

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Geltow**

**Zusammenfassende Erklärung
zu der Änderung des Bebauungsplans
"Moosweg / Pappeltor"**

Fassung vom 26. Januar 2023

Planungsträger: Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

1. **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 16. Dezember 2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes "Moosweg / Pappeltor" beschlossen.

Billigungsbeschluss Vorentwurf: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 9. Juni 2021 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor" gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden: Mit Schreiben vom 9. Juli 2021 sind 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. August 2021 gesetzt worden. Von den Behörden und TöB haben 19 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Moosweg/ Pappeltor" in der Fassung vom 9. April 2021 wurde in der Zeit vom 9. Juli 2021 bis einschließlich 19. August 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 9. März 2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor" gebilligt.

Formelle Beteiligung der Behörden: Mit Schreiben vom 4. April 2022 sind 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 16. Mai 2022 gesetzt worden. Von den Behörden und TöB haben 12 eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit: Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor" in der Fassung vom 10. Januar 2022 wurde in der Zeit vom 7. April 2022 bis einschließlich 12. Mai 2022 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aufgrund einer Korrektur des Geltungsbereiches und der Bemaßung wurde der Satzungsbeschluss vom 5. Oktober 2022 aufgehoben.

Satzungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14. Dezember 2022 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor" als Satzung beschlossen. Aufgrund einer Korrektur des Geltungsbereiches und der Bemaßung wurde der Satzungsbeschluss vom 5. Oktober 2022 aufgehoben.

Rechtskraft: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee vom 25. Januar 2023 bekannt gemacht worden.

2. **Planungsziele / Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Dem Bebauungsplan "Moosweg / Pappeltor" von 2014 ist ein Bebauungsplan vorausgegangen, der ein Gewerbegebiet festsetzte. Die geplanten gewerblichen Nutzungen wurden jedoch nicht vollständig entwickelt. Daraufhin wurde im Bebauungsplan "Moosweg / Pappeltor" für die Fläche zwischen den Straßen „Obstweg“ und „Am Pappeltor“ ein Mischgebiet festgesetzt, um jeweils hälftig Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. In der Folge sind jedoch mehr Wohngebäude als Gewerbebetriebe genehmigt und errichtet worden. Für das noch unbebaute Flurstück 158/4 mit 0,58 Hektar war

keine Wohnbebauung mehr zulässig, da die Nutzungsmischung und der Charakter eines Mischgebietes nicht mehr gegeben sind. Aus diesem Grund und um die bestehenden Wohnnutzungen zu sichern soll das gesamte Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Bestehende Nutzungen stehen auf Grundlage der jeweiligen Baugenehmigung unter Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan "Moosweg / Pappeltor" setzt nördlich und südlich der Straße Moosweg eine Gemeinbedarfsfläche "Schule" und "Sportanlage" fest. Die Gemeinbedarfsfläche nördlich des Moosweges soll für Schulsport und Freizeitsport genutzt und gesichert werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans soll der in der Sportfläche befindliche Bolzplatz (auch außerschulisch genutzt) versetzt werden, um die Anforderungen an den Schallschutz sicherzustellen.

Im Nordosten des Plangebiets soll die Errichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges entlang des Obstweges planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Schwielowsee folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung einer Schulsportanlage, teilweise mit außerschulischer Nutzung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fuß und Radweges entlang des nördlichen Obstweges
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, Klimaschutzes und der Landschaftspflege

Das Vorhaben ist nicht an anderer Stelle umsetzbar, da die Änderung des Bebauungsplans eine ehemals beabsichtigte, heute aber nicht mehr in dieser Form umsetzbare Planung an diesem Standort ändert. Eine weitere Planungsalternative wäre eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde jedoch aufgrund des vorhandenen und zu erhaltenen Bestandes sowie der ergänzenden konkret beabsichtigten Planvorhaben festgelegt.

Die Gemeinde Schwielowsee ist wie alle Umlandgemeinden von Berlin einer erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgesetzt. Die Ausweisung von neuen Wohnbaugrundstücken sowie die Erweiterung der sozialen Infrastruktur (Sportplatz der Schule) tragen diesen Umständen Rechnung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Schutzgebiete und geschützte Objekte: Auf Grund der Entfernung zu den nächstliegenden Natura 2000 und Naturschutzgebieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete. Auch liegt die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Fläche: Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen keine wesentliche Veränderung der möglichen Versiegelung zu erkennen.

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

Wasser: Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die Versiegelung verringert sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2014.

Pflanzen und Biotoptypen: Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche werden ca. 0,72 ha Ackerfläche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Die restlichen Flächen sind zum größten Teil bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Tiere: Für Fledermäuse kann mit der Planfläche ein Teil ihrer Jagdgebiete verloren gehen und es kann die Vernetzung von Teillebensräumen (Tagesquartiere / Jagdgebiete) unterbrochen werden. Durch die angemessene Bepflanzung der Planfläche oder anderer Flächen sowie die Anlage von Gründächern kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden oder kompensiert werden. Für die nachgewiesenen Brutvögel können durch die Bebauung der Planfläche baubedingt Konflikte entstehen, wenn es in der Folge zur Tötung einzelner Individuen oder zu erheblichen Störungen kommt. Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise eine Bauzeitenregelung zu vermeiden. Darüber hinaus gehen durch den Zugriff auf die Fläche Lebensräume und wahrscheinlich auch dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten verloren. Eine Zerschneidung von Teillebensräumen ist ebenfalls möglich.

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.

Klima und Luft: Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können 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.

Landschaftsbild: Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Sie besitzt eine geringe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnahen Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden.

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.

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. Mögliche Schallschutztechnische Festsetzungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht weiter erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen: Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, 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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation wurden getroffen:

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.

Die Befestigung von Wegen und 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)

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht. Zudem kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

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.

Als Maßnahmen für geschützte Arten sind Maßnahmen zur Kompensation von Lebensräumen von Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Bluthänfling und Schafstelze) durchzuführen, z. B.:

- Erhalt und Aufwertung bestehender Gehölzstrukturen sowie Erweiterung der Gartenfläche im Norden des Plangebiets als Lebensraum für Bluthänflinge,
- Anlage von Blühstreifen oder Lerchenfenstern für Feldlerchen,
- Außenflächengestaltung mit Pflanzen heimischer Arten und Beseitigung insektenarmer Arten,
- Anlage von Biodiversitätsdächern und
- Neuschaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Brutvögel: Es sind 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, jeweils 5 Quartiere für Hausrotschwanz und Haussperling, jeweils 3 Reihenquartiere für Mauersegler und Haussperling und 10 Fledermausquartiere an Gebäuden bzw. Bäumen anzubringen. Die Nisthilfen für Höhlenbrüter können an Bäumen aufgehängt werden, die anderen nur an Gebäuden. Durch den städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass ein Drittel der Nisthilfen im Baugebiet WA-2 einzurichten sind, zwei Drittel der Nisthilfen sind auf dem Schulgrundstück einzurichten, wobei hier die Standorte auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen können.

Rauchschwalben und Mehlschwalben sind auf Lehmputzen als Quelle für ihr Nistmaterial angewiesen. Zur Sicherung und Förderung der Schwalbenbestände kann die Anlage von Lehmmulden beitragen. Daher wird empfohlen, eine Lehmmulde im Plangebiet anzulegen.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 10. Januar 2022 auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen öffentlichen Auslegung im Wesentlichen folgende Änderungen aufgenommen:

- Die Ausführung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Wasserschutzgebiet und Grundwasser werden in der Begründung ergänzt. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Eine Vertiefende Ausführungen zum Artenschutz und zum Ausgleich wurden in der Begründung ergänzt und im Bebauungsplan aufgenommen. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- In der Planzeichnung wurde der nördliche Teil der im Vorentwurf geplanten Gemeinbedarfsfläche für den Schul-Sportplatzes aus dem Geltungsbereich entfernt. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Zur Sicherstellung der ausreichenden Verkehrserschließung und Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die Zusammenfassung dieser Untersuchung inklusive verschiedener Lösungsansätze wird in der Begründung ergänzt. (Hinweis des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg)
- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung bestehend aus Verkehrslärm-, Gewerbelärm-, Sportlärm- und Freizeitlärmgutachten in der Begründung ergänzt. In Bezug auf den Verkehrslärm wurde entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen im Bebauungsplan die Linie a-b zeichnerisch festgesetzt, die zur Regelung der Schalldämmung der Fassaden in diesem Bereich dient. (Hinweise des Landesamts für Umwelt)
- Die Artenschutzuntersuchung wurde angepasst und Maßnahmen zum Ausgleich in der Begründung ergänzt. (Hinweise des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)
- In der Planzeichnung wird die südliche Baugrenze im WA-2 auf einen Abstand von 5 m zur südlichen Flurstücksgrenze verschoben. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Bürger/in)
- In der Planzeichnung wurde der nördliche Teil der im Vorentwurf geplanten Gemeinbedarfsfläche für den Schul-Sportplatzes aus dem Geltungsbereich entfernt, sodass sich der Geltungsbereich auf die ursprüngliche Bauleitplanung an dieser Stelle reduziert hat. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Bürger/in)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die entsorgungstechnische Erschließung durch die Festsetzung ausreichend breiter Verkehrsflächen, die zudem keine Stichstraßen ausbilden, gesichert. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit der Befürchtung, dass die Ausübung des vorhandenen Handwerksbetriebes durch die Planung erschwert wird.

Antwort: Durch den Bauungsplan wird der Bestandschutz nicht beeinträchtigt. Zudem sichert die textliche Festsetzung Nr. 1 die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im WA-1. Zur Umsetzung einer Wohnbebauung im WA-2 und zur Sicherung der umgesetzten Wohnbebauung im WA-1 ist die Änderung des vorherigen

Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Die Entwicklung von Wohnbebauung verfolgt dabei ein öffentliches Interesse.

5.2 Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 3. November 2022 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung keine Änderungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden bereits berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die entsorgungstechnische Erschließung durch einen Versickerungsnachweis gegeben. Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist ausreichend gesichert. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Die Empfehlungen für bautechnische Maßnahmen zum Bolzplatz bzgl. Lärmreduzierung werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Regelung nicht erforderlich, da die schalltechnischen Gutachten bereits eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit dem Immissionschutz belegen. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Die Hinweise zum Verkehrsmanagement werden im Rahmen der Bauausführung geprüft und beachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Regelung nicht erforderlich. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die entsorgungstechnische Erschließung durch die Festsetzung ausreichend breiter Verkehrsflächen, die zudem keine Stichstraßen ausbilden, gesichert. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Die Hinweise des LBGR zum nächst gelegenen Moor werden beachtet. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.
- Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden beachtet. Der Gewässerrandstreifen wird durch den Bebauungsplan nicht überplant oder verändert. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt)