

Gemeinde Schwielowsee

Ortsteil Geltow

Begründung

zum

Bebauungsplan "Am Pappeltor Nord"

25. Oktober 2021

Planungsträger

Gemeinde Schwielowsee


Potsdamer Platz 9

14548 Schwielowsee

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger: Gemeinde Schwielowsee
Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit
Ansprechpartner: Herr Wersing
Tel.: 033209-769763
E-Mail: S.Wersing@Schwielowsee.de 

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
Umweltplanung
Bacher Landschaftsarchitekten
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Hauptstr. 6, 10827 Berlin
Tel. 030 – 6650 8630
E-Mail: info@bacher-la.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Trinkwasserschutz	6
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
3.4 Weitere Planungen	9
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Planungskonzept	10
4.3 Planungsalternativen	11
5. Planinhalt	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Verkehr	13
5.5 Grünordnung	16
5.6 Nachrichtliche Übernahme / Bodendenkmal	17
5.7 Flächenbilanz	17
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	19
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	21
7. Verfahren	30
Textliche Festsetzungen	31
Rechtsgrundlagen	31
Quellenverzeichnis	32
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Pappeltor Nord" befindet sich nördlich der Hauffstraße / B1 im Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 524, 525, 526 (tlw.) und 527 der Flur 3 der Gemarkung Geltow mit insgesamt 0,92 ha.

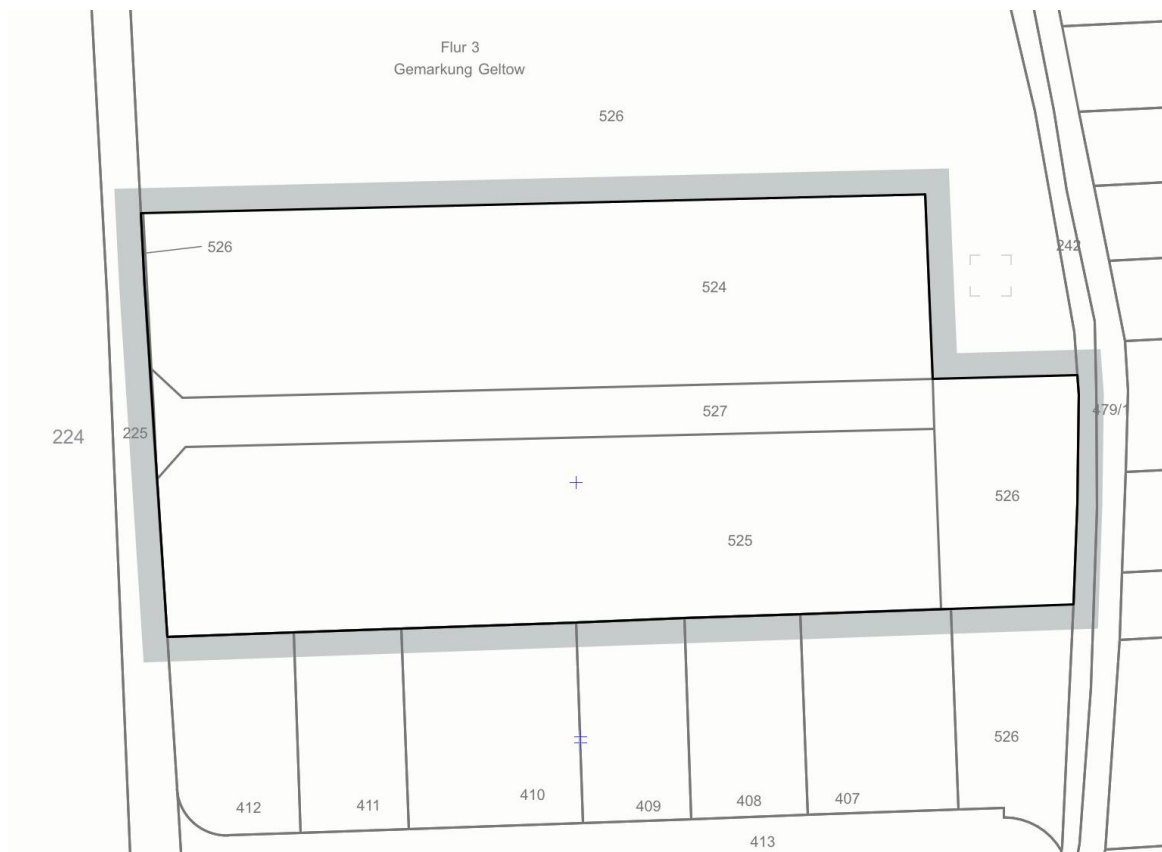


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von Landwirtschaftsflächen,
- im Osten von Landwirtschaftsflächen und Grabenfläche,
- im Süden von Wohnbebauung und
- im Westen von der Straße „Am Pappeltor“.

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise mehrgeschossig sind.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Erschließungsstraße zu schaffen. Im Osten soll eine Grünfläche gesichert werden.

Das Wohngebiet stellt eine städtebauliche Ergänzung des südlich bestehenden Wohngebietes dar. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche

dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit einer Bebauung wird der erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen. Steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin und Landeshauptstadt Potsdam tragen dazu bei, dass Städte im Berliner Umland mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Das geplante Wohnangebot richtet sich aber auch an Bürger der Gemeinde Schwielowsee, die ein Baugrundstück innerhalb der Gemeinde suchen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Nutzbarkeit der Gesamt-Landwirtschaftsfläche (Flurstück 526) wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

1.3 Planverfahren

Für das Plangebiet in der Gemeinde Schwielowsee wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor, da die Fläche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee angrenzt.

Mit einer Größe des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 0,92 ha wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche des Baugebietes (ohne Verkehrs- und Grünflächen) von 10.000 m² bzw. 1,0 ha unterschritten. Die weiteren, in § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine bedeutsamen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die überwiegende Flächenanteil im räumlichen Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche sowie als erweiterter Gartenbereich mit kleineren, temporären Nebenanlagen der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke genutzt. Eine Bebauung durch Gebäude ist nicht vorhanden. Im Osten des Plangebiets sind ein Entwässerungsgraben mit Vegetation und ein erhaltenswerter Baum vorhanden.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentlich gewidmeten Straßen „Am Pappeltor“ und „Obstweg“.

Es wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung für die Anbindung der Baugebiete nördlich der B1 in Geltow durchgeführt. Dabei wurde auch eine Verkehrsführung über eine neu geplante Verlängerung des „Obstweges“ nach Norden, über die Straße „Am Wildgatter“ und dann über eine neu geplante Verbindungsstraße nach Westen zur Straße „Am Mühlenberg“ berücksichtigt.

Die Verkehrsuntersuchung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die verkehrliche Erschließung für das Plangebiet gewährleistet ist.

Die Erschließung mit Strom, Wasser oder Gas ist im direktem Umfeld vorhanden oder kann entsprechend hergestellt werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Nach Abschluss der Planung sollen die Verkehrsfläche und Grünfläche der Gemeinde Schwielowsee übertragen werden.

2.4 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Potsdam-Wildpark. Es gelten die Regelungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 2. Mai 2012 (GVBl. II/12, Nr. 40). Für Verbote gemäß § 3 der WSG-Verordnung, die in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einer Verkehrsfläche relevant sein können, sind im Wesentlichen:

- Nr. 17: Aufschlüsse der Erdoberfläche im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird, wie zum Beispiel das Errichten oder Erweitern von Kies- oder Sandgruben, Übertagebergbau oder Torfstichen, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, ausgenommen das Errichten von Kleingewässern bis 100 Quadratmeter
- Nr. 18: Das Errichten von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme
- Nr. 28: das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden
- Nr. 29: das Errichten oder Erweitern von Abwassersammelgruben, ausgenommen Anlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik und monolithische Sammelgruben aus Beton, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen
- Nr. 32: das Einleiten von Abwasser – mit Ausnahme von Niederschlagswasserabflüssen gering belasteter Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 4 – in

oberirdische Gewässer, sofern die Einleitung nicht schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung wasserrechtlich zugelassen war

- Nr. 35: Das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- Nr. 36: das Anwenden von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen
- Nr. 37: das Errichten oder Erweitern von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden.

Die Überprüfung der Einhaltung der geltenden Vorschriften der Schutzgebietsverordnung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Die Festsetzung der Vorschriften im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die nachrichtliche Übernahme in Verbindung mit der Anwendung der WSG-Verordnung bereits die Unzulässigkeit beinhaltet.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes liegt im Außenbereich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geltow. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Schwielowsee wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 29. April 2020 die Planung wie folgt bestätigt:

„Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR).

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR):

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Schwielowsee ca. 10,7 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden;
- Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen (BP und FNP) rechtswirksam dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Geltow hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele 5.2, 5.4 und 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Da der FNP in seiner seit 2014 wirksamen Fassung das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche darstellt, ist die Planung ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.“

Regionalplanung

Die Gemeinde Schwielowsee liegt in der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 05.07.2018 (OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Am 3. September 2014 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwielowsee in der Fassung vom 20. März 2014 durch die öffentliche Bekanntmachung der Tatsache der Erteilung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Potsdam-

Mittelmark wirksam geworden. Der FNP stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar (siehe Abb. 2).

Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

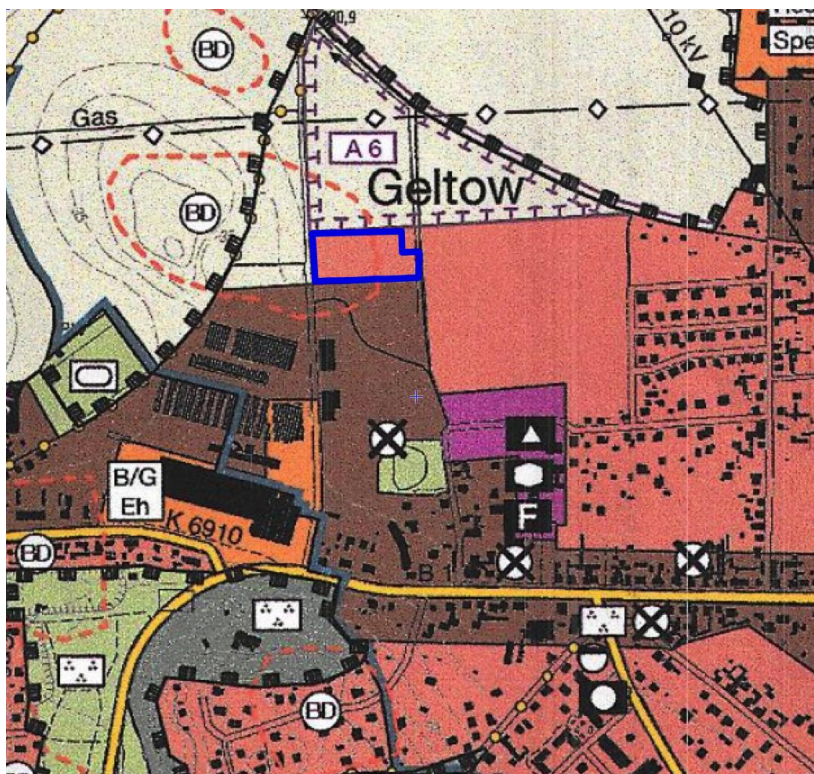


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde (Ausschnitt) mit Plangebiet (blaue Umrandung).

3.4 Weitere Planungen

Bebauungsplan „Moosweg / Pappeltor“

Der Bebauungsplan „Moosweg / Pappeltor“ grenzt im südlichen Bereich an den Bebauungsplan „Moosweg / Pappeltor“ aus dem Jahr 2014. In dem angrenzenden Wohngebiet an dem Joseph-Wrede-Weg ist u.a. eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin ist eine Bebauung mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Im Ergebnis wurde das Wohngebiet um den Joseph-Wrede-Weg vollständig bebaut.

Weitere Satzungen

Die für die Planung beachtlichen Satzungen der Gemeinde Schwielowsee sind:

- Stellplatzsatzung vom 14.12.2016
- Baumschutzsatzung vom 22.06.2011

Sie wurden im Planungsprozess berücksichtigt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Am Pappeltor Nord“ verfolgt die Gemeinde Schwielowsee folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, Klimaschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Planungskonzept

Es wird beabsichtigt, im Plangebiet etwa 12 bis 14 zweigeschossige Einzelhäuser in aufgelockerter Bauweise zu errichten. Die neu entstehenden Gebäude sollen sich an der umliegenden Siedlungsstruktur orientieren.

Von Bebauung mit Doppelhäusern wurde im Ergebnis der Diskussionen in den politischen Gremien und des Fachbereiches Bauen und Planen der Gemeinde Schwielowsee in Hinblick auf die Erhaltung der hier ortsbildtypischen Einzelhäuser abgesehen.



Abb. 3: städtebauliches Konzept (unverbindlich) von Juli 2021

Eine neue öffentliche Straße mit Entwässerungsmulden erschließt das Plangebiet. Gemäß aktuellem Verkehrskonzept soll die Straße „Obstweg“ in Richtung Norden ausgebaut werden. Dieser Ausbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Am Pappeltor Nord“

Im Südosten wird der bestehende Graben innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in Schwielowsee sollen die Dachflächen anteilig begrünt werden oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Des Weiteren soll je Baugrundstück mindestens ein heimischer Baum angepflanzt werden.

4.3 Planungsalternativen

Das Vorhaben könnte gegebenenfalls auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, jedoch ermöglichen Flächenverfügbarkeiten in Verbindung mit Eigentumsverhältnissen dies derzeit nicht in dem Maße, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Des Weiteren wurde das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO werden im Plangebiet zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, diese dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die zulassungsfähigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind demnach unzulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials im Plangebiet nicht zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Pappeltor Nord" wird die reine Wohnnutzung in den Fokus gestellt und der Beseitigung von Wohnraummangel im Gemeindegebiet entsprochen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Mindestgrundstücksgröße

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 450 qm beträgt. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption und bietet die Möglichkeit der Umsetzung von bezahlbaren Baugrundstücken für Einzelhäuser.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung, neben den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO an der näheren Umgebung.

Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in das umliegende Ortsbild ein.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage über NHN gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016.

Für die Baufenster der Allgemeinen Wohngebiete wird eine absolute Höhe von 40,5 m festgesetzt. Für die geplanten Wohngebäude ist demnach eine tatsächliche Höhe von bis zu 9,0 m über dem Gelände möglich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbaufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 22 BauNVO zur Wahrung der ortsbildprägenden Gestalt am Ortsrand ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Einzelhäuser werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei Gebäudelängen von höchstens 50 m zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Der Abstand der Baufenster beträgt zu der Grenze des Geltungsbereichs sowie zu der öffentlichen Verkehrsfläche und Grünfläche 3,0 m, um die landesbauordnungsrechtlichen Mindestabstandregelungen einzuhalten.

Graben

Im Plangebiet befindet sich der Graben B 003, welcher durch den Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ (WBV) unterhalten wird. Da die Bewirtschaftung des Grabens durch den WBV im Bereich des Plangebiets von westlicher Seite aus erfolgen soll, wird hierzu im Bebauungsplan im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets eine etwa 2 m breite Fläche, die von baulichen Anlagen und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten ist, aufgenommen. Damit wird die erforderliche, 5 m breite Bewirtschaftungszone ab Oberkante der Grabenböschung gesichert.

5.4 Verkehr / Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenverkehrsfläche bietet mit der festgesetzten Breite von 8,0 m ausreichend Raum zur Unterbringung von Fahrbahn, Versickerungsmulden sowie Beleuchtung. Die genaue Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung, welche Bestandteil des Erschließungsvertrages ist.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mündet im Südosten des Plangebietes in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplanes „Pappeltor/ Moosweg“ von 2014 (vgl. nachfolgende Übersicht). Die Herstellung dieses Verbindungsstückes wird im städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Schwielowsee verbindlich geregelt.



Abb. 4: Überlagerung der Bebauungspläne „Am Pappeltor Nord“ und „Moosweg / Pappeltor“

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee jeweils auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Übergeordnete Verkehrsplanung

Um eine geordnete übergeordnete Erschließungssituation zu gewährleisten wurde ein Verkehrskonzept für den Bereich Geltow Nord vom Büro Schlothauer & Wauer erstellt. Dieses ist im Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Schwielowsee einsehbar. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam, wurde an der Erstellung des Verkehrskonzeptes beteiligt. Für den Bebauungsplan „Am Pappeltor Nord“ gab der Landesbetrieb Straßenwesen hierzu am 18. Oktober 2021 folgende abschließende Stellungnahme ab:

„In der Entwurfsfassung (Stand: 12.10.2021) des Verkehrskonzeptes von Geltow-Nord wird dem Zielverkehr die Einfahrt von der B 1 in folgende Straßen gewährt: „Am Mühlentberg“, „Am Pappeltor“, „Obstweg“, „Wildparkstraße“ und „Meiereistraße“. So sollen unnötige Wege vermieden werden. Der Quellverkehr erreicht die B 1, nach dem neuen Konzept, lediglich über die westliche Anbindung („Am Mühlentberg“) und über die östliche Anbindung („Meiereistraße“). Die Abbildung 1 verdeutlicht das neue Verkehrskonzept von Geltow-Nord.“

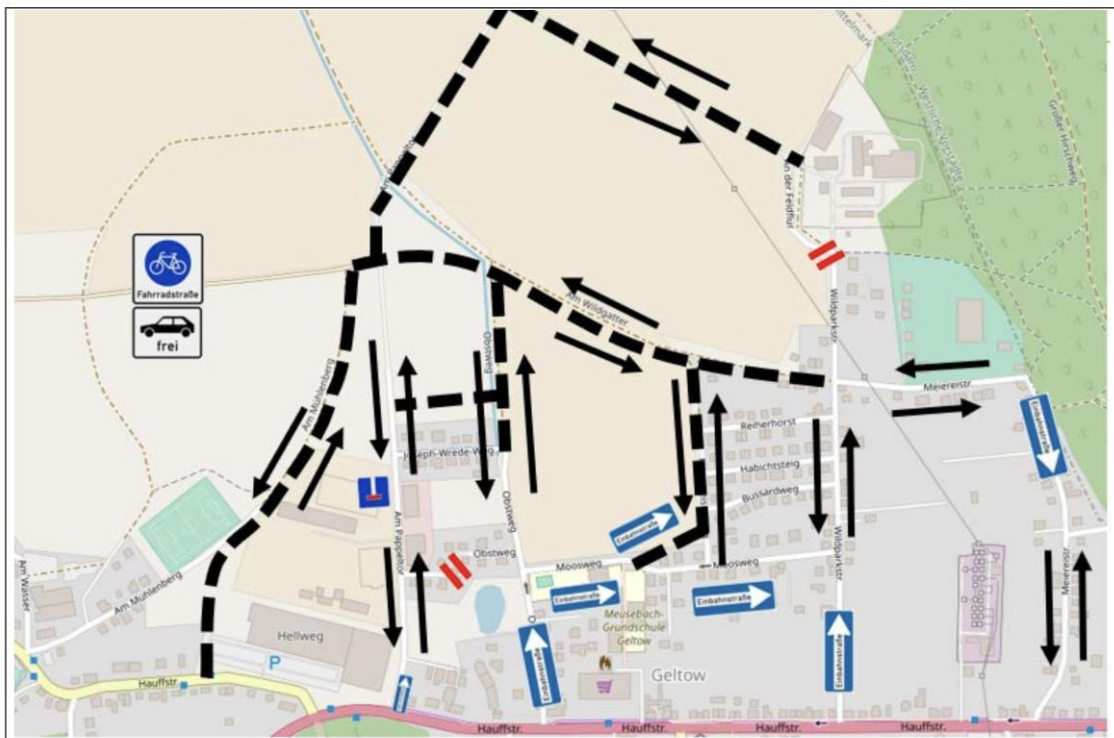


Abbildung1: Neues Verkehrskonzept Geltow Nord (Schlothauer & Wauer)

Zur Umsetzung des Konzeptes sind unter anderem folgende bauliche Maßnahmen notwendig:

- Herstellung des Knotenpunktes „Am Pappeltor“ / „Am Wildgatter“ / „Am Mühlberg“
- Ausbau der Straße „Am Wildgatter“ Führung ab dem „Obstweg“ zum „Meierdamm“,
- Ausbau der Straße „An der Feldflur“ für den Anschluss an das Plangebiet „Wildparkstraße“ Nord,
- Ausbau der Straße „Am Mühlberg“ und Anbindung an die „Hauffstraße“ unmittelbar westlich des Hellwig-Baumarktes.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die folgenden Auflagen beachtet werden:

- Für das in der verkehrstechnischen Untersuchung (Schlothauer & Wauer, 12.10.2021) beschriebene Verkehrskonzept ist ein Zeitplan für die geplante Realisierung der genannten Maßnahmen zu erstellen und mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.
- Die baulichen Anpassungen der B 1 in der Ortsdurchfahrt Geltow (Signalisierungen an den Knotenpunkten B 1 / „Hauffstraße“ und B 1 / „Meiereistraße“ / „Schäferestraße“) sind in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schwielowsee und dem Landesbetrieb Straßenwesen zu regeln.
- Im Rahmen weiterer Planungen im Bereich von Geltow-Nord ist das Verkehrskonzept zu berücksichtigen, um die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße und ihrer angebotenen Knotenpunktarme zu gewährleisten. Das vorliegende Verkehrskonzept (Stand: 12.10.2021) bildet die Basis angedachter Planungen. Ohne das Konzept besteht keine Chance für die Umsetzung nachfolgender Entwicklungen in Geltow.“

Die Gemeindevertretung verpflichtet sich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Einhaltung der genannten Auflagen.

Immissionsschutz

Schallschutztechnische Festsetzungen sind aufgrund der Lage am Ortsrand und der künftig fortfallenden Nutzung der nahegelegenen Recycling-Anlage nicht erforderlich. Die Recycling-Anlage hat bereits ihren Firmensitz am zukünftigen Standort in Potsdam eingetragen und für die Betriebsfläche in Geltow befindet sich derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einer Wohnbaufläche in Vorbereitung. Im Straßenverkehrslärm-Atlas Brandenburg des Landesamtes für Umwelt von 2012 liegt das Plangebiet außerhalb von Verkehrslärbereichen.

Das Landesamt für Umwelt hat in der abschließenden Stellungnahme vom 14. Oktober 2021 festgestellt, dass der Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt wurde, und dazu folgende Einschätzung abgegeben:

„Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen ein, hervorgerufen durch Gewerbe, Freizeit- und Sportaktivitäten sowie Verkehr. Den Unterlagen können dazu keine näheren Angaben entnommen werden, jedoch wurden im Zuge des B-Plans "Moosweg/Pappeltor" umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, welche auf das jetzt zu beurteilende Plangebiet ebenfalls angewendet werden können. Aus v. g. Untersuchungen lässt sich ableiten, dass es im Plangebiet zu keinen Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten kommt. Weitere Immissionen wie Staub, Geruch etc. wirken nicht relevant auf das Plangebiet ein. Ebenso befindet sich in einem zu berücksichtigenden Abstand zum Plangebiet keine Anlage, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegt.

Ausgehend von Standort und Planumfeld wird die vorgelegte Planung seitens desvorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Immissionskonflikte sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Damit kann der Planung hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.“

5.5 Grünordnung

Es wird im östlichen Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wird durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ befindet sich ein Entwässerungsgraben. Die vorhandene Nutzung soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert werden und so der Grünanteil im Plangebiet gewahrt bleiben.

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur am Ortsrand wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Die Mindestgrundstückgröße beträgt mindestens 450 qm. Diese Abweichung begründet sich damit, dass, wenn Grundstücke knapp über der Mindestgrundstücksgröße liegen (z.B 480 qm), hier nicht zwei Bäume gepflanzt werden müssen, sondern erst, wenn deutlich größere Grundstücke gebildet werden.

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz von Boden sowie zur Vermeidung eines ortsuntypischen, übermäßigen versiegelten Erscheinungsbildes festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken Stellplätze, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bebauung bzw. planungsrechtlich möglichen Versiegelung im Plangebiet selbst versickern (vgl. Anhang 1).

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 wird bestimmt, dass Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen sind oder der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie u.ä.) dienen sollen. Damit soll dem Klimaschutz in der Gemeinde Schwielowsee Rechnung getragen werden.

Zur Abgrenzung der baulicher Nutzungen zur freien Landschaft und zur Verbesserung des Artenschutzes wird im Bebauungsplan eine 2,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind hier Sträucher der Pflanzliste als Hecke zu pflanzen, wobei Einfriedungen innerhalb dieser Fläche zugelassen werden können.

5.6 Nachrichtliche Übernahme / Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Pappeltor Nord“ befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“ mit der Bodendenkmalnummer 30480. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen:

Da die konkrete Ausdehnung des bekannten Bodendenkmals derzeit nicht ermittelt wurde, ist es wahrscheinlich, dass sich das Bodendenkmal auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes erstreckt.

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden.

Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

Aus Gründen der Kostenminimierung und zur Vermeidung von Bauverzögerungen im Bauablauf, sollte die Möglichkeit der Durchführung einer archäologischen Bestandsanalyse im Vorfeld der Umsetzung des Planvorhabens in Betracht gezogen werden (bauvorbereitenden archäologischen Bestandsanalyse).

5.7 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha) und gerundet

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	0,92	
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,74
WA-1		0,37
WA-2		0,37
Verkehrsfläche	0,00	0,15
Öffentliche Grünfläche	0,00	0,03
Fläche für die Landwirtschaft	0,92	0,00

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Nach § 13 b ist analog zu dem Verfahren nach 13 a Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da alle entstehenden Eingriffe als erfolgt und ausgeglichen gelten. Trotz Verzicht auf den Umweltbericht sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend erfolgt daher die Darstellung der Umweltbelange und die Analyse möglicher Auswirkungen.

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Pappeltor Nord" befindet sich nördlich der Hauffstraße / B1 im Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 524, 525, 526 (tlw.) und 527 der Flur 3 der Gemarkung Geltow mit insgesamt 0,92 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Osten von Landwirtschaftsflächen, im Süden von Wohnbebauung und im Westen von der Straße „Am Pappeltor“.

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Pappeltor“ und „Obstweg“ erschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Errichtung von Wohngebäuden. Derzeit besteht für diese im Außenbereich liegende Fläche kein Bebauungsplan. Es ist beabsichtigt 14 Wohngebäude zu errichten. Zu diesem Zweck werden zwei Allgemeine Wohngebiete mit einer jeweiligen GRZ von 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen festgelegt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor.

6.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Die Darstellung der Umweltbelange muss den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, entsprechen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Da das Plangebiet direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Geltow charakterisiert und sich außerhalb des Freiraumverbundes befindet, stehen die Ziele 5.2, 5.4 und 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwielowsee in der Fassung vom 20. März 2014 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche für zwei Allgemeine Wohngebiete kann somit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee entwickelt werden.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wieviel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gemeindegebiet der Gemeinde Schwielowsee. Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu.

Geschützt sind:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm) und
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben.

Diese Verordnung gilt nicht für:

1. Obstbäume (ausgenommen die zuweilen den Obstgehölzen zugeordneten Baumarten, Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Edeleberesche) sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
2. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
3. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
4. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
5. 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). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2016 sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser vor, dass je Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze erforderlich sind.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele und Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 1 km das FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“ (DE 3542-305).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. (DE 3643-601)

Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Im Plangebiet sind keine Versiegelungen vorhanden. Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Geltow. Es handelt sich zurzeit um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand vorhanden.

Die Böden besitzen eine geringe Erosionsgefährdung gegenüber Wasser (0-1 t/ha/a) und eine hohe Erosionsgefährdung gegenüber Wind.

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen sind nicht vorhanden.

6.2.1.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Im Plangebiet stehen weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter an.

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 3 – 10 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein mittleres Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand des Grundwasserkörpers 1 liegt bei ca. 1,5 - 2 m.

Das Plangebiet gehört gemäß Wasserrahmenrichtlinie zum Wasserkörper Untere Havel 4. Der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut bewertet.

6.2.1.5 Pflanzen und Biototypen

Das Plangebiet gehört nach Scholz, 1962 zur naturräumlichen Einheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen (81) mit den Untereinheiten Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet (812).

Zur Erfassung des Bestandes wurde im Dezember 2019 eine Begehung durchgeführt. Des Weiteren wurden Daten aus der Erfassung der angrenzenden Flächen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Moosweg/Pappeltor“ erhoben wurden, ausgewertet. Die im Gelände differenzierten Biototypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biototypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben.

Biototypen

01136 Graben, trocken gefallen oder nur zeitweise wasserführend

Ein Graben erstreckt sich südöstlich des Plangebietes und verläuft am Rande des Geltowbereiches nach Norden. Der starke Bewuchs in der Sohle lässt darauf schließen, dass der Graben nur zeitweise wasserführend ist und zu einem früheren Zeitpunkt ver-

mutlich der Entwässerung der Ackerflächen diene. Heute dient er gleichzeitig zur Regenwasserentwässerung des südlich angrenzenden Bereichs und der Bundesstraße 1.

Der Grabenabschnitt ist im Plangebiet mit einzelnen Bäumen bestanden. Es überwiegt Schilf (*Phragmites communis*) aber auch Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Quecke (*Agropyron repens*), Zaungirsich (*Aegopodium podagraria*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) sind bei der örtlichen Begehung vorgefunden worden. Durch die zeitweise Wasserführung ist zu erwarten, dass das Artenspektrum deutlich höher liegt. Wasserzonen mit wechselnden Feuchteverhältnissen sind i.d.R. durch eine reichere Artenausstattung charakterisiert. Der Biotopwert des Grabens wird in diesem Abschnitt mit mittel eingestuft. Der Graben stellt in der relativ arten- und strukturarmen Landschaft ein verhältnismäßig artenreiches und potenzielles lineares Rückzugs- und Ausbreitungsbiotop dar. Geschützte oder gefährdete Arten wurden nicht vorgefunden.

09144 Ackerbrache auf Sandböden

Im Plangebiet sind Ackerbrachen auf Sandböden vorhanden. Die Fläche weist typische Arten stark nährstoffbeeinflusster Böden auf. Es sind neben mehrjährigen Staudenfluren auch Ruderalgesellschaften mit nur ein- bis zweijährigen Arten vorzufinden. Großflächig überwiegen Einheiten mit *Solidago canadensis* und *Artemisia vulgaris*. Kennzeichnende bzw. in Stichproben vorgefundene Arten sind: z.B. Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ackerquecke (*Agropyron repens*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Acker- Hundskamille (*Anthemis arvensis*).

Aufgrund der Beeinträchtigungen und der Artenzusammensetzung wird der Biotopwert dieser Flächen mit mittel bis gering bewertet.

07151 Markanter Einzelbaum

Entlang des Grabens stehen eine größere Eiche mit einem Stammumfang von 1,2 m (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie 2 kleinere Bäume mit 0,6 bzw. 0,3 m Stammumfang. Ansonsten ist auf der Fläche kein Baum- oder Gehölzbestand vorhanden.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Das Plangebiet wurde im Jahr 2020 mehrfach in den Monaten April, Juni und Juli begangen.

Brutvögel

Die Bäume im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die für Höhlenbrüter geeignet sind. Potenziell vorkommende Vogelarten im Plangebiet sind: Amsel, Blau-, Kohl- und Schwanzmeise, Elster, Feldsperling und Krähe. Potentielle Bruthabitate sind ausschließlich in dem Baumbestand am Graben vorhanden. Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Vögeln sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung für Gebäudebrüter besitzen.

Eine Bedeutung für Wiesenbrüter besitzt die Fläche auf Grund ihrer Größe und Lage am Rande des Siedlungsgebietes nicht.

Ein Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten von Vögeln, ist im Plangebiet daher auszuschließen.

Fledermäuse

Die zu bewertende Fläche weist keine Strukturen auf, die ein Quartiersangebot für Fledermäuse besitzen. Jedoch ist die Fläche Teil eines geräumigen Jagdgebietes. Durch den Erhalt des Bewuchses entlang des Grabens ist die Funktion jedoch nicht gefährdet.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen Pflanzenarten frischer Standorte auf. Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze für Reptilien wie z.B. Zauneidechsen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann daher ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Grabens können potenziell Amphibien vorkommen. Da der Graben im Verlauf des Jahres jedoch komplett trocken gefallen war, ist eine Reproduktion von Amphibien auszuschließen.

Weitere Arten

Im Plangebiet waren zum Zeitpunkt der Begehung keine Nester der Roten Waldameise vorhanden. Das Vorkommen von Eremiten und Heldbock sind auszuschließen, da auf der Untersuchungsfläche keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen zu finden waren.

Insgesamt wird der Wert der Plangebietsfläche hinsichtlich der Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten für Tierarten als mittel eingestuft.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.²

Das Plangebiet wird durch eine Ackerbrache gekennzeichnet. Der Graben besitzt Bedeutung als Biotopverbundstruktur. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, überwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Repräsentativ sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur

großklimatischen Kennzeichnung (Station Geltow, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/geltow-142561/>)

Temperatur: Jahresmittel 9,3 °C, Januarmittel – 0,5 °C, Aprilmittel 8,7 °C, Julimittel 18,6 °C, Oktobermittel 10,1 °C

Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar

Niederschlag: Jahresmittel 558 mm, Mittel April bis September 318 mm, Mittel Oktober bis März 240 mm

Niederschlagsreichster Monat: Juni (66 mm)

Niederschlagsärmster Monat: Februar (34 mm)

Vegetationsperiode: Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rande von Geltow in unmittelbarer Umgebung eines großen Handels- und Dienstleistungsstandortes. Die Flächen bieten eine nur geringe Strukturvielfalt. Als prägend für das Landschaftsbild ist der Graben am östlichen Rand des Geltungsbereiches, an bzw. in dem einzelne Bäume stehen, zu charakterisieren. Im weiteren Verlauf des Grabens ist nördlich des Plangebietes grabenbegleitend ein dichter und großer Laubbaumbestand vorhanden, der ein wichtiges und weithin sichtbares Gliederungselement darstellt. Die Flächen des Plangebietes sind eher von geringer landschaftsbildprägender Bedeutung.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der räumliche Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal "Siedlung Ur- und Frühgeschichte", BD-Nr. 30480. Bei einer Bebauung sind Bodenarbeiten archäologisch zu begleiten.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Geltow. Es handelt sich um eine brachliegende Ackerfläche. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Wohngebiet (meist Einzelhäuser) genutzt.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächst liegenden Natura 2000 und Naturschutzgebieten weist das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete auf. Auch liegt die Fläche nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

6.2.2.2 Fläche

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die zurzeit brach liegt. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu rund 0,45 ha an Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Des Weiteren gehen insgesamt ca. 0,92 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung (Werte gerundet)

Größe des Plangebietes:		9.200 m²		
Bestand				
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden			
Größe in m ²	9.200			
Versiegelungsgrad in %	0			
anrechenbare Versiegelung in m ²	0			
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	0			
Planung				
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Grünfläche	
Größe in m ²	7.400	1.500	300	
Versiegelungsgrad in %	30	80	0	
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	2.220	1.200	0	
50 % zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen in m ²	1.110	0	0	
Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (gerundet):		4.530 m²		

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer maximal zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 4.530 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich dementsprechend negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 4.530 m² erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aber auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bebauung bzw. planungsrechtlich möglichen Versiegelung im Plangebiet selbst versickern (vgl. Anhang 1).

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und die gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,92 ha Ackerbrachen in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Da der Graben sowie der in diesem Bereich stehende Baumbestand als Grünfläche festgesetzt wird, ist eine Beeinträchtigung des Grabens sowie des Baumbestandes nicht zu erwarten.

6.2.2.6 Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Brutvögel verbunden. Für Reptilien oder Amphibien oder sonstige geschützte Arten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

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

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können zusätzliche Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Sie besitzt eine geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnaher Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden, zumal die Gehölzbestände im Bereich des Grabens erhalten bleiben.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der räumliche Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal "Siedlung Ur- und Frühgeschichte", BD-Nr. 30480. Bei einer Bebauung sind Bodenarbeiten archäologisch zu begleiten.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Siedlungsbereich von Geltow neue Wohnbauflächen geschaffen. Hiermit wird der Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

Schallschutztechnische Festsetzungen sind aufgrund der Lage am Ortsrand und der künftig fortfallenden Nutzung der nahegelegenen Recycling-Anlage nicht erforderlich. Die Recycling-Anlage hat bereits ihren Firmensitz am zukünftigen Standort in Potsdam eingetragen und für die Betriebsfläche in Geltow befindet sich derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einer Wohnbaufläche in Vorbereitung. Im Straßenverkehrslärm-Atlas Brandenburg des Landesamts für Umwelt von 2012 befindet sich das Plangebiet außerhalb von Verkehrslärbereichen.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben trägt zur Arrondierung bei, bei der vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

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

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Dachbegrünung und Nutzung erneuerbarer Energien (Festsetzung)

Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen sind oder der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie u.ä.) dienen sollen. Damit soll dem Klimaschutz in der Gemeinde Schwielowsee Rechnung getragen werden.

Anpflanzen von Bäumen (Festsetzung)

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur am Ortsrand wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist.

Anpflanzen einer Hecke (Festsetzung)

Zur Abgrenzung baulicher Nutzungen zur freien Landschaft und zur Verbesserung des Artenschutzes wird im Bebauungsplan eine 2,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind hier Sträucher der Pflanzliste als Hecke zu pflanzen.

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

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

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden³.

Vermeidungsmaßnahmen

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher zu bevorzugt werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Maßnahmen für Tiere

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, da keine dauerhaft geschützten Brutstätten von Vögeln bzw. dauerhaft geschützte Fledermausquartiere vorhanden sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Brutvögel verbunden. Es wird empfohlen, je Wohneinheit zwei Quartiere für Fledermäuse oder Brutvögel anzubringen.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Planerische Eingriffe bspw. hinsichtlich der Bodenversiegelung müssen daher nicht ausgeglichen werden. Dies gilt jedoch nicht für den Artenschutz.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am 4. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschossen.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Am 26. März 2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen (Eilentscheidung gemäß § 58 BbgKVerf).

7.3 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 8. April 2020 sind 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Mai 2020 gesetzt worden. Von den Behörden und TöB haben 26 eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Pappeltor Nord“ in der Fassung vom 3. Februar 2020 wurde in der Zeit vom 18. Mai 2020 bis einschließlich 30. Juni 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Billigungsbeschluss geänderter Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am 8. September 2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

7.6 Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 24. September 2021 sind 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Oktober 2021 gesetzt worden (verkürzte Frist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Von den Behörden und TöB haben 7 eine Stellungnahme abgegeben.

7.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Am Pappeltor Nord“ in der Fassung vom 27. Juli 2021 wurde in der Zeit vom 7. Oktober 2021 bis einschließlich 24. Oktober 2021 erneut öffentlich ausgelegt (verkürzte Frist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.8 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 15.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Am Pappeltor Nord“ in der Fassung vom 25. Oktober 2021 als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
3. Die Mindestgrundstücksgröße darf 450 qm nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen oder mit technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)
7. Je angefangene 450 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher gemäß Pflanzliste als Hecke zu pflanzen. Durchlässige Einfriedungen sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist"

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist"

LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl.I/21, [Nr. 5]).

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

Quellenverzeichnis

- ¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Anhang

Anhang 1 Einschätzung der Regenwasserversickerung vom 5. Juli 2021