

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Ferch**

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan
"Sperlingslust"**

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

30. November 2017

1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sperlingslust" gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14.10.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 6.11.2015 sind 36 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 6.11.2015 bis 9.12.2015 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 28 eine Stellungnahme abgegeben. Zusätzlich gab es einen Hinweis aus der Gemeinde Schwielowsee, der als Stellungnahme bewertet wird.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2015 wurde in der Zeit vom 5.11.2015 bis einschließlich 7.12.2015 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zusätzlich sind drei Anregungen nach der öffentlichen Auslegung eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 12.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Mit Schreiben vom 3.11.2016 sind 31 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2016 wurde in der Zeit vom 3.11.2016 bis einschließlich 5.12.2016 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind sieben Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nach der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes auf Grund von Hinweisen aus der formellen Beteiligung, wurden die Behörden und die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans "Sperlingslust" in der Fassung vom 31.05.2017 erneut beteiligt.

Mit Schreiben vom 8.06.2017 sind 32 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 18.10.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2017 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 ist der Bebauungsplan "Sperlingslust" in Kraft getreten.

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sperlingslust" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von bestehenden und die verträgliche Errichtung von wenigen zusätzlichen Wohngebäuden, Wochenend- und Ferienhäusern sowie einer kulturellen Einrichtung (Fercher Obstkistenbühne) zu schaffen. Eine private Grünfläche und eine private Verkehrsfläche für die Erschließung eines Wohngebietes werden festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Grünfläche, der Wohnnutzung und der traditionellen Erholungsfunktion
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine verträgliche Entwicklung des Gebiets für die Nutzungen Erholung, Wohnen und Kultur
- Stärkung des staatlich anerkannten Erholungsortes der Gemeinde Schwielowsee
- Sicherung der Erschließung von sämtlichen Flurstücken
- Schaffung von Bootslagerplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan dient dazu, den seit vielen Jahrzehnten genutzten Standort für Wochenend- und Feriennutzung städtebaulich zu ordnen und die lockere Bebauungsdichte planungsrechtlich zu sichern. Damit erhalten die Eigentümer und Pächter die notwendigen Rahmenbedingungen, ihre Grundstücke maßvoll zu entwickeln, was mittelfristig zu einer Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes führen wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwielowsee stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet und eine Grünfläche (Haus- und Nutzgärten) dar.

Die im Norden festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die private Grünfläche stimmen mit der im FNP dargestellten Wohnbaufläche und Grünfläche überein. Auf der Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet sollen zusätzlich zu den Wochenendhausgebieten und abgeleitet aus der aktuellen Nutzung zwei Ferienhausgebiete sowie zwei weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Ferienhausgebiete sind 0,69 ha groß und überschreiten damit geringfügig die Grenze der 0,5-Hektar-Regelung. Des Weiteren wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Waldflächen festgestellt und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch befindet, ist eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 3 Nr. 18 WSG-VO verboten. Eine Festsetzung als Wald ist nicht notwendig, da der Wald nicht planungsrechtlich gesichert werden muss und kein Planbedarf besteht.

Diese Veränderungen im Vergleich zum FNP ergeben sich daraus, dass erst mit den Vorbereitungen für die verbindliche Bauleitplanung eine exakte Vermessung des Gebiets vorlag und eine städtebauliche Analyse erfolgte, welche Details der bestehenden baulichen Nutzung erfasste. Eine Anpassung des FNP erfolgte in einem gesonderten Verfahren.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem erweiterten Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet "Mittlere Havelniederung Ergänzung", hat einen Abstand von mindestens 2 km. Durch die große Entfernung wird davon ausgegangen, dass das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt wird.

Durch den Bebauungsplan werden geschützte Gehölze überplant. Es ist zulässig, dass diese entfernt und gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf geschützte Objekte, ca. 460 m² Sandtrockenrasen. Dieser liegt zu zwei Dritteln innerhalb einer Grünfläche und kann hier erhalten bleiben. Der im Wohngebiet liegende Teil kann in der vorgenannten Grünfläche wiederhergestellt werden.

Pflanzen und Biotop

Zum Zeitpunkt der Geländebegehung setzte sich der Geltungsbereich aus folgenden Strukturen zusammen:

- Zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren mit Gehölzbewuchs [Gehölzdeckung 10-30%] (0324002 RSBxG) ca. 0,55 ha
- Sandtrockenrasen (05121 GTS) ca. 0,05 ha
- Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (10250 PX) / Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand [Waldsiedlung] (12263 OSRW) ca. 7,24 ha
- Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652 OVWW) ca. 0,23 ha

Es gibt Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese sind jedoch nur im Bereich der Fläche WA-1 einzeln erfasst, da in den anderen Bereichen eine Nachverdichtung nur eingeschränkt möglich und auch nicht vorgesehen ist. Bei möglicherweise geplanten Rodungen ist die Baumschutzsatzung Schwielowsee zu beachten.

Sonstige gefährdete oder planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet.

Gehölze, Bauwerke, Gras- und Staudenfluren können bau- und anlagebedingt beseitigt, umgenutzt oder überbaut werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Gehölzflächen erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung

Tiere

Die Artengruppen werden ausführlich im Fachgutachten zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG behandelt (Anhang B), dessen Ergebnis im folgenden kurz zusammengefasst ist.

- Die untersuchte Fläche zeichnet sich durch eine für Fledermäuse sehr günstige Struktur aus.
- Gebäudebrüter sind nur in geringem Maße zu erwarten.
- Baumhöhlen sind im gesamten Untersuchungsgebiet potentiell vorhanden.
- Auch das Vorkommen weiterer geschützter Arten ist möglich. Dazu zählen Brutvögel ebenso wie Zauneidechsen.

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

- Vor Baubeginn ist die Nutzung des Bauobjektes durch Fledermäuse und Gebäudebrüter in jedem Einzelfall zu prüfen
- Entsprechend der festgestellten Nutzung ist eine Bauzeitenregelung zu treffen.
- Unmittelbar vor Baumfällungen von Höhlenbäumen ist die Nutzung der Baumhöhlen zu überprüfen
- Jeder Verlust eines Fledermausverstecks oder einer Baumhöhle ist durch die Anbringung geeigneter Ersatzquartiere zu kompensieren.

Biologische Vielfalt

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Boden

Hinweise auf Bodendenkmale und Kampfmittel gibt es nicht. Der vorherrschende Bodentyp ist Podsol-Braunerden. Podsol-Braunerden sind winderosionsgefährdet. Beeinträchtigungen zeigen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich nicht. Der Boden im Geltungsbereich ist teils versiegelt, verfüllt und verdichtet, sodass er insgesamt nur noch von allgemeiner Bedeutung ist.

Verglichen zum Bestand und unter Berücksichtigung der Entsiegelungen können 1,20 ha mehr versiegelt werden.

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Wasser

Die Vorhaben ermöglichen einen veränderten Versiegelungsumfang auf Flächen besonderer Bedeutung. Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern
- Verbote, Beschränkungen und Ausnahmeregelungen der Trinkwasserschutzverordnung beachten
- Beim Bau von Nebenanlagen wasserdurchlässige Materialien verwenden, die Verwendung von wassergefährdenden, auslaugbaren und auswaschbaren Materialien ist unzulässig, ebenso wie die Verwendung von Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindern (Festsetzung Nr. 10).

Klima und Luft

Die vermehrte Versiegelung beeinträchtigt das Mikroklima. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- geschützte Gehölze kompensieren

Landschaftsbild

Elemente mit günstiger Wirkung auf das Landschaftsbild wie markante Gehölze bleiben im größtmöglichen Umfang erhalten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der GRZ und der Bauhöhe ermöglichen nur eine geringe Weiterentwicklung des Gebietes. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Mauern oder Stacheldrahtzäune als Einfriedung nicht zulässig sind. Auch ein Ausbau der vorhandenen wasser gebundenen Wege ist nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass der Charakter des Gebietes im Wesentlichen erhalten bleibt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

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

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung der Größe für Ferien- und Wochenendhäuser auf maximal 80 m² incl. Terrassen und überdachter Vorbauten
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Einzelbäume erhalten und geschützte Gehölze kompensieren
- Verbot der Errichtung von Mauern und Stacheldrahtzäunen als Einfriedungen

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt nach allen Richtungen an Waldflächen an. Südlich verläuft parallel zum Plangebiet in einem Abstand von ca. 430 m die BAB A 10. Der Schallschutz für die bestehenden Wohngebäude ist geregelt. Für Neubauten in diesem Bereich kann abgeleitet werden, dass die Fassaden dem Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 DIN 4109 zugeordnet werden können, da der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 60 dB(A) beträgt. Des Weiteren wurden im B-Plangebiet Lärmbelastungen durch die Pumpenstation, das Abstellen von Booten auf den Grundstücken in den Wintermonaten, die Gastronomie sowie Freizeitlärm (Aufführungen der Obstkistenbühne) berücksichtigt.

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

- Auflagen aus schalltechnischen Gründen berücksichtigen (passiver Schallschutz in WA-3 und WA-4)
- Einzelbäume erhalten und geschützte Gehölze kompensieren
- Zeitbeschränkungen für das Abstellen von Booten (textliche Festsetzung Nr. 4)

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Teilen geändert:

- Überarbeitung des räumlichen Geltungsbereiches. Es wurde auf einzelnen Flurstücken und Teilen von Flurstücken Wald festgestellt, der aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden kann. Das Plangebiet des Entwurfs hat nun eine Größe von 8,07 ha.
- Die Lage in der Trinkwasserschutzzone III wird nachrichtlich übernommen.
- Der Entwurf wurde insbesondere um Aspekte der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, der Erschließung sowie des Immissionsschutzes überarbeitet und konkretisiert.
- Die Baugebiete wurden angepasst. Eine planungsrechtliche Sicherung der Wohngebäude innerhalb des SO-6 Wochenendhausgebiet ist nicht möglich. Es wurden zwei weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch das geringe

Maß der baulichen Nutzung, das deutlich unter dem zulässigen Maß nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt, wird einer Stärkung der Splittersiedlung entgegen gewirkt.

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

Im Ergebnis der formellen Beteiligung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Teilen geändert:

- Aufnahme einer Maßnahmenfläche innerhalb der privaten Grünfläche
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Wegfall des Verbotes von Grundstückszufahrten am Seddiner Weg im Baugebiet WA-1
- Reduzierung der Baugebiete WA-3 und WA-4, Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Anpassung der GRZ
- Ergänzung einer Fläche, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und des Landkreises (Erschließung für die Feuerwehr) zu sichern sind im Baugebiet SO-3 (Flurstücke 126, 127/2, 127/4 und 127/5 der Flur 7 der Gemarkung Ferch)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (jetzt TF Nr. 11) zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die Feuerwehr
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (jetzt TF Nr. 8) für mögliche Nutzungen der privaten Grünfläche für Theaterveranstaltungen
- Verzicht auf die Höhenfestsetzung bei Einfriedungen (textliche Festsetzung Nr.12 - jetzt TF Nr. 13)

5.3 Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, i. V. m. § 4a (3) BauGB

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung wurde der Bebauungsplan-Entwurf wie folgt geringfügig geändert:

- Für das Baugebiet WA-4 wird zur Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen die Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % auf eine zulässige Überschreitung der GRZ von 85 % erhöht. (neue textliche Festsetzung Nr. 3)
- Redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen der Begründung