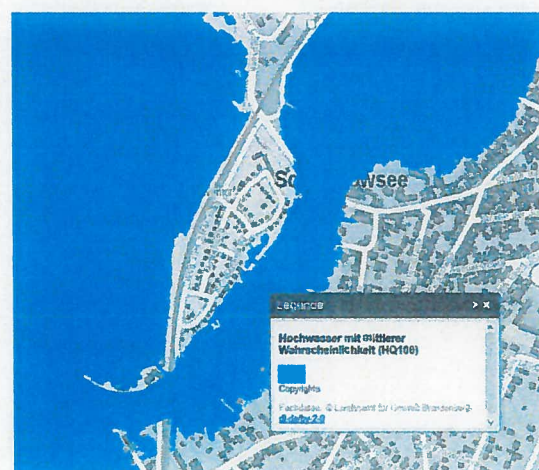
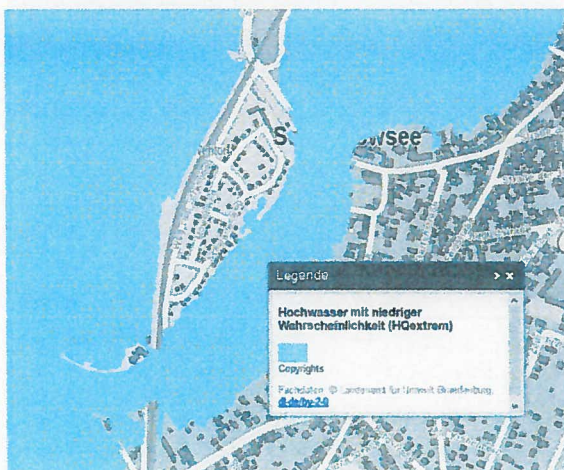
Das Plangebiet befindet sich vollständig im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Bis auf eine Teilfläche (Flurstück 86) ist das Plangebiet als Sondergebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es befindet sich zwar im LSG, unterliegt jedoch nicht den Regelungen des § 4 Abs. 1 + 2 der LSG-VO.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Schwielowsee die Zustimmung zur Darstellung als Sondergebiet Wochenendhausssiedlung für das Flurstück 86 beantragt. Diese wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt, weil das öffentliche Interesse nicht nachgewiesen werden konnte.

### 2.6 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach derzeit geltendem Recht befindet sich das Plangebiet des Text-Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet am Caputher Gemünde“ gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §100 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) oder §150 BbgWG i.V.m. §36 Wassergesetz (WG) der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es ist jedoch bekannt, dass sich die Flurstücke, die sich östlich der Straße „Schwanenweg“ befinden vollständig oder teilweise in überschwemmungsgefährdeten Bereichen befinden.



Aus den Gefahrenkarten (hier: Gefahrenkarte HQ100) mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren inkl. der jetzt vorliegenden neuen Ergebnisse (Risikoflächen) lässt sich ableiten, dass einige Grundstücke teilweise betroffen sind. Es handelt sich dabei um:

- Vollständig betroffen: Flurstücke: 81, 82, 83, 84 + 85
- Teilweise bis zu ca. 50% der Grundstücksfläche: Flurstücke: 86, 87, 88 + 89
- Teilweise bis zu ca. 30% der Grundstücksfläche: Flurstücke: 90, 91, 114, 113 + 93
- Teilweise im Randbereich zur Straße „Schwanenweg“: Flurstücke: 94, 95, 96, 97, 98, 99 + 100.

Für das Bauen im Risikogebiet gilt § 78b und §78c WHG. Eine Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten ist noch nicht erfolgt. Es ist aber davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des §100 BbgWG in den nächsten Jahren auch in diesem Bereich Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt dann für die Überflutungsfläche bei HQ100 (hundertjährliches Hochwasser).

Die Flurstücke werden von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Fläche bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst wird. Der Flurabstand entspricht laut GIS ca. 1-4 m unter GOK. Damit liegt in diesem Bereich eine hohe Grundwassergefährdung vor.

### 2.7 UFERSCHUTZ

Im Außenbereich dürfen gem. § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Wie in der Begründung zum Text-Bebauungsplan auf Seite 6 dargelegt, ist das Plangebiet im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten. Die Untersagungen des § 61 BNatSchG treffen demnach nicht zu.

### 2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwielowsee. Mit den Nutzern sind Erbbauverträge abgeschlossen worden.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Laut Z 5.3 bilden Wochenendhausgebiete in der Hauptstadtregion eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Der große Bestand erklärt sich zum Teil aus der besonderen historischen Situation Berlins und Brandenburgs.

Im Grundsatz gilt, dass Wochenendhausgebiete ebenso wie Ferienhausgebiete ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Eine Umnutzung zum Dauerwohnen war bei ihrer Anlage regelmäßig nicht beabsichtigt.

Zur Unterscheidung der Wohnnutzung von der Wochenend- bzw. Feriennutzung ist wesentlich, dass der Begriff des Wohnens eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit erfasst. Die Wochenend- oder auch Feriennutzung ist nicht auf Dauer angelegt. Das wesentliche Unterscheidungskriterium ist demnach die Dauer der Nutzung und damit auch die Nutzungsintensität im Baugebiet. In Wochenend- und Ferienhäusern ist immer nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zulässig. Nur dieser rechtfertigt die häufig naturnahe Lage und die geringeren Erschließungserfordernisse.

Der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Wochenendhausgebietes stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

#### 3.2 REGIONALE PLANUNG

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

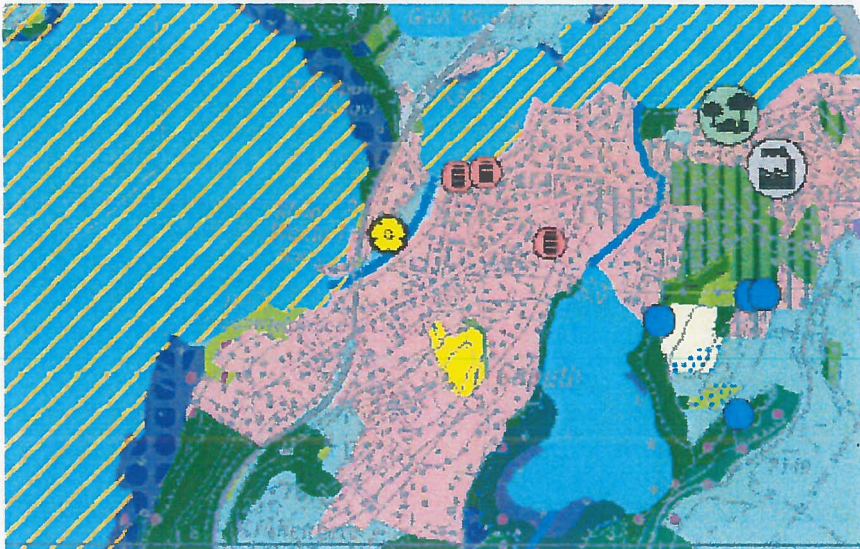
Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.

### 3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN POTSDAM-MITTELMARK

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Potsdam-Mittelmark aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet mit Ziel zur Aufwertung der Siedlungsbereiche und den Erhalt besonders bedeutsamer seltener oder gefährdeter Pflanzenarten dar. Die Havelbereiche werden als Landschaftsteil mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung dargestellt.



Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

#### 4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSBEDINGUNGEN

Das Plangebiet am Caputher Gemeinde stellt faktisch eine bestehende Ansammlung von Wochenendhäusern dar. Die Fläche ist damit als ein faktisches Wochenendhausgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB (ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO zu werten. Begründet wird dies anhand des konkret bestehenden Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Dieser sowie die aufeinanderfolgende Bebauung liegen trotz marginaler Baulücken vor, da das Wochenendhausgebiet den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

#### 5. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel des vorliegenden Text-Bebauungsplans ist, die Nutzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet zu sichern und eine Steuerung hin zum Allgemeinen Wohngebiet mit dem Ziel des dauerhaften Wohnens zu verhindern.

Innerhalb der Analyse des Plangebietes wurden zunächst die Grundstücksgrößen betrachtet.



Im Gebiet verfügen die Wochenendhausgrundstücke über eine Größe von 211 m<sup>2</sup> bis 1.793 m<sup>2</sup>. Insgesamt verfügen die 84 Grundstücke über eine Durchschnittsgröße von 418 m<sup>2</sup>.

Mögliche Teilungen sind in Zukunft für die Flurstücke 86 (1.793 m<sup>2</sup>), 89 (955 m<sup>2</sup>), 67 (797 m<sup>2</sup>), 44 (859 m<sup>2</sup>) nicht ausgeschlossen.

Daher wird eine Mindestgröße für Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Abb. 3 Grundstücksgrößen Bestand (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

In einem weiteren Planungsschritt wurden die Grundflächen der Hauptgebäude analysiert.



Die Grundflächen der Bestandsbauten bewegen sich zwischen 28 und 86 m<sup>2</sup>.

Durchschnittlich erreicht die Grundfläche der Hauptgebäude 42,8 m<sup>2</sup>. Von den 85 Hauptgebäuden verfügen 78 über eine Grundfläche die unter 60 m<sup>2</sup> liegt.

Im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans wird eine Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> zugelassen.

Abb. 4: Grundflächen Bestand (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

## II. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO<sub>w</sub>).

### 2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO<sub>w</sub>)

1. Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) als Einzelhäuser zulässig.
2. Im Wochenendhausgebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.
3. Das Flurstück 86 wird als Grünfläche festgesetzt.

Für die Überplanung von Freizeit- und Erholungsanlagen, die auch künftig diese Funktion wahrnehmen sollen, kommt ausschließlich die Festsetzung von Wochenendhausgebieten in Betracht. Bei diesen der Erholung dienenden Sondergebieten nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die ausschließlich Freizeitwohnen zulassen. Wochenendhäuser sind Wohngebäude, die sich aufgrund ihrer beschränkten Größe und des daraus sich ergebenden eingeschränkten Komforts nur einige Tage sinnvoll als Wohngelegenheit benutzen lassen. Das schließt eine Dauerwohnnutzung aus und bedingt den zeitweiligen Leerstand des Gebäudes (z.B. während der Arbeitstage).

Da es sich bei dem Wochenendhausgebiet am Caputher Gemünde defacto um einen Ortsteil mit Gebäuden kleiner Grundfläche handelt, ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans befindet sich vollständig im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Für weite Bereiche des Geltungsbereichs gelten die in der LSG-VO (§ 4 Abs. 4) formulierten Verbote und Genehmigungsvorbehalte für Bauvorhaben nicht. Das Flurstück 86 ist aber von den Regelungen des § 4 Abs. 1 + 2 der LSG-VO betroffen.

*„Vorbehaltlich der nach § 5 dieser Verordnung zulässigen Handlungen sind in dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes folgende Handlungen verboten:*

- .....*Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung.*
- *Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt, bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern; die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;.....“<sup>2</sup>*

Da das Flurstück 86 diesen Verboten unterliegt, wird das Grundstück 86 als Grünfläche festgesetzt.

<sup>2</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426) zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])



## 2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist die Grundfläche eines Wochenendhauses
  - bei Wochenendhausgrundstücken von maximal 400 m<sup>2</sup> auf höchstens 60 m<sup>2</sup>
  - bei Wochenendhausgrundstücken über 400 m<sup>2</sup> auf höchstens 70 m<sup>2</sup>begrenzt.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen, baugenehmigungsfreie Wintergärten i.S. des § 61 Abs. 1 Buchstabe j der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.
3. Bei allen Wochenendhausgrundstücken können insgesamt 30 m<sup>2</sup> Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zugelassen werden, wenn die Zufahrten und Zuwegungen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind.
4. Zusätzlich können folgende Versiegelungen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden:
  - Bei Wochenendhausgrundstücken von maximal 400 m<sup>2</sup> ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 12,0 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO zulässig,
  - bei Wochenendhausgrundstücken über 400 m<sup>2</sup> ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 16,0 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO zulässig.
5. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet sind für Wochenendhäuser zwei Vollgeschosse zulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die eine Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 45° und höchstens 55° aufweisen.
6. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.
7. Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>. Diese Regelung gilt nicht für Baugrundstücke, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind und für die vor Inkrafttreten des Text-Bebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben bestand. Zusammenlegungen von Baugrundstücken, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind und für die vor Inkrafttreten des Text-Bebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben bestand, sind auch zulässig, wenn das entstehende Grundstück kleiner als 400 m<sup>2</sup> ist.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Gebäude verpflichtend festzusetzen.

Im Hinblick auf das Maß der Nutzung gelten zwar im Grundsatz die Einfügensregelungen des § 34 Abs. 1 BauGB, bei Wochenendhausgebieten ist jedoch zu beachten, dass sich die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser an der besonderen Eigenart des Gebiets zu orientieren hat (§ 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO). Das Maß der Bebauung ist demnach unmittelbar mit der Nutzungsart verbunden.

Auch wenn in der BauNVO keine absoluten Werte vorgegeben werden, so widersprechen doch übermäßig große Baukörper (Villen etc.) grundsätzlich der Eigenart des Gebiets und fallen somit aus dem Beurteilungsrahmen. In Kommentierung und Rechtsprechung werden für Wochenendhäuser Grundflächen von 60 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> genannt<sup>3</sup>.

Der Bestand im Gebiet bewegt sich fast ausschließlich im Rahmen von bis zu 60 m<sup>2</sup> Grundfläche. Daher werden für die Gebäude mit Grundstücksgrößen von bis zu 400 m<sup>2</sup> maximale Grundflächen von 60 m<sup>2</sup> zugelassen, wobei Terrassen und überdachte Sitzplätze insgesamt bis zu 20 m<sup>2</sup> nicht bei der Gebäudgrundfläche mitberücksichtigt werden müssen.

<sup>3</sup> Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage, § 10 Rn 26, 27 m. w. Nw.

Zusätzlich sind Versiegelungen bis zu 12 m<sup>2</sup> (bei Grundstücksgrößen bis 400 m<sup>2</sup>) bzw. 16 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Anzahl der Geschosse wie die Festsetzung der maximalen Firsthöhe richtet sich im Wesentlichen nach dem Bestand. Hier soll eine Überformung ausgeschlossen werden.

Die Richtwerte Grundfläche und Versiegelung sind auf eine Grundstücksgröße von mindestens 400 m<sup>2</sup> bezogen.

### 2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für das Wochenendhausgebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung zur Einzelhausbebauung richtet sich nach dem Bestand.

### 2.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans richten sich nach der wirksamen Ortsgestaltungssatzung der ehemaligen Gemeinde Caputh. Sie dienen dem Erhalt der Homogenität des Gebietes und sichern gleichzeitig gesunde Erholungsaufenthalte.

### III. Belange des Umweltschutzes

#### 1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den Text-B-Plan „Wochenendgebiet am Caputher Gemünde“ erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können, sind gemäß § 1a BauGB dennoch zu untersuchen und werden in Kürze dargestellt:

##### 1.1. BESTAND

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet.



Abb. 5 Foto vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

##### 1.2. ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Nachgang erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung. Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

### 1.2.1. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Bis auf eine Teilfläche (Flurstück 86) ist das Plangebiet als Sondergebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es befindet sich zwar im LSG unterliegt jedoch nicht den Regelungen des § 4 Abs. 1 + 2 der LSG-VO. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Schwielowsee die Zustimmung zur Darstellung als Sondergebiet Wochenendhausiedlung für das Flurstück 86 beantragt. Diese wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt, weil das öffentliche Interesse nicht nachgewiesen werden konnte.

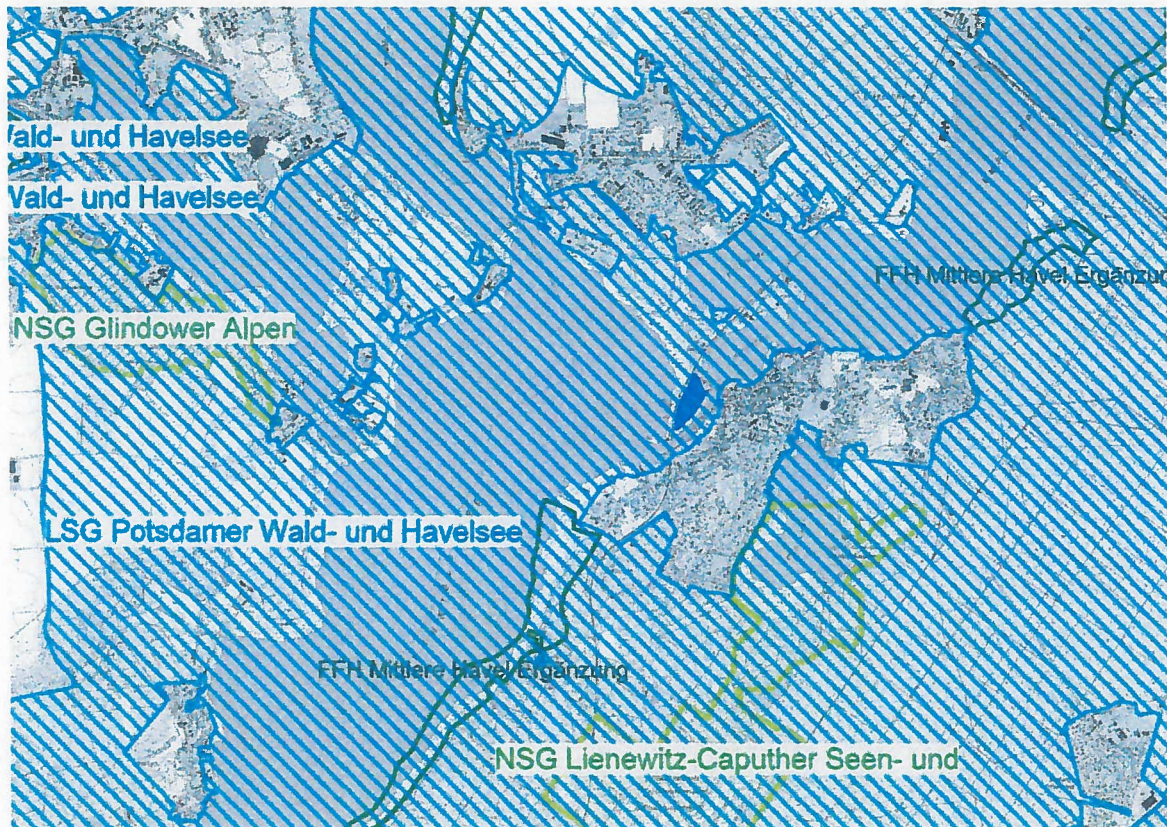


Abb. 6 Schutzgebiete (Quelle: Geoportal; ©GeoBasis-DE/LGB 2019, Zugriff: 12.2019)

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 1.2.2. PFLANZEN

Das Plangebiet ist im Wesentlichen dem Biotop Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen nach Brandenburgischen Biotopschlüssel zuzuordnen.

Nördlich und südwestlich befinden sich kleine Laubforstbestände im Gebiet. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

### 1.2.3. TIERE

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Text-Bebauungsplans eine Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung<sup>4</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden wiedergegeben.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet sind typische und verbreitet vorkommende Brutvogelarten der Gärten und Parks, wie Amsel (*Turdus merula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Grünfink (*Chloris chloris*), Elster (*Pica pica*), Nebelkrähe (*Corvus corone*) oder Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) zu erwarten. Im Rahmen der Begehung konnten in den Altbaumbeständen zudem in größerer Zahl Stamm- und Asthöhlen festgestellt werden, so dass auch Höhlenbrüter, wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) oder Buntspecht (*Picoides major*), wahrscheinliche Brutvögel des Gebietes sind. Höhlenbrüter werden zudem durch eine größere Zahl an Nistkästen in den Gärten verschiedener Wochenendhäuser gefördert.

Seltene, gefährdete oder besonders störungsempfindliche Brutvogelarten sind aufgrund der dichten Bebauung des Gebietes und den damit verbundenen regelmäßigen Störwirkungen kaum zu erwarten.

#### Fledermäuse

Das Wochenendhausgebiet weist einen größeren Bestand an älteren Laubbäumen auf, die teilweise auch Stamm- und Asthöhlen sowie Risse und Spalten aufweisen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Weiterhin sind Quartiere in einzelnen für Fledermäuse zugänglichen Dachböden oder in Nischen und Spalten an Gebäuden nicht auszuschließen.

#### Zauneidechse

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) innerhalb des Text-B-Plangebietes ist als wenig wahrscheinlich anzusehen. Das Gebiet wird fast vollständig durch Ferien- und Wochenendhäuser mit intensiv genutzten Gärten eingenommen, die für die Art keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch Randstrukturen, z. B. Grassäume an den Straßen und Zuwegungen, bieten aufgrund ihrer Lage, Struktur und Größe keine ausreichenden Habitate. Nur im Bereich der östlich an das Text-B-Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke sind die Voraussetzungen für ein Vorkommen von Zauneidechsen als günstiger einzuschätzen.

#### Weitere besonders und streng geschützte Arten

Hinweise auf Vorkommen, Lebensräume oder Niststätten bzw. Quartiere weiterer besonders oder streng geschützter Arten haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben. Einzelne Vorkommen, z. B. von staatenbildenden Insektenarten, wie Hornissen (*Vespa crabro*), sind aber als wahrscheinlich einzuschätzen.

#### Einschätzung der Betroffenheit

Mit der Aufstellung des Text-Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet am Caputher Gemeinde" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, das bereits bestehende Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern und den kleinteiligen Gebietscharakter mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäudegrundflächen zu erhalten.

Damit werden durch die potentielle Bauleitplanausweisung keine wesentlichen Umnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs vorbereitet.

Auf Ebene einzelner Vorhaben, wie der Erweiterung von Gebäuden oder einer Innutzungnahme bislang unbebauter Parzellen, sind aber Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Tierarten nicht auszuschließen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben erfordern eine Prüfung, inwieweit durch die Festsetzungen des Text-B-Plans Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten, eintreten können.

---

<sup>4</sup> UmLand, 2020

Dabei ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- ob entsprechende Arten erheblich gestört werden können, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG),
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entsprechender Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG).

Aufgrund der Besiedlung weiter Bereiche des Text-B-Plangebietes durch Brutvögel muss während der Brutzeit von Februar bis Oktober bei allen Maßnahmen mit einem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden. Die im Text-B-Plangebiet zu erwartenden Brutvogelarten nutzen Baum- und Strauchbestände, Baumhöhlen, ungenutzte Gras- und Staudenflure sowie Gebäude als Nistplatz. Von einem Verlust von Niststätten sowie einer möglichen Verletzung oder Tötung von Tieren ist daher bei einer Betroffenheit entsprechender Habitate auszugehen.

Für Fledermäuse ist ganzjährig mit einer Quartiernutzung in geeigneten Baumhöhlen, im Bereich von Dachböden sowie in Nischen und Spalten an Gebäuden zu rechnen. Damit ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren im Rahmen eines Verlustes von Bäumen mit potenziell geeigneten Höhlen bzw. von Baumaßnahmen an Gebäuden möglich. Gleichzeitig gehen die entsprechenden Quartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren.

In größeren Baumhöhlen oder in Dächern von Gebäuden sind zudem vereinzelt Vorkommen von besonders geschützten Insektenarten, wie Hornissen (*Vespa crabro*) zu erwarten. Durch Baumaßnahmen ist eine Beeinträchtigung von Vorkommen möglich und die Fortpflanzungsstätten können dauerhaft verloren gehen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch mögliche Bauvorhaben oder Umnutzungen zu mindern oder auszuschließen, sind im Rahmen der entsprechenden Genehmigungen Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen.

Aufgrund der wahrscheinlichen Nutzung von Gehölzen, Baumhöhlen oder Gebäuden durch Brutvögel muss während der Brutzeit von Februar bis September mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden. Diese lassen sich durch eine Beschränkung des Fällzeitpunktes bzw. von Abrissarbeiten auf die Spätherbst- und Wintermonate (Oktober - Februar) vermeiden. Damit wird auch eine Betroffenheit von Fledermausarten während der Fortpflanzungszeit (Wochenstubenquartiere) sowie von Hornissenstaaten (ab Anfang November) vermieden.

Eine Nutzung von Stammhöhlen stärkerer Bäume oder von Gebäuden durch Fledermäuse als Winterquartier ist nicht vollständig auszuschließen. Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind Baumfällungen bevorzugt im Oktober und Abrissarbeiten bevorzugt im September/Oktober durchzuführen, um die kritische Phase des Winterschlafs zu vermeiden. Kurzzeitig vor Fällungen und Abrissarbeiten ist durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass keine Fledermäuse die potenziellen Quartiere nutzen.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Für Höhlenbrüter, Fledermausarten und geschützte staatenbildende Insekten, wie Hornissen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten und Quartiere in Baumhöhlen oder in und an Gebäuden in der Regel einen begrenzenden Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Strukturen kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.

Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten in Form von Nist-, Fledermaus- oder Hornissenkästen, im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kann eine Kompensation des Niststätten- und Quartierverlustes erfolgen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter, Fledermäuse oder Hornissen in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird.

### 1.3. GEOLOGIE / BODEN

Laut bodengeologischer Übersichtskarte des Landes Brandenburg besteht der Boden überwiegend aus vorherrschend Humusgleye und gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Siedlungsfläche, die bereits anthropogen geprägt ist.

Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Derzeitige Flächennutzung		
	Flächen in m <sup>2</sup>	
	unversiegelt	versiegelt
<b>Plangebiet</b>	41.325 m <sup>2</sup>	4.375 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>45.700 m<sup>2</sup></b>	

Geplante Flächennutzung		
	Flächen in m <sup>2</sup>	
	unversiegelt	Versiegelt
<b>Plangebiet</b>	39.700 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>45.700 m<sup>2</sup></b>	

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu zusätzlichen Versiegelungen von 1.625 m<sup>2</sup>.

### 1.4. FLÄCHE

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

### 1.5. LUFT UND KLIMA

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

### 1.6. WASSER

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

### 1.7. LANDSCHAFT / ERHOLUNG

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

### 1.8. MENSCH / WOHNEN / EMISSIONEN

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt. Es werden nur sehr geringe Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Wochenendhäuser zugelassen. Der Neubau von Einzelhäusern ist ebenfalls stark beschränkt.

**Konflikt:** Während der Bauphase (temporär) ist aufgrund der Bautätigkeit mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen.

#### 1.9. KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter verursacht wird.

#### 1.10. SPARSAME ENERGIENUTZUNG

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

#### 1.11. UMWELTGERECHTE VER- UND ENTSORGUNG

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden.

### 2. WECHSELWIRKUNGEN

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Da durch die Planung kaum Eingriffe vorbereitet werden, sind Wechselwirkungen aber nicht zu erwarten.

### 3. AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

### 4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Durch die Planung wird eine bestehende Siedlungsfläche planungsrechtlich gesichert.

### 5. DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN

Ziel des Text-Bebauungsplans ist es, die homogene Bebauung, die Maßstäblichkeit und die Nutzungsart im Gebiet zu sichern. Alternativen für die Planung bestehen nicht.

### 6. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Text-Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



## 7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Schwielowsee beabsichtigt, für eine vorgeprägte Fläche im Ortsteil Caputh einen Text-Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Wochenendhäuser zu schaffen. Dabei ist es Ziel, die homogene Bebauung, die Maßstäblichkeit und die Nutzungsart im Gebiet zu sichern.

Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

## IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	04.12.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2020 bis 30.06.2020
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	04.05.2020
Satzungsbeschluss	30.09.2020
Ausgefertigt	01.10.2020

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).