

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Caputh**

**Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan "Schwielowseestr. 62/64"**

Fassung vom 31. Januar 2018

Planungsträger

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Planverfasser

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

1. Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 8. Oktober 2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfasste zum Aufstellungsbeschluss folgende Flächen: Flurstücke 25 (tlw.), 26 (tlw.), 27 (tlw.), 29/1, 29/2, 29/4, 32 (tlw.), 175, 176, 177, 178, 179 (tlw.) und 180 (tlw.) der Flur 11 der Gemarkung Caputh. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Oktober 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Vorentwurf vom 25. Juni 2015

Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 8. Juli 2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 25. Juni 2015 gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 6. August 2015 bis einschließlich 18. September 2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 29. Juli 2015. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen eingegangen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 21. Juli 2015 sind 28 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 21. August 2015 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 19 eine Stellungnahme abgegeben.

1.3 Entwurf vom 19. Januar 2016

Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 24. Februar 2016 den Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 19. Januar 2016 gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 8. März 2016 sind 23 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 8. April 2016 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine Stellungnahme abgegeben. Eine Stellungnahme ist nach dieser Frist eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 9. Mai 2016 bis einschließlich 10. Juni 2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 27. April 2016. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen eingegangen.

1.4 Planfassung vom 11. August 2016

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 12. Oktober 2016 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30. November 2016.

1.5 Entwurf vom 18. Mai 2017

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 18. Mai 2017 den Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 18. Mai 2017 gebilligt.

Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 3. Juli 2017 sind 18 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 4. August 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 13 eine Stellungnahme abgegeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 62/64" wurde in der Zeit vom 7. August 2017 bis einschließlich 15. September 2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 26. Juli 2017. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme eingegangen.

1.6 Planfassung vom 17. Oktober 2017

Satzungsbeschluss und In-Kraft-Treten

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 13. Dezember 2017 den Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 12. Oktober 2016 wurde aufgehoben.

Mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Planungsziele

In dem Plangebiet wird die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise beabsichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung im straßen- und seeseitigen Bereich in einem verträglichem Maß
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee entwickelt. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet stimmt mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche überein.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 62/64" (1,58 ha) liegt im westlichen Teil von Caputh, Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bundesland Brandenburg. Der Bebauungsplan setzt zwei Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 und 0,17 fest.

Umweltbelange

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Das LSG wird nicht beeinträchtigt.

Flora

Es gibt gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützte Gehölze. Kein Biotop erfüllt die Voraussetzungen für einen Schutz nach § 29 oder 30 BNatSchG.

Der Nordwesten des Geltungsbereichs und die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche besteht aus einer brach gefallenen Ferienhaussiedlung, deren Bungalows teils abgerissen sind. Vollversiegelungen gibt es hier durch die restliche Bebauung und einen Weg aus Spurbahnen. Im südlichen Teil stehen Villen. Die westliche Villa und ihr parkähnlicher Garten liegen brach. Darin wachsen überwiegend Kastanie, Linde und Fichte. In der Krautschicht kommen ruderaler Gras- und Staudenfluren vor. Vollversiegelungen gibt es hier neben der Villa und ihren Nebenanlagen durch einen Weg. Die östliche Villa ist von einem waldartigen Baumbestand umgeben. Die Krautschicht setzt sich im Süden aus ruderalen Gras- und Staudenfluren zusammen. Zwischen den beiden Villen liegt ein Einzelhaus mit einem Garten und Schuppen.

Auf den Grundstücken stehen 92 gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Sonstige gefährdete und geschützte Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt.

Gras- und Staudenfluren sowie Gehölze (darunter auch gem. der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze) werden teilweise beseitigt, umgenutzt oder überbaut. Elf Bäume sowie die Baumreihe zwischen den Grundstücken 62 und 64 werden zur Erhaltung festgesetzt. Nicht festgesetzte, aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 Baumschutzsatzung gefällt werden. Maximal können dadurch ca. 71 Bäume entfernt werden.

Fauna

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Arten(gruppen) als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Biber

Die Erfassung des Bestandes erfolgte in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine Geländebegehung (11. April 2013), bei der Zufallserfassungen von Vögeln durch Sichtbeobachtung und Verhören aufgenommen wurden. Des Weiteren wurden dauerhafte Fortpflanzungsstätten an Gebäuden erfasst sowie im Juli 2016 Bäume auf Baumhöhlen hin untersucht.

Es wurden Arten festgestellt, die als Höhlen- oder Nischenbrüter dauerhafte Fortpflanzungsstätten nutzen können. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sie im Plangebiet an Gebäuden oder in Baumhöhlungen brüten. Werden Niststätten beseitigt, so sind geeignete Nisthilfen vor der Baufeldräumung verteilt im Plangebiet anzubringen. Auf dem Grundstück Schwielowseestr. 62 gibt es an den Ufergehölzen des Schwielowsees - außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches - frische Nagespuren des Bibers. Der Uferbereich wird demnach zur Nahrungssuche genutzt. Der geringste Abstand zwischen dem Ufer des Schwielowsees und der Grenze des Geltungsbereichs beträgt ca. 50 m. Biber suchen bevorzugt nahe Gewässern nach Nahrung wie Gehölzen. Aufgrund der größeren Distanz zum Wasser und der fehlenden Biberspuren ist anzunehmen, dass der räumliche Geltungsbereich keine Be-

deutung zur Nahrungssuche hat. Das Ufer des Schwielowsees ist von allgemeiner Bedeutung.

Im Rahmen einer Erfassung des Biotoppotentials für Fledermäuse wurden mögliche Quartiere für Fledermäuse gefunden. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwielowseestr. 62/64" untersuchte Fläche zeichnet sich durch eine für Fledermäuse attraktive Biotopstruktur aus. Der Baumbestand und die Gewässernähe lassen insgesamt ein hohes Insektenvorkommen und ausreichendes Nahrungsangebot erwarten. In der Folge ist von regelmäßigen Fledermausvorkommen auszugehen. An den Wohngebäuden ist ein Quartierpotential vorhanden, das zumindest in geringem Umfang von Fledermäusen zu nutzen ist. Das Quartierangebot für Gebäude bewohnende Fledermausarten wird durch die dauerhafte Anbringung von Fledermausverstecken an sanierten Altbauten und an Neubauten erhalten. Des Weiteren sind Baumhöhlen mit Quartierseignung für Fledermäuse vorhanden. Bei einer Sanierung der Bestandsgebäude ist sicherzustellen, dass keine geschützten Arten (Gebäudebrüter, Fledermäuse) erheblich gestört oder beeinträchtigt werden.

Bei Baumaßnahmen an den Gebäuden sind ebenso wie bei Fällungen von Höhlenbäumen die Verbote des BNatSchG zu berücksichtigen: Eine Beseitigung der Nistplätze an den Gebäuden und von Baumhöhlen ist nur mit einer Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG möglich.

Boden

Die vorherrschenden Bodentypen sind Pseudogleye, Fahlerde-Pseudogleye, und die grundwasserbeeinflussten Mineralböden Gleye.

Unter Berücksichtigung bestehender Versiegelungen dürfen gemäß des Bebauungsplans im Bereich Schwielowseestr. 62 bis zu 0,262 ha neu versiegelt werden. Hiervon liegen 0,169 ha im Außenbereich und sind als Eingriff auszugleichen.

Auf dem Grundstück Schwielowseestr. 64 dürfen unter Berücksichtigung bestehender Versiegelungen gemäß des Bebauungsplans bis zu 0,17 ha neu versiegelt werden. Jedoch ist nur die zusätzliche Versiegelung im Außenbereich, 0,149 ha als Eingriff auszugleichen. Zum Ausgleich werden ehemalige Ferienbungalows nördlich des Geltungsbereichs im LSG in einer Größenordnung von 0,035 ha entsiegelt.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 (Hochwasser mit Wiederkehrintervall alle 100 Jahre). Die Fläche liegt im Bereich eines Grundwasserleiters der Niederungen und Urstromtäler, der weitgehend unbedeckt ist. Der Flurabstand liegt bei $> 2 - 5$ m, an der Nordgrenze bei ≤ 2 m. Die Gefährdung des Grundwassers ist hoch.

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen möglich. Da anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Auswirkungen

Die Vorhaben ermöglichen einen veränderten Versiegelungsumfang auf Flächen besonderer Bedeutung. Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden Flächen überplant, die voraussichtlich zukünftig als Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgesetzt werden. Die Flächen werden in nächster Zukunft genauer bestimmt und ein Festsetzungsverfahren wird durchgeführt. Durch die Festsetzung von Bauflächen gehen Retentionsflächen verloren. Im Überschwemmungsgebiet befinden sich jedoch bereits Bauten, die als Ausgleichsmaßnahme zukünftig zurückgebaut werden. Dennoch verringert sich die Retentionsfläche um 0,065 ha. Dieser Verlust wird durch Rückbaumaßnahmen im angrenzenden Plangebiet Schwielowseestr. 70/72, 86/88 ausgeglichen, so dass insgesamt keine Retentionsbereiche verloren gehen.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt gemäß des Landschaftsrahmenplans innerhalb von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten. Durch die zusätzliche anlagebedingte Versiegelung verstärkt das Vorhaben diese Belastung und führt damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung innerhalb des Geltungsbereichs. Erhebliche Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus sind nicht zu erwarten, da keine besondere übergeordnete Funktion (z. B. Kaltluftentstehungsgebiet, Luftaustauschbahn) besteht. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen bestehen nicht.

Landschaftsbild

Die herrschaftlichen Villen, markante Einzelbäume und Baumgruppen prägen das Landschaftsbild.

Das südliche Viertel zählt zum Landschaftsbildtyp großflächige Einzelhausgebiete mit eingeschränkter Erlebniswirksamkeit, also einer allgemeinen Bedeutung. Der nördliche Teil gehört zu den strukturreichen, ebenen, offenlandgeprägten Räumen mit einer hohen Erlebniswirksamkeit. Hier besteht für das Grundstück Schwielowseestr. 62 eine besondere Bedeutung. Bei der Schwielowseestr. 64 ist das Landschaftsbild durch die Ruinen einer ehemaligen Ferienhaussiedlung vorbelastet. Hier besteht eine allgemeine Bedeutung.

Die Fläche dient der privaten Erholung. Öffentlich zugänglich ist sie nicht. Entlang der Schwielowseestraße verläuft eine Rad- und Wanderwegroute.

Erhebliche Auswirkungen entstehen nur anlagebedingt durch die Bebauung. Im nördlichen Teil des Grundstücks Schwielowseestr. 62 ändert sich der Landschaftsbildtyp von strukturreichen, ebenen, offenlandgeprägten Räumen mit hoher Erlebniswirksamkeit zu Einzelhausgebieten mit einer eingeschränkten Erlebniswirksamkeit. Die Bedeutung ändert sich dadurch von hoch zu allgemein. Das bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Villa Schwielowseestr. 64 steht mit ihrer Terrasse und den Zufahrtswegen zum Haus unter Denkmalschutz.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Es liegen Schallgutachten zu Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Schwielowseestraße vor. Voraussichtlich sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den straßenseitigen Gebäuden notwendig.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Konfliktanalyse

Vermeidungsmaßnahmen

- Einzelbäumen erhalten
- Flächige Gehölzbestände erhalten
- Dachbegrünung anlegen
- Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.
- Versiegelung durch luft- und wasserdurchlässiger Bauweise vermeiden
- Versiegelung durch eine geringe GRZ mindern
- Bauauflagen aufgrund von Hochwasser (Festsetzung)
- Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten (Sicherung in der Baugenehmigung)
- Sichtbeziehungen erhalten

Ausgleich aufgrund des BauGB

Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden dabei angerechnet.

Der Ausgleich der Bodenversiegelung für die Schwielowseestr. 64 erfolgt teilweise durch die Entfernung von Versiegelungen in der ehemaligen Ferienhaussiedlung, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt.

Für die Versiegelungen im Innenbereich ist kein Ausgleich erforderlich. Durch den Bebauungsplan müssen im Außenbereich Bodenversiegelungen ausgeglichen werden. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Schwielowsee mit 10,00 € je Quadratmeter Versiegelung.

- Schwielowseestr. 62: 0,17 ha Versiegelung entspricht 17.000 €
- Schwielowseestr. 64 A - E: 0,11 ha Versiegelung entspricht 11.000 €

Die Kompensation geschützter Gehölze erfolgt gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück. Für die Rodung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Fällanträge einzureichen, aufgrund derer über den Kompensationsumfang beschieden wird.

Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Es werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen

Es werden folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Tierschutzfachliche Hinweise für Beleuchtungsanlagen einhalten

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 19. Januar 2016 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Veränderung der Baugrenze auf dem Fst. 176, Flur 11, Gemarkung Caputh, damit der Umgebungsschutz für das Denkmal gewährleistet wird. Die Vergrößerung des Abstandes zur Villa sowie die Festsetzung der max. Gebäudelänge von 15 m dient der Erhaltung der Sichtbeziehung zwischen Straße und Schwielowsee. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Ausschluss zusätzlicher Ein- und Ausfahrten entlang der Schwielowseestraße. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark und Landesamt für Bauen und Verkehr)
- Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs III (> 55 dB, < 65 dB) in der Planzeichnung. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)
- Erhöhung der GRZ von 0,15 auf 0,17 und Erhöhung der GFZ von 0,3 auf 0,34 im WA-2 und zusätzliche Festsetzung einer Grundfläche von 200 qm im WA-1 und WA-2, da es nach Übertragung der LSG-Grenze und der Feststellung, dass Flurstücke im Hochwasser-Risikobereich HQ 100 liegen zu Beschränkungen in der Bebaubarkeit kam. (Anregung aus der Öffentlichkeit)

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

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 11. August 2016 wurden im Ergebnis der Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Veränderung der Baugrenzen auf dem Flurstück 32, Flur 11, Gemarkung Caputh um architektonisch-städtebauliches Konzept zu gewährleisten. (Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Veränderung der Baugrenze auf dem Fst. 176, Flur 11, Gemarkung Caputh so dass der Umgebungsschutz für das Denkmal gewährleistet wird (öffentliches Interesse), aber auch das betroffene Grundstück ausreichend bebaubar bleibt (privates Interesse). (Anregung aus der Öffentlichkeit)

5.3 Erneute Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 12. Oktober 2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Schwielowseestr. 62/64" i. d. F. vom 11. August 2016 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 30. November 2016 bekannt gemacht. Im Ergebnis einer Prüfung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Schreiben vom 17. März 2017) wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

1) Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan vom 11. August 2016 waren Erschließungsflächen ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt. Zur rechtsverbindlichen Sicherung der Erschließung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes werden jetzt private Straßenverkehrsflächen mit den entsprechenden Wende- und Bewegungsflächen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um die Feuerwehr-Erschließung zu sichern.

2) Änderung der Grundflächenzahlen und der Geschossflächenzahlen

Durch die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen werden die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete um durchschnittlich 10 % reduziert. In diesem Zusammenhang wird die GRZ um rund 10 % von 0,17 auf 0,19 und von 0,2 auf 0,22 bzw. 0,23 erhöht. Damit wird gewährleistet, dass es für die bauliche Nutzung der Grundstücke keine Einschränkungen gibt. Aus städtebaulicher Sicht führt das zu keinen Änderungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans, da der Flächenanteil der künftigen Erschließungsflächen bereits in der Planfassung vom 11. August 2016 mit 10 % angenommen wurde. Analog zur Grundflächenzahl erhöht sich die Geschossflächenanteil. Der Versiegelungsgrad insgesamt erhöht sich nicht.

3) Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen über DHHN 92

Im Bebauungsplan vom 11. August 2016 waren Höhen baulicher Anlagen sowohl mit Bezug auf das deutsche Höhenhauptnetz (DHHN 92) als auch mit Bezug auf die Höhe der künftig an das Baugrundstück anliegenden Erschließungsfläche festgesetzt. Zur Vereinheitlichung und Eindeutigkeit bei der Umsetzung werden die Höhen baulicher Anlagen jetzt ausschließlich mit Bezug auf DHHN 92 festgesetzt.

4) Stichstraßen statt Ringschließung

Darüber hinaus haben sich die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und auch die Planungsvorstellungen geändert. Die ursprünglich vorgesehene Ringschließung wurde aufgegeben, es sind jetzt zwei Stichstraßen geplant, die die innere Erschließung für die Grundstücke Schwielowseestr. 62 bzw. Schwielowseestr. 64 B bis E sichern.

5) Festsetzung von Müllsammelplätzen

In den straßenseitigen Bereichen werden mit G gekennzeichnete Flächen festgesetzt, auf denen Sammelplätze für Müllbehälter errichtet werden. Damit wird vermieden, dass an den Abholtagen die Mülltonnen auf dem Gehweg stehen.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurde eine Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Nach Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vom 12. Oktober 2017 wurde die Feuerwehr-Bewegungsfläche im Bereich der Grundstücke Schwielowseestr. 64 C und D verändert und die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Schwielowsee und den Vorhabenträgern wurde jeweils ein städtebaulicher Vertrag notariell beurkundet. In den Verträgen wird die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zulässige Eingriffe durch die Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplans geregelt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

7. Rechtsgrundlage

Diese zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB erarbeitet und ist dem Bebauungsplan beigelegt.