

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Caputh**

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88"
(1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das
Grundstück Schwielowseestr. 86/88)**

vom 21. Juni 2017

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**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 25. September 2013 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 13-09-41) für die Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" gefasst. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Schwielowseestraße 72/76/78 und 86/88. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 30. April 2014 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" geändert. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung wurde auf die Grundstücke Schwielowseestraße 70/72 und 86/88 verändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 8. Oktober 2014 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2014 sind 28 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 1. Dezember 2014 gesetzt worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12. September 2014 wurde in der Zeit vom 6. November 2014 bis einschließlich 8. Dezember 2014 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 29. April 2015 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2015 sind 16 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 24. Juli 2015 gesetzt worden. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. April 2015 wurde in der Zeit vom 2. Juli 2015 bis einschließlich 10. August 2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14. Oktober 2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 30. September 2015 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 28. Oktober 2015 ist der Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" in Kraft getreten.

Mit Schreiben vom 1. November 2016 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz den Satzungsbeschluss Nr. 15-10-39 der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 14. Oktober 2015 über den Bebauungsplan "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") beanstandet. Die Verfahrensschritte zur Behebung der Satzungsängel erfolgen im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 sind 17 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Januar 2017 gesetzt worden. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 6. Dezember 2016 wurde in der Zeit vom 4. Januar 2017 bis einschließlich 6. Februar 2017 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 26. April 2017 den Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 14. Oktober 2015 wurde aufgehoben.

Mit Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 ist der Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans Schwielowseestraße für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) in Kraft getreten.

2. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan ist die Errichtung von villenartigen Wohngebäuden in offener Bauweise beabsichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung im seeseitigen Bereich in einem verträglichem Maß (betrifft nur Teilbereich 2)
- Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung bei insgesamt gleichbleibender baulichen Versiegelung (betrifft nur Teilbereich 1)
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (betrifft nur Teilbereich 1)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Villen einschließlich deren Umfeld

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan von Schwielowsee entwickelbar. Die in den Teilbereichen geplanten Allgemeinen Wohngebiete stimmen mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen überein.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Durch den Bebauungsplan können mehr Flächen versiegelt und damit der Boden erheblich beeinträchtigt werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung im Teilbereich 2

Wasser

Das Grundwasser hat einen Flurabstand von zwei bis fünf Metern und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Beide Teilbereiche werden teilweise von einem Hochwasser mit Wiederkehrintervall von 100 Jahren überschwemmt. Im Überschwemmungsgebiet befinden sich jedoch bereits bauliche Anlagen, die als Ausgleichsmaßnahme zukünftig zurückgebaut werden. Insgesamt betrachtet gehen dadurch keine Flächen verloren, die dem Hochwasser Raum zur Ausbreitung lassen. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern
- Bauauflagen aufgrund von Hochwasser
- Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten

Pflanzen und Biotop

Teilbereich 1 besteht zum Großteil aus einem eingesäten Rasen und einer Villa mit Garten. Die Bereiche sind von allgemeiner Bedeutung. Außerdem gibt es einen Wald. Diese Fläche ist von besonderer Bedeutung.

Teilbereich 2 setzt sich aus einer Ferienhaussiedlung, einer Villa und ihrem Garten sowie einem Einzelhaus mit Hof zusammen. Diese Biotope sind von allgemeiner Bedeutung.

Bei beiden Teilbereichen fallen Bäume aufgrund ihres hohen Stammdurchmessers unter die Baumschutzsatzung und sind deswegen ebenfalls von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt Bäume zum Erhalt fest. Nicht festgesetzte Bäume können entfernt werden, müssen dann aber ersetzt werden. Bis auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume können alle Biotope beseitigt, umgenutzt oder überbaut und damit erheblich beeinträchtigt werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Brutvögel und Fledermäuse eingestuft. Der gesamte Geltungsbereich bietet mit seinen Gehölzen, extensiven Gras- und Staudenfluren Möglichkeiten für temporäre Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten befinden sich möglicherweise an den Gebäuden und in Baumhöhlungen. Der Bestand ist von allgemeiner Bedeutung. Baumhöhlungen oder -spalten und Nischen an Gebäuden können Fledermäuse als sommerliches Versteck, vielleicht auch zur Fortpflanzung nutzen. Aufgrund der abwechslungsreichen Lebensraumstruktur und der Wassernähe hat der Teilbereich 2 eine besondere, der Teilbereich 1 eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Hecken pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Die vermehrte Versiegelung beeinträchtigt das Mikroklima erheb-

lich. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Landschaftsbild

Für den Großteil des Teilbereichs 1 gibt es bereits einen festgesetzten Bebauungsplan, der Einzelhäuser vorsieht. In Teilbereich 2 bestehen bereits Gebäude. Die Bebauung bedeutet daher keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Bei der Planung werden außerdem Sichtbeziehungen zum See und auf die denkmalgeschützten Villen berücksichtigt. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Gehölzflächen und Einzelbäume erhalten
- Hecken und Bäume pflanzen
- Wald kompensieren

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In beiden Teilbereichen befinden sich gemäß BbgDSchG geschützte Gebäude. Diese Bauwerke haben eine besondere Bedeutung.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Der Verkehrslärm der Schwielowseestraße kann im Randbereich zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden durchzuführen.

Sonstige Umweltbelange

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

Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 11. März 2015 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Nachrichtliche Übernahme des Hochwasserlinie HQ 100. Hierdurch wurde die Grenze des Überschwemmungsbereichs für 100-jährige Hochwasserereignisse im Bebauungsplan dargestellt. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 3 d) zur Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens für die Gebäude im Überschwemmungsbereich von 30,8 m über DHHN92. Hierdurch werden erhebliche Beeinträchtigungen bei Hochwasser ausgeschlossen. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)
- Im Überschwemmungsbereich wurde der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen auf das Bezugssystem DHHN 92 geändert. Der Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist hier aufgrund des Hochwasserschutzes nicht zielführend gewesen.
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 11 d) und Ergänzung des Hinweises Nr. 2 und Nr. 3: Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nicht für die denkmalgeschützten Gebäude. Für den Denkmalschutz gelten die entsprechenden Fachgesetze. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen nur für Neubauten im Plangebiet gelten. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark und des Landesamtes für Denkmalpflege)
- Zeichnerische Festsetzungen der Lärmschutzbereiche und Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 12 zum baulichen Schallschutz. Außenbauteile von Gebäuden müssen so entsprechend den Vorgaben je Schallpegelbereich ausgebaut werden. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)
- Auf der 8,0 m breiten Fläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grenze des Teilbereiches 1 wurden Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Damit sollen Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke vermieden werden. (Anregung aus der Öffentlichkeit)
- Wegfall zuvor zum Erhalt festgesetzter Gehölze nach erneuter Überprüfung durch den Landschaftsplaner und die Fachbehörde (Hinweis des Landesbetriebes Forst Brandenburg)
- Zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Elektrizität im Teilbereich 1. Hier soll künftig eine Transformatorenstation entstehen. (Hinweis der E.DIS AG)
- Darstellung von Waldflächen am südlichen Rand des Teilbereich 1 im Umweltbericht. (Hinweis des Landesbetriebes Forst Brandenburg)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise aus der Behörden:

- Ablehnung des Baufensters nördlich des Bedienstetenhauses im Teilbereich 1 (Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege).

Begründung der Abwägung: An dieser Stelle war bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Schwielowseestraße" ein Baufenster festgesetzt. Die

Bebauung der ersten Reihe entlang der Schwielowseestraße ist aus Schallschutzgründen sinnvoll. Der Umgebungsschutz für die Villa wird durch das Freihalten von Sichtachsen und das Abrücken der nächsten Baukörper von mehr als 10 m durch Baugrenzen eingehalten.

- Empfehlung eines größeren Abstands im Teilbereich 2 zwischen Villa und dem Baufeld nordwestlich der Villa (Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege).

Begründung der Abwägung: Im Vorfeld der Planungen fanden deutliche Reduzierungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgehend vom Denkmalschutz statt. Der zurückgesetzte Baukörper verbessert die Wirkung des Denkmals im Gegensatz zu dem derzeit planungsrechtlich zulässigen Gebäude direkt an der Schwielowseestraße.

- Festlegung von verbindlichen Maßen zu Straßenbreiten und Wendeanlagen (Hinweis der Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH).

Begründung der Abwägung: Die Festlegung der genauen Dimensionierung der privaten Erschließungsstraßen findet im Rahmen der Baugenehmigung statt. Der Bebauungsplan gibt Rahmen zur Erschließungsfläche vor (Textlichen Festsetzungen Nr. 8). Im Teilbereich 1 sind zentrale Müllplätze an der Straße geplant. Im Teilbereich 2 ist die Befahrung auf der Ringstraße durch Müllfahrzeuge möglich.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit:

- Vorschlag, den festgesetzten Bebauungsplan "Schwielowseestraße" nicht zu ändern.

Begründung der Abwägung: Da keine konkreten Anregungen zu den geplanten Festsetzungen hervorgebracht wurden, konnte die Gemeinde auch keine Abwägung durchführen. Die allgemeinen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" wurden zur Kenntnis genommen.

- Kritik am erhöhten Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan.

Begründung der Abwägung: Das Konzept zur Neubebauung machte die Erhöhung erforderlich. Die bauliche Verdichtung an der Straße verbessert den Lärmschutz. Die Obergrenzen nach der BauNVO werden deutlich unterschritten. In Vorplanungen wurde das bauliche Maß bereits reduziert.

- Die Baufenster sollten als Baukörperausweisung erfolgen.

Begründung der Abwägung: Durch die enge Baukörperausweisung bleibt kein Handlungsspielraum bei der Umsetzung des Bebauungsplans. In Vorplanungen wurde bereits die Größe der Baufenster reduziert. Versiegelungsmöglichkeiten werden durch größere Baufenster nicht erhöht.

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 29. April 2015 wurde in Abstimmung mit dem Rechtsamt Potsdam-Mittelmark folgende Änderung aufgenommen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8: Überschreitung der GRZ um 100 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen usw.)

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

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 30. September 2015 wurden im Ergebnis der Beteiligung keine Änderungen aufgenommen. Der Bebauungsplan wur-

de auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 14. Oktober 2015 wie folgt geändert:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7: "Einfriedungen auf privaten Verkehrsflächen und Erschließungswegen sind ab einem Abstand von 6 m zur Grenze der öffentlichen Straße zulässig."

5.3 Beanstandung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Mit Scheiben vom 1. November 2016 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz den Satzungsbeschluss Nr. 15-10-39 der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 14. Oktober 2015 über den Bebauungsplan "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") beanstandet. Als wesentliche Gründe für die Beanstandung wurden folgende Punkte benannt:

- 1) Fehlen einer Überlagerungsübersicht des Bebauungsplanes mit dem in Teilen geänderten Bebauungsplan "Schwielowseestraße" von 2005 auf der Planzeichnung
- 2) Rechtliche Unklarheiten über den Bezugspunkt zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
- 3) Fehlen der planungsrechtlich eindeutigen Festsetzung der Erschließungsflächen / Verkehrsflächen in den Baugebieten
- 4) Farblich falsch dargestellte Symbollinie der Landschaftsschutzgebietsgrenze

Der Gemeinde Schwielowsee wurde aufgegeben, die in Kraft getretene Satzung über den "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") in einem nach den Maßgaben des BauGB durchzuführenden Aufhebungsverfahren innerhalb von acht Monaten nach Zustellung dieses Bescheides aufzuheben oder es sind innerhalb dieser Frist die Satzungsmängel in dem dafür erforderlichen Verfahren zu beheben. In Abstimmung mit der Bauverwaltung Schwielowsee, der Vorhabenträger sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Zu 1) Es wurde ein Übersichtsplan als Nebenzeichnung in den Bebauungsplan eingearbeitet, der die Überschneidung des festgesetzten Bebauungsplans „Schwielowseestraße“ mit dem räumlichen Geltungsbereich „Schwielowseestr. 70/72, 86/88“ (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) zeigt. In diesem Zusammenhang wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Des Weiteren wurde der Untertitel des Bebauungsplanes um den Wortlaut "für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88" ergänzt, um den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" eindeutig abzugrenzen.

Zu 2) Auch in den Baugebieten, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, wurden nun die Gebäudehöhe in Metern über dem Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92) angegeben. Die bisherigen Festsetzungen „OK 11,0 m“ bzw. „OK 19,0 m“ wurden entsprechend umgerechnet.

Zu 3) In beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Erschließungsflächen als „Private Verkehrsfläche“ zeichnerisch festgesetzt. Diese

Verkehrsflächen sind so bemessen, dass die Erschließung für Feuerwehr und Abfallentsorgung gewährleistet ist. Für den Teilbereich 2 lag die fachgerechte Erschließungsplanung des Vorhabenträgers vor. Für den Teilbereich 1 wurde auf Grundlage des beabsichtigten Bebauungskonzeptes und der gesetzlichen Anforderungen für die Straßenplanung (RASt 06) die Dimensionierung der Verkehrsflächen festgelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind u.a. eine Mischverkehrsfläche für Kfz, Fußgänger und Radfahrer, Versickerungsmulden und Beleuchtung; Bäume und Straßenbegleitgrün zulässig. Mit der Bildung der Verkehrsflächen wurden die Baugebietsflächen im Zuschnitt geändert, die Bezeichnungen WA-1, WA-2 usw. wurden entsprechend angepasst. Die Baufenster wurden nicht verändert (Teilbereich 1), bzw. geringfügig angepasst (Teilbereich 2). Die zulässige Grundfläche wurde nicht reduziert, insgesamt bleibt die zulässige Versiegelung gleich.

Zu 4) Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) wurde nicht in grün, sondern nun in grau dargestellt.

5.4 Erneute Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 28. Februar 2017 wurden im Ergebnis der Beteiligung lediglich geringfügige redaktionelle Korrekturen oder Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung vorgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.

Mit E-Mail vom 16. März 2017 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz mitgeteilt, dass der Planstand vom 28. Februar 2017 des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans Schwielowseestraße für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) keinen Anlass zu weiteren Beanstandungen gibt. Die Satzungsfehler sind korrekt abgearbeitet worden.

6. Planungsalternativen

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre der Verzicht auf die Bebauung des Plangebietes. Die Bereitstellung von benötigtem Wohnraum in der Gemeinde Schwielowsee wäre damit nur noch äußerst untergeordnet möglich. Im bereits überwiegend baulich vorgeprägten Teilbereich 2 wäre gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee von 2013 dann nur die erste Baureihe entlang der Schwielowseestraße (etwa 50 m Tiefe) durch neue Wohnbauvorhaben überbaubar. Im Teilbereich 1 wären zwar weiterhin kleinteilige Wohnbauvorhaben gemäß des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" möglich, die vom Eigentümer beabsichtigte Bebauungsstruktur wäre jedoch größtenteils nicht mehr umzusetzen.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gilt zu beachten, dass der Nutzungstyp des tatsächlichen bzw. des planerischen Ist-Zustands der Gleiche ist.

Das Vorhaben ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeiten seitens der Gemeinde von erschlossenen und baulich entwicklungsfähigen Wohnungsbauflächen auch nicht an anderer Stelle umsetzbar.