

**Gemeinde Schwielowsee  
Ortsteil Ferch**

**Bebauungsplan  
"Borker Weg"**

Vorentwurf vom 15. November 2011

Stand: Billigungsbeschluss

**Planungsträgerin**

Gemeinde Schwielowsee  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee

**Planverfasser**

Arbeitsgemeinschaft

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

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, freischaffender Landschaftsarchitekt AKB

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de



## Textliche Festsetzungen

1.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt für Erholung und Freizeit. Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser. Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.

Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche der Wochenendhäuser darf durch Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO darf insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.

Innerhalb der beiden mit 70 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Doppelhäuser zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.

Die Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen sowie die Befestigung der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger, halboffener Bauweise herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.

Im Sondergebiet sind entlang der nördlichen und südlichen Grenze auf jeweils 2,0 m breiten Flächen Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 600 m<sup>2</sup> haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind entlang der nördlichen Grenze auf einer 2,0 m breiten Fläche und entlang der westlichen Grenze auf einer 5,0 m breiten Fläche Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 200 m<sup>2</sup> haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen**

1.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Ferch.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## **Festsetzung zum Schallschutz**

Im Ergebnis des Billigungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 14. Dezember 2011 wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

8.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind entlang der östlichen und der südlichen Grenze Schallhindernisse mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über OK "Tennisplatz" anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



**Gemeinde Schwielowsee  
Ortsteil Ferch**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
"Borker Weg"**

Vorentwurf vom 15. November 2011

Stand: Billigungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>8</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	8
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	9
2.2 Erschließung	10
2.3 Ver- und Entsorgung	10
2.4 Eigentumsverhältnisse	10
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>10</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2 Raumordnung und Landesplanung	10
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Landschaftsplanung	11
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
<b>5. Planinhalt</b>	<b>11</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	11
5.2 Flächen für Stellplätze	13
5.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen	13
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.5 Einschätzung zum Schallschutz	14
5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen	15
5.7 Flächenbilanz	15
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	16
6.2 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)	16
6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	16

6.4	Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien	16
6.5	Schutzgut Mensch	17
6.6	Pflanzen und Tiere	17
6.7	Boden und Wasser	18
6.8	Klima, Luft	19
6.9	Landschaft	19
6.10	Kultur- und Sachgüter	20
6.11	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsbilanzierung	20
	Anhang 1	22
	Anhang 2	23

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Ferch der Gemeinde Schwielowsee. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Borker Weg" umfasst ein Gebiet nahe der "Alten Dorfstelle" in ca. 1,5 km Entfernung zur Ortslage Ferch.

Das Plangebiet wird im Norden durch Nadelwald, im Osten durch den Borker Weg und anschließenden Nadelwald, im Süden durch Gartenland, Nadelwald sowie der Bebauung der ehem. Nerzfarm und im Westen durch Gartenland begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 86 der Flur 7 der Gemarkung Ferch. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.670 m<sup>2</sup>.

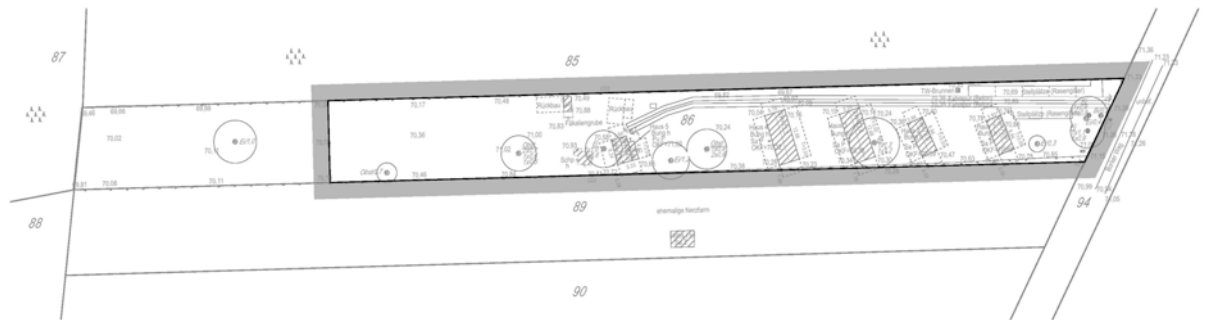


Abb. 1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Borker Weg"

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Ortsteil Ferch sind seit den 1960er Jahren zahlreiche Bungalowsiedlungen von Kombinat und Betrieben oder Privatpersonen entstanden. Dazu zählt auch der Bereich der "Alten Dorfstelle", in dessen Nähe sich das Plangebiet befindet. Bauplanungsrechtlich ist seit den 1990er Jahren die Situation dieser Wochenendhausgebiete ungeklärt, da sie sich jetzt mehrheitlich im Außenbereich befinden und in der Regel mit naturschutzrechtlichen Belangen in Konflikt stehen. Für mehrere Grundstücke liegen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark baurechtliche Nutzungsuntersagungen vor.

Hinsichtlich des Plangebietes ist die Genehmigung für den Umbau und die Instandsetzung der fünf im Plangebiet liegenden Wochenendhäuser beantragt worden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat erhebliche planungsrechtliche Bedenken geäußert und das Vorhaben abgelehnt.<sup>1</sup> Der Bescheid ist damit begründet, dass für die frühere Ferieneinrichtung kein Bestandsschutz mehr besteht, da die Nutzung seit mehr als drei Jahren erloschen ist. Außerdem liegt das Vorhaben nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls nicht genehmigungsfähig, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden (z. B. Widerspruch zur Wald-Darstellung / Aufforstung im Flächennutzungsplan Ferch 2002). Des Weiteren wird der Belang der Verfestigung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

<sup>1</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde: Schreiben vom 11.5.2010 und 15.10.2010, Aktenzeichen 04468-09-20.

Da die Gemeinde einerseits das Ziel verfolgt, die Erholungsnutzungen im Bestand zu sichern und entsprechend heutiger Standards weiterzuentwickeln, andererseits jedoch nicht in der Lage ist, den gesamten Bestand an Wochenendhausgebieten mittels Bebauungsplänen zu sichern, ist sie für die Umsetzung ihrer Ziele auf die Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer angewiesen. Der Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet wandte sich mit der Bitte um Aufstellung eines Bebauungsplans an die Gemeinde Schwielowsee.

Planungsziel ist die Sicherung der bestehenden Wochenendhäuser unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tennisplatzes geschaffen werden.

Für die Herstellung des Baurechtes und zur Regelung der Umweltbelange ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB aufzustellen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist durch eine offene Bebauung bestehend aus fünf eingeschossigen Wochenendhäusern am Borker Weg sowie brachliegendem Gartenland im rückwärtigen Bereich gekennzeichnet. Die Grundflächen der Wochenendhäuser betragen 35 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>.

Ursprünglich war das Grundstück mit sechs Ferienhäusern und einem Toilettengebäude als Ferieneinrichtung des VEB WGB Sangerhausen bebaut. In den 1990er Jahren wurde die Nutzung als Ferieneinrichtung eingestellt.

Mit der 2010 erfolgten Instandsetzung der Gebäude sollte eine Nutzungsänderung zum Wochenendhausgebiet stattfinden, die jedoch zunächst bauordnungsrechtlich abgelehnt wurde (siehe Kap. 1.2).

Das Umfeld des Plangebietes wird vor allem durch Waldflächen geprägt. Nur im Süden grenzt die Bebauung der ehemaligen Nerzfarm an, hier befindet sich ein Wohngebäude.



Abb. 2 Blick vom Borker Weg nach Westen

## **2.2 Erschließung**

Die äußere Erschließung für das Plangebiet wird über den bestehenden nicht ausgebauten Borker Weg gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über zwei ca. 1 m breite und ca. 90 m lange Betonfahrspuren in Ost-West-Richtung. Im Plangebiet befinden sich sieben Stellplätze im Bereich am Borker Weg.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Brunnen. Eine Abwasserentsorgung ist derzeit nicht vorhanden. Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 86 der Flur 7 der Gemarkung Ferch befindet sich in Privateigentum.

# **3. Planungsbindungen**

## **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich ist derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

## **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs am 31.3.2009 jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15.5.2009 in Kraft.

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B wurden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen.

Ziel der gemeindlichen Planung ist gemäß Grundsatz 4.1 des LEP B-B, die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu konzentrieren.

Die Ortsteile Caputh und Ferch der Gemeinde Schwielowsee sind staatlich anerkannte Erholungsorte. Die Gemeinde hat eine überörtliche Erholungsfunktion. Entwicklungsziel der Gemeinde für das Plangebiet ist es daher, die Erholungsnutzungen im Bestand zu sichern und entsprechend heutiger Standards weiterzuentwickeln. Die geplante Entwicklung bereitet nicht die Entwicklung neuer Siedlungsflächen vor sondern beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung bestehender Erholungsflächen.

## **3.3 Flächennutzungsplanung**

Für den Ortsteil Ferch liegt der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ferch von 2002 vor, der für das Plangebiet Flächen für Wald darstellt. Mit Aufstellungsbeschluss von Dezember 2008 wird der Flächennutzungsplan Schwielowsee erarbeitet. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vom 20. Mai 2010 stellt für das Plangebiet Flächen für Wald dar. Gegenwärtig wird der FNP-Entwurf erarbeitet. Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" darzustellen.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schwielowsee erfolgt auch eine Neuaufstellung des Landschaftsplans.

Im Vorentwurf zum Landschaftsplan sind für das Plangebiet als Entwicklungsziele die Erhaltung und die Aufwertung des Ortsbildes dargestellt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan "Borker Weg" wird mit folgenden Planungszielen aufgestellt:

- Sicherung der bestehenden fünf Wochenendhäuser
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tennisplatzes

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Stand Mai 2010, stellt für das Plangebiet Wald dar. Es ist beabsichtigt im Flächennutzungsplan-Entwurf für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" darzustellen. Die beabsichtigten Festsetzungen können aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee entwickelt werden.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" mit einer Fläche von ca. 2.860 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung, zulässig ist das Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Andere Nutzungsarten sind nicht vorgesehen, das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig. Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Freizeit- und Erholungsnutzung durch einen festen Nutzerkreis (Eigentümer mit Familie, Mieter). Eine gewerbliche Nutzung wie in einem Ferienhausgebiet ist unzulässig.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen.

Es bestehen jeweils zwei Wochenendhäuser mit der Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und ca. 40 m<sup>2</sup> sowie ein Wochenendhaus mit der Grundfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche wird zeichnerisch für jedes der fünf Wochenendhäuser entsprechend des Bestandes festgesetzt. Eine Bebauung mit weiteren Wochenendhäusern über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochen-

endhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt insgesamt 255 m<sup>2</sup>.

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" regelmäßig zulässig. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage werden auch für die Nebenanlagen Grundflächen bestimmt. Hierzu gehören die Zufahrt, die Stellplätze sowie die Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie Trinkwasserbrunnen und Abwassergrube.

Die Grundfläche für Zufahrten und Stellplätze sowie die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf im Plangebiet insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Grundflächen der zulässigen baulichen Anlagen gliedern sich wie folgt:

Grundfläche Wochenendhäuser	255 m <sup>2</sup>
Grundfläche Nebenanlagen	400 m <sup>2</sup>
<i>darunter:</i>	
<i>Stellplätze (7 Stück)</i>	<i>135 m<sup>2</sup></i>
<i>Zufahrt bis zum westlichsten Wochenendhaus</i>	<i>180 m<sup>2</sup></i>
Summe	655 m <sup>2</sup>

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl in Wochenendhausgebieten 0,2. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden (Wochenendhäuser, Stellplätze, Zufahrt bis zum westlichsten Wochenendhaus = 570 m<sup>2</sup>), wird dieser Wert nicht überschritten (Sondergebiet 2.860 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 = 572 m<sup>2</sup>).

Für weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, steht eine Fläche von 85 m<sup>2</sup> als zulässige Grundfläche zur Verfügung (655 m<sup>2</sup> - 570 m<sup>2</sup> = 85 m<sup>2</sup>). Dies ist z. B. für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie für die Verlängerung der Zufahrt bis zum geplanten Tennisplatz erforderlich. Diese Überschreitung der Grundfläche beträgt 15 % der zulässigen Grundfläche und liegt damit unter dem Überschreitungswert von 50 %, der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist.

Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Die festgesetzten Grundflächen im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit sollen eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Landschaft einfügt, sicherstellen.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Für die beiden mit 70 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Doppelhäuser zulässig.

Im Wochenendhausgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Es erfolgt eine Baukörperausweisung, die den bestehenden Wochenendhäusern entspricht und keine weitere Bebauung zulässt.

Damit werden die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt.

## **5.2 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO im Rahmen des durch die Wochenendhausnutzung verursachten Bedarfs zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet werden jedoch gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen im Wochenendhausgebiet ausgeschlossen. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Damit werden die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt.

## **5.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tennisplatzes wird im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" festgesetzt.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 23. März 2005 erforderlichen zwei Stellplätze können auf der Fläche realisiert werden.

Bei Tennisplätzen sind die Regelungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zu berücksichtigen. Gemäß DIN 18005 ist für Wochenendhausgebiete tags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr ein Richtwert von 50 dB(A) einzuhalten.

## **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen nur in luft- und wasserdurchlässiger, halboffener Bauweise herzustellen ist. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt auch für die Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Mit dieser Regelung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

### **5.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Textform, da sie aufgrund des Maßstabes zeichnerisch nicht lesbar wären.

Im Sondergebiet sind entlang der nördlichen und südlichen Grenze auf jeweils 2,0 m breiten Flächen Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 600 m<sup>2</sup> haben.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind entlang der nördlichen Grenze auf einer 2,0 m breiten Fläche und entlang der westlichen Grenze auf einer 5,0 m breiten Fläche Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 200 m<sup>2</sup> haben.

## **5.5 Einschätzung zum Schallschutz**

### **5.5.1 Schallschutz für Sportlärm**

Anzuwenden ist die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV).

Für Reine Wohngebiete gelten folgende Immissionsrichtwerte:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten<sup>2</sup> 45 dB(A)
- nachts 35 dB(A)

Es wird angenommen, dass das Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück (ehemalige Nerzfarm) zweigeschossig ist. Somit ist anzunehmen, dass die Fenster im Obergeschoss in 5,5 m Höhe liegen. Die Wochenendhäuser gelten als Wohngebäude und haben den gleichen Schutzanspruch. Demzufolge muss der Tennisplatz U-förmig von einer 6,0 m hohen Lärmschutzwand umgeben sein. Die Abstände zum Spielfeld sind einzuhalten. Mit einer Lärmschutzwand wird der Richtwert von 45 dB(A) nicht überschritten, die Ruhezeiten werden eingehalten. Nur so könnte der Tennisplatz vernünftig bespielt werden.

Die erforderliche Festsetzung wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ohne Lärmschutzwand liegt der Beurteilungspegel bei 53 dB(A), die Immissionsrichtwerte werden tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten überschritten.

### **5.5.2 Schallschutz für Autobahnlärm**

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 630 m von der Bundesautobahn A 10 entfernt. Die Isophonenkarte des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) zeigt eine Schallbelastung durch die Autobahn von tags 60 bis 65 dB(A), nachts von 55 bis 60 dB(A).

Im Zusammenhang mit dem achtstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 10 ist vom LUGV empfohlen worden, für Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen bis Höhe Beelitzer Str. 76 festzusetzen, hier beträgt die Entfernung ebenfalls rund 600 m von der Bundesautobahn. In der 1. Baureihe ist an der zur A 10 gelegenen Fassade ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB erforderlich. An den Seitenfassaden und in den hinteren Baureihen wurde ein Schalldämmmaß von 30 dB ermittelt. Letzteres bräuchte nicht festgesetzt werden, da dies schon durch die Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt ist.

Da Nachtwerte über 50 dB(A) zu erwarten sind, wird empfohlen, alle Schlaf- und Kinderzimmer an der von der A 10 abgewandten Seite zu errichten bzw. den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen gemäß Pkt. 10 der VDI 2719 "Schallschutz

---

<sup>2</sup> Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- 1.) tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
- 2.) nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr
- 3.) Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

an Türen und Zusatzeinrichtungen" an der Vorderfront und an den Seitenfassaden einzuplanen. Dies gilt für Neubauvorhaben. Da es sich hier hauptsächlich um Bestandsbebauung handelt, sind die Festsetzungen erst bei Umbau-, Ausbau- und Sanierungsarbeiten wirksam.

Weiterhin sollte der Schutz der Außenbereiche berücksichtigt werden. Terrassen, Balkone u. a. Außensitzflächen der vorderen Baureihe sollten im hinteren Grundstücksbereich erfolgen. Anderenfalls sind somit Grenzwertüberschreitungen auch am Tage zu erwarten.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen**

### **5.6.1 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

### **5.6.2 Trinkwasserschutzzone**

Zurzeit befindet sich die Neufestsetzung des Wasserschutzbereiches Ferch im Verfahren. Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Ferch.

## **5.7 Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.860</b>
Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"	2.860
Fläche für Spiel- und Sportanlagen "Tennisplatz"	1.000

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans integriert.

### **6.2 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwielowsee, Ortsteil Ferch. Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage und ist schon teilweise bebaut. Südlich schließt eine brachliegende Nerzfarm an, ansonsten Kiefernwald. Das Plangebiet ist 3.860 m<sup>2</sup> groß und umfasst das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" sowie eine 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche für geplante Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz".

### **6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Im Folgenden werden Umwelt und Bevölkerung im Einwirkungsbereich des Vorhabens, gegliedert nach den Schutzgütern des Baurechts beschrieben.

Die Schutzgüter bilden die unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen und sollen auch in der Zukunft die nachhaltige Nutzbarkeit der Naturgüter sichern.

- Schutzgut Menschen (Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen)
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (reale und potentielle Lebensraumeignung für Flora und Fauna)
- Schutzgut Boden (Ertragsfähigkeit, Lebensraumeignung)
- Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
- Schutzgut Klima/Luft (Kalt- und Frischluft, Luftreinhaltung, Luftregeneration)
- Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Plangebietes wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt.

### **6.4 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien**

Der Untersuchung liegen insbesondere die folgenden Gesetze und weiteren rechtlichen Grundlagen sowie Richtlinien und Arbeitsanleitungen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG))
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee

Zur Berücksichtigung des Standes der Technik werden nachfolgende Regelwerke und Hinweise herangezogen

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

## 6.5 Schutzgut Mensch

### Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist bereits mit Ferienhäusern bebaut. Die Nutzung lag aber über mehrere Jahre brach. Eine weitere Nutzung im Umfeld ist nicht vorhanden, auf die sich die geplante Nutzung negativ auswirken könnte.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Seengebiet".

### Vorbelastung

Durch die bestehende, brachliegende Nutzung ist eine Vorbelastung bereits vorhanden.

### Bewertung

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| • Erholungsfunktion            | gering |
| • Wohn- und Wohnumfeldfunktion | gering |

### Auswirkungen

Durch die vorgesehene Ausweisung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Betrieb des Tennisplatzes ist zeitlich so zu regeln, dass Lärmbeeinträchtigungen in den Ruhezeiten vermieden werden.

## 6.6 Pflanzen und Tiere

### **Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit**

Das Plangebiet besteht sowohl aus bestehenden Bauflächen als auch aus unbebauten Bereichen. Entsprechend der Biotoptypenkartierung Brandenburg lassen sich diese Flächen folgendermaßen differenzieren.

#### **102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; mit Bäumen**

Im Bereich der geplanten Sonderbaufläche ist als Biotoptyp eine Wochenend- und Ferienhausbebauung vorhanden. Diese besteht aus fünf Ferienhäusern mit Nebenanlagen. Die Häuser haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 255 m<sup>2</sup>. Die Nebenanlagen haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup>, überwiegend als teilversiegelter Rasengittersteinweg.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes gibt es einzelne Bäume: Birnen, Birken, Kiefern und Eichen. Die Freiflächen sind als ruderalisierte Rasenflächen anzusprechen. In großen Bereichen hat sich Landreitgras verbreitet. Auf einzelnen Kleinflächen, in Bereichen mit gestörtem Boden, tritt als Pioniervegetation Silbergras auf.

#### **03210 Landreitgrasfluren mit Begleitbiotop 051211 Silbergrasreiche Pionierfluren**

Im Bereich der geplanten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist eine Landreitgrasflur vorhanden. Das Landreitgras hat sich hier dominant ausgebreitet. Nur im Bereich frisch gestörter Böden tritt inselhaft eine silbergrasreiche Pionierflur auf, die aber keinen dauerhaften Bestand bildet, sondern von der Landreitgrasflur verdrängt wird. Neben Silbergras ist hier vereinzelt Habichtskraut vorhanden. Die Silbergrasbereiche haben insgesamt eine Größe von weniger als 50 m<sup>2</sup> und werden deshalb nicht als eigener Biotoptyp dargestellt. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich einzelne Großsträucher und Obstbäume (Schlehe und Pflaume).

### **Fauna**

Eine faunistische Untersuchung wurde im Plangebiet nicht durchgeführt. Auf den Flächen der ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie der ruderalen Pioniervegetation und Hochstaudenfluren sind nur wenige Strukturen vorhanden, die Lebens- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel bieten. Die vorhandenen Bäume, die ggf. als Nistplätze dienen können, bleiben bestehen. Tagfalter, Bienen und trockenheitsliebende Heuschrecken finden in Gras- und Staudenfluren je nach Ausbildung einen guten Lebensraum.

Das Plangebiet wird regelmäßig von Wildscheinen und Rehen durchstreift.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet, jedoch im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

### Vorbelastung

Durch die bestehenden Gebäude ist bereits eine Vorbelastung vorhanden.

### Bewertung

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| • Biotopfunktion            | gering bis mittel |
| • Biotopvernetzungsfunktion | keine             |

### Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (Sondergebiet) werden überwiegend bereits bebaute Flächen berührt. Es ist keine Fällung von Bäumen und keine über den Bestand hinausgehende Beanspruchung von natürlichen Biotoptypen notwendig.

Durch die geplante Festsetzung des Tennisplatzes werden natürliche Biotoptypen mittlerer Wertigkeit überplant. Es geht Lebensraum innerhalb einer Waldlichtung für Tiere verloren

## **6.7 Boden und Wasser**

### Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Die Böden sind als anthropogen beeinflusst anzusehen. Das Plangebiet ist teilweise versiegelt. Als Bodenart sind Podsole vorherrschend. Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich auf 38 m DHHN und ist mit trockenen Sanden überdeckt.

### Schutzgebiete

Trinkwasserschutzzone III

### Vorbelastung

Durch die Bebauung ist der Boden teilweise anthropogen überprägt und auf ca. 255 m<sup>2</sup> vollversiegelt und auf weiteren ca. 400 m<sup>2</sup> teilversiegelt. Der anstehende Boden der Fläche mit dem geplanten Sondergebiet kann in seinem Natürlichkeitsgrad weitgehend als mäßig bis nachrangig eingestuft werden.

Der Bereich der geplanten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist unversiegelt, jedoch ist der Boden durch Befahren teilweise gestört.

#### Bewertung

- |  |        |
|--|--------|
| • Biotische Lebensraumfunktion             | mittel |
| • Bindungs- und Pufferungsvermögen         | mittel |
| • Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt | mittel |

#### Auswirkungen

Insgesamt sind im Bereich des geplanten Sondergebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Umsetzung der Planung zu erwarten, da bereits eine Bebauung im geplanten zulässigen Umfang vorhanden ist.

Im Bereich des geplanten Tennisplatzes ist eine Teilversiegelung als Sandplatz vorgesehen. Der natürlich anstehende Boden wird beseitigt. Die Bodenfunktionen bleiben jedoch durch die Ausweisung als Sandplatz teilweise erhalten.

### **6.8 Klima, Luft**

#### Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, mehr atlantisch-maritim und dem östlichen, stärker beeinflussten Binnenlandklima. Es liegt im subhumiden Klimabereichen, die durch mindestens sechs wasserdefizitäre Monate gekennzeichnet sind. Die Jahrestemperatur liegt zwischen 8° und 9° C. Zudem zeichnet sich das Klima im Plangebiet durch hohe Sommertemperaturen und milde Wintertemperaturen aus.

#### Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete

#### Vorbelastung

vorhandene Bebauung

#### Auswirkungen

Insgesamt sind aufgrund der geringen zulässigen Versiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

### **6.9 Landschaft**

#### Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt im Wald südlich der Ortslage Ferch und ist überwiegend bebaut und eingezäunt. Südlich anschließend liegt eine brachliegende Nerzfarm. Nach Westen fällt das Gelände deutlich ab. Die Flächen bieten eine nur geringe Strukturvielfalt. Die Flächen sind aufgrund der Bebauung von geringer Landschaftsbild prägender Bedeutung. Gliedernd sind die vorhandenen Bäume.

#### Schutzgebiete

## Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

### Bewertung

- landschaftsästhetische Funktion gering

### Auswirkungen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

## 6.10 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

## 6.11 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsbilanzierung

### **Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Kompensation der Eingriffe werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt:

- Die Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen sowie die Befestigung der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger, halboffener Bauweise herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Im Sondergebiet sind entlang der nördlichen und südlichen Grenze auf jeweils 2,0 m breiten Flächen Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 600 m<sup>2</sup> haben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind entlang der nördlichen Grenze auf einer 2,0 m breiten Fläche und entlang der westlichen Grenze auf einer 5,0 m breiten Fläche Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzdichte der Gehölze: 1 Stk/m<sup>2</sup>). Die Flächen zum Anpflanzen müssen eine Mindestgröße von insgesamt 200 m<sup>2</sup> haben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **Eingriffsdarstellung**

Für das Plangebiet sind die geplanten Eingriffe darzustellen. Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß HVE. Die Eingriffsdarstellung erfolgt getrennt nach Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" und Sportfläche:

Sondergebiet:

<b>Schutzgut</b>	<b>Unvermeidbare Beeinträchtigungen</b>
Boden	keine, da die Bebauung und Versiegelung bereits vorhanden ist.
Grund- und Oberflächenwasser	durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weitgehend berücksichtigt

Schutzgut	Unvermeidbare Beeinträchtigungen
Klima / Luft	keine
Arten und Biotope	keine
Landschaftsbild, Ortsbild / Erholung	Verfestigung der Nutzung im Landschaftsschutzgebiet, Minderung durch Anpflanzung von Hecken.

Fläche für Spiel- und Sportanlagen:

Schutzgut	Unvermeidbare Beeinträchtigungen
Boden	Teilversiegelung auf ca. 400 m <sup>2</sup> in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise.
Grund- und Oberflächenwasser	durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weitgehend berücksichtigt
Klima / Luft	keine
Arten und Biotope	Überbauung von Landreitgrasfluren
Landschaftsbild, Ortsbild / Erholung	Verfestigung der Nutzung im Landschaftsschutzgebiet, geringfügige Lärmbelästigung durch die Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

Sondergebiet:

Feldgehölzhecke mit einer Länge von ca. 300 m und einer Breite von 2 m, entspricht einer Fläche von 600 m<sup>2</sup>.

Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgeglichen.

Fläche für Spiel- und Sportanlagen:

Pflanzung einer Feldgehölzhecke von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des geringwertigen betroffenen Biotops und der Teilversiegelung ist gemäß HVE für Gehölzpflanzungen ein Ausgleich im Verhältnis 0,5 : 1 notwendig. Dies entspricht bei einer zulässigen Neuversiegelung von 400 m<sup>2</sup> einer Fläche von **200 m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ist der Eingriff auf der Grundstücksfläche ausgleichbar.

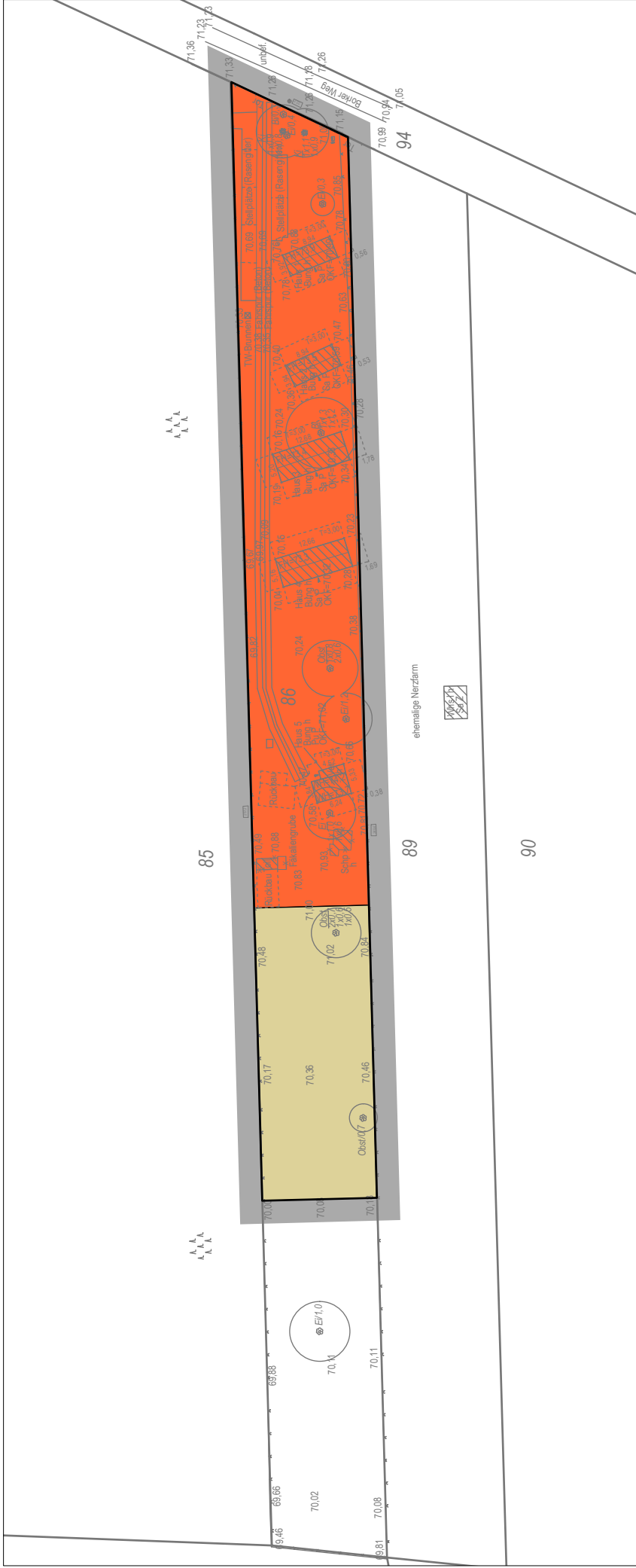
## Anhang 1

### Pflanzliste A Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Ligustrum i.S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes i.S.	Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## Anhang 2

### Biotoptypenplan



## Gemeinde Schwielowsee

### Bebauungsplan "Borker Weg" Biotope M 1: 1.000

27. September 2011

Planungsträger:  
Gemeinde Schwielowsee  
Pofsdame Platz 9  
14548 Schwielowsee

Bebauungsplan:  
Arbeitsgemeinschaft SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher,  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

- 03210 Landreitgrasfluren mit Begleitbiotop 051211 Silbergrasreiche Pionierfluren 1037 qm
- 102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; mit Bäumen 2.828 qm