

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Ferch**

Bebauungsplan „Alfred-Pfitzner-Weg“

Stand: August 2025
ergänzt im September 2025

Gemarkung Ferch Flur 8

Flurstücke 160/6, 161, 164, 168, 173, 174, 175, 176, 177, 178/1, 178/3, 178/6,
179/2, 180, 181, 182/3, 182/4, 183/1, 183/2, 184, 187/4, 682, 701, 702, 766, 483 tlw.
487 tlw., 491, 768, 868 tlw., 1666 und 1667

Auftraggeber:

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Auftragnehmer:

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Geltungsbereich	4
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	5
2.2	Erschließung	5
3.	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Denkmalschutz	9
3.3	Wald	10
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	10
3.5	Immissionen / Emissionen	10
3.6	Schutzgebiete	10
3.7	Trinkwasserschutz	10
4.	Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Zahl der Vollgeschosse	12
4.5	Höhe baulicher Anlagen	13
4.6	Bauweise	13
4.7	Verkehrsflächen	13
4.8	Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	14
4.9	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.10	Örtliche Bauvorschriften	14
4.11	Nachrichtliche Übernahmen	14
4.12	Hinweise (ohne Normcharakter)	15
5.	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung	15
5.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
5.1.2	Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze und Fachpläne	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	17
5.2.1	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	17
5.2.2	Schutzgut Fläche	17
5.2.3	Schutzgut Boden	17
5.2.4	Schutzgut Wasser	17
5.2.5	Schutzgut Klima, Luft	18
5.2.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
5.2.7	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe	20
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
5.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	20
5.3.1	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	21
5.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	21
5.3.3	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen	21
5.3.4	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts	21

5.3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
5.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 21	
5.4.1	Eingriffe im Bereich des Plangebietes	22
5.4.2	Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen.....	23
5.4.3	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.4.4	Kompensationsmaßnahmen.....	25
5.5	Zusätzliche Angaben	26
5.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26
5.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	26
5.5.3	Erforderliche Fachgutachten.....	27
5.5.4	Nichttechnische Zusammenfassung	27
6.	Übersicht zum Verfahren	28
7.	Flächenbilanz	28
8.	Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen.....	29

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 02.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alfred-Pfitzner-Weg“ im Ortsteil Ferch beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Wohngebäuden und die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Wochenende für einen Teil des Geltungsbereiches zu schaffen.

Die Größe umfasst ca. 2,56 ha und es handelt sich um eine innerörtliche Fläche zwischen der „Beelitzer Straße“ und dem Wochenendhausgebiet Am Sonnenhang. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flurstücke 185, 683 und 189/1 im Norden, die angrenzende Bebauung der Beelitzer Straße im Osten und der Bebauung des Otto-von-Kameke-Weges sowie des Flurstücks 159/2 im Süden und angrenzende Flurstücke 193, 577 und 928 Am Sonnenhang im Westen.

Es ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden entlang des Alfred-Pfitzner-Weges und die Nutzung als Sondergebiet Wochenende im angrenzenden Bereich zwischen der Wohnbebauung Alfred-Pfitzner-Weg und Sonnenhang zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren 2-stufig nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2014, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen, bekanntgemacht am 26. Juni 2024 stellt für das Plangebiet Wohn- und Sonderbaufläche dar.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Wochenende,
- dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen,
- Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Ferch der Gemeinde Schwielowsee und umfasst Grundstücke im Bereich des Alfred-Pfitzner-Wegs und des Otto-von-Kameke-Wegs. Das Plangebiet befindet sich westlich der Beelitzer Straße.

Die Gemeinde Schwielowsee liegt im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark am südlichen Ende des Schwielowsees und nördlich des Autobahndreiecks Potsdam. Der Ortsteil Ferch hat insgesamt 1.963 Einwohner (Stand: 31.07.2025).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 160/6, 161, 164, 168, 173, 174, 175, 176, 177, 178/1, 178/3, 178/6, 179/2, 180, 181, 182/3, 182/4, 183/1, 183/2, 184, 187/4, 682, 701, 702, 766, 768, 868 tlw. 483 tlw., 487 tlw., 491, 1666 und 1667. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 2,56 ha wird überwiegend durch Wochenendhausbebauung und private Gärten geprägt.

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt:

- im Norden an die Flurstücke 185, 683, 189/1,
- im Osten an die Flurstücke 187/1, 187/5, 182/2, 182/1, 179/1, 178/5, 1632 (Beelitzer Straße), 171, 170/1, 868, 638, 483 tw., 487 tw., 641, 637.
- im Süden an die Flurstücke 160/1, 160/3, 160/4, 160/5, 159/2
- und im Westen an die Flurstücke 577, 193, 928.



Abb. 1: Geltungsbereich (Bestandslageplan, August 2025, (c) ÖbVI Voigt und Wolff)

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Die Grundstücke des Plangebietes werden über die sehr schmalen unbefestigten öffentlichen Verkehrsflächen des Alfred-Pfitzner-Wegs und des Otto-von-Kameke-Wegs erschlossen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Das Plangebiet wird geprägt durch Wochenendhausbebauung und private Gärten; lediglich ein Wohnhaus befindet sich derzeit im östlichen Teil des Plangebiets.

Westlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung der Beelitzer Straße. Diese ist gemäß Klarstellungssatzung für den Ortsteil Ferch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert. Südlich und westlich Grenzen naturnahe Grünflächen mit Baum- und Strauchbewuchs sowie Waldflächen an.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet schließt direkt an die Kreisstraße K 6907 Beelitzer Straße an. Hierüber besteht Richtung Norden Anschluss an die Ortsteile Caputh und Geltow sowie die Stadt Werder. Richtung Süden besteht in ca. 4 km Anschluss an die Bundesautobahn 10 Berliner Ring.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen Ferch, Potsdamer Platz der Buslinien 607 und 613 (Regiobus Potsdam-Mittelmark), die den Anschluss an Potsdam, Michendorf sowie die weiteren Ortsteile der Gemeinde Schwielowsee bieten.

Medientechnische Erschließung

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie (Strom bzw. Gas), das Trinkwassernetz und das Telekommunikationsnetz sollte durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Beelitzer Straße möglich sein. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Unternehmen bzw. Zweckverbände werden am Planverfahren beteiligt.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet kann die Löschwasserversorgung über Hydranten, die sich in räumlicher Nähe befinden, gesichert werden. Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Löschwasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Ein Nachweis über die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 22. März 2023) sind insbesondere der Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012, zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl. I Nr. 20), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das Plangebiet relevant:

Die Gemeinde Schwielowsee liegt im weiteren Metropolenraum (WMR) und hat keine zentralörtliche Funktion. Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 LEP HR ist nicht betroffen.

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

→ Die vorliegende Planung betrifft die Ausweisung von Sondergebiet Wochenendhausgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet und kann als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Das Plangebiet grenzt an Wohnbebauung. Die verkehrliche Anbindung ist durch Anschluss an die Beelitzer Straße gesichert; der Autobahnanschluss an die A10 ist rund 4 km entfernt. Das Vorhaben wird als Sicherung der Erholungsnutzung sowie sinnvolle Siedlungsergänzung für den Ortsteil Ferch betrachtet.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

→ Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich nicht um naturschutzfachlich bedeutsame Flächen. An das Plangebiet grenzen naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die jedoch nicht durch die Planung betroffen sind. Durch grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung und der Begrenzung der Versiegelung werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert.

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Es handelt sich bei dem Vorhaben teilweise um die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, teilweise um die Sicherung von Erholungsnutzung. In der Gemeinde Schwielowsee und den Ortsteilen besteht eine deutlich hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken; das vorhandene Plangebiet ist erschlossen.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen westlich an den Innenbereich von Ferch (gemäß Klarstellungssatzung).

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Es werden über den Geltungsbereich hinaus keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen überplant.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund. Der angrenzende Mühlengrund wird als Teil des Freiraumverbunds ausgewiesen und durch die Planung in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.



Abb. 2: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR); Plangebiet: roter Kreis

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt aktuell als raumkonkreter Entwurf vor. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (im Verfahren) hat für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird am Planverfahren beteiligt.

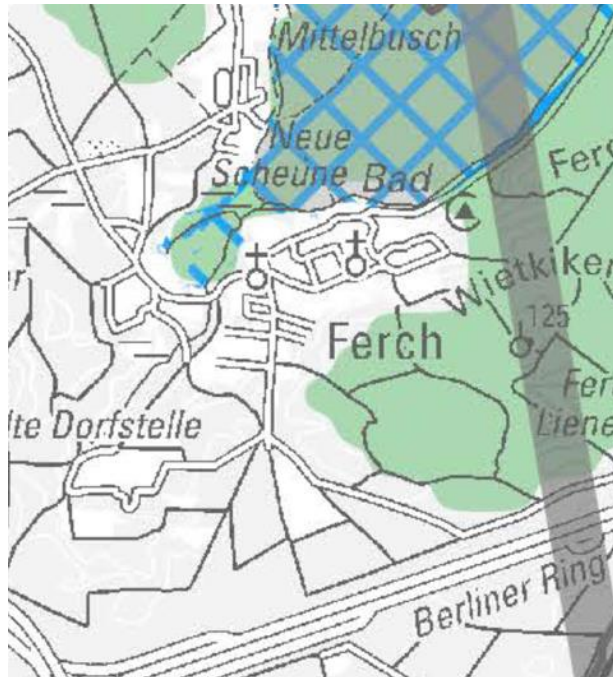


Abb. 3: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Planausschnitt)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee liegt mit Bekanntmachung vom 3. September 2014 vor. Mit Bekanntmachung vom 26.06.2024 wurde der Flächennutzungsplan umfassend geändert. In der aktuellen Fassung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets wird als Wasserschutzgebiet der Zone III dargestellt. Die im FNP dargestellten benachbarten Grün- und Waldflächen sind Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

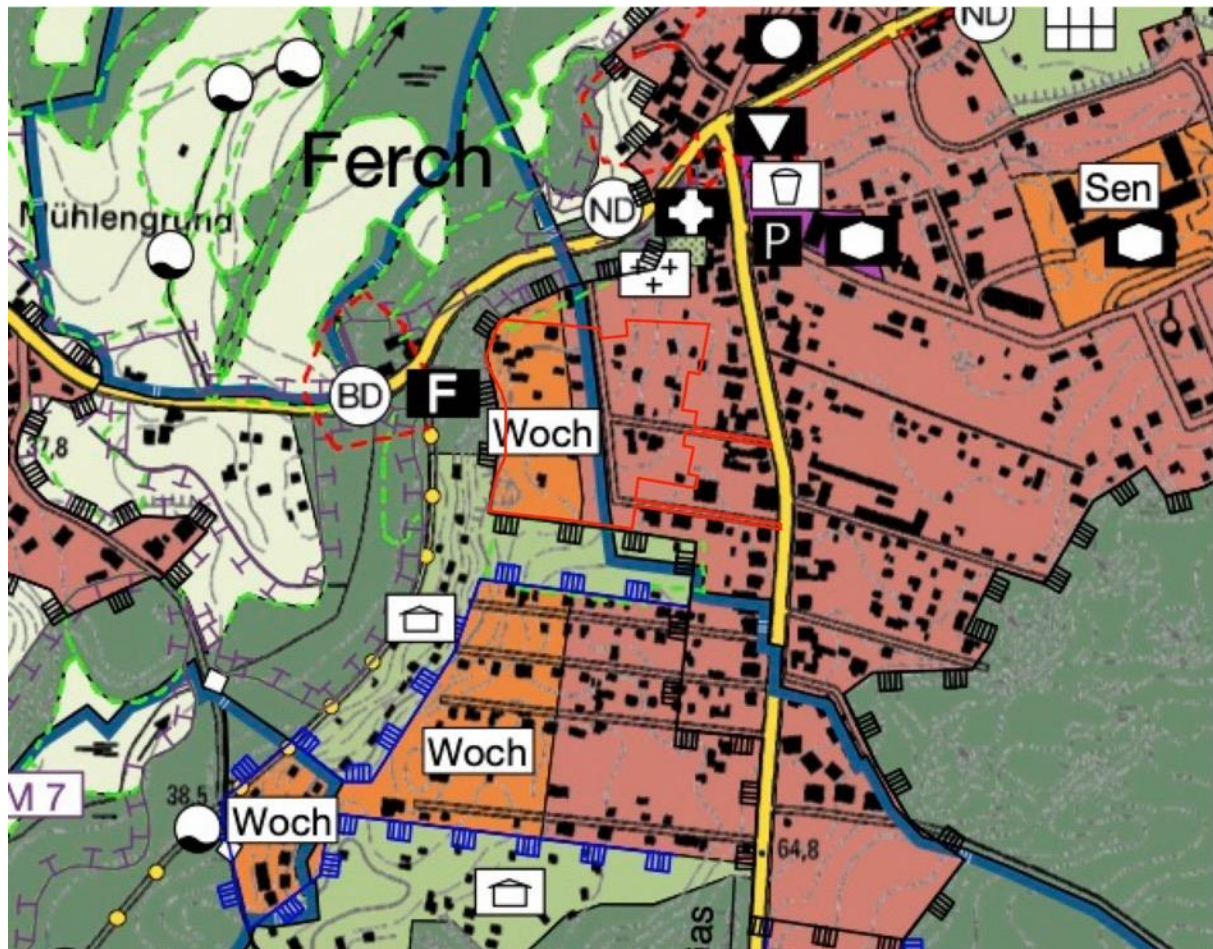


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee i.d.F. der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 26.06.2024

3.2 Denkmalschutz

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale (abgerufen am 17. Juni 2025). In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die folgenden Bau- und Bodendenkmale:

Baudenkmale:

- Dorfkirche (Nr. 09190152)
- Schule (Nr. 09190841)
- Wohnhaus, Kossätenhaus (Nr. 09190852)
- Neue Schule (Nr. 09191053)

Alle Baudenkmale sind mindestens 150 m entfernt von der Geltungsbereichsgrenze. Durch geplante Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan mit Gebäuden geringer Höhe sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmale zu erwarten.

Bodendenkmale:

Westlich des Geltungsbereichs im Mühlengrund befindet sich das Bodendenkmal "Mühle Neuzeit" (Nr. 30475) in 70 m Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze. Durch die Entfernung und die vorhandene Geländekante sind keine Auswirkungen durch Erdarbeiten zu erwarten.

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Das BLDAM und die untere Denkmalschutzbehörde werden am Verfahren beteiligt.

3.3 Wald

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut Landschaftsplan keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Bei einer Geländebegehung wurde Waldeigenschaft auf dem Fst. 160/6 festgestellt.

Die Forstbehörde wird am Verfahren beteiligt.

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Ob Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für die Fläche bestehen, ist im Planverfahren im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden zu klären. Ggf. ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung zum konkreten Bauvorhaben erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.5 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirkt keine Lärmbelastung. Die Beelitzer Straße ist mindestens 60 m von der nördlich liegenden geplanten Bebauung entfernt. Diese liegt zudem hinter vorhandener Bebauung. Weiterhin befinden sich keine Betriebe oder Anlagen in der Umgebung des Plangebietes, deren Emissionen die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine schädliche Umweltauswirkung aus.

Das Landesamt für Umwelt wird am Planverfahren beteiligt.

3.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes, noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Dies betrifft NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet). In räumlicher Nähe liegt das Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet.

Gehölzschutz: Es gilt bis zur Rechtskraft des B-Plans die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011. Die GehölzSchVO PM findet keine Anwendung bei Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes gelten die grünordnerischen Festsetzungen und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee in gültiger Fassung.

3.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Ferch der Zone III (Ferch ID 7398). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012, in der jeweils gültigen Fassung. Das Verbot der Festsetzung neuer Baugebiete gilt nicht, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden entlang des Alfred-Pfitzner-Weges und die Nutzung als Sondergebiet Wochenende im angrenzenden Bereich zwischen der Wohnbebauung Alfred-Pfitzner-Weg und Sonnenhang zu gewährleisten.

Die Grundstücke des Plangebietes werden über die sehr schmalen unbefestigten öffentlichen Verkehrsflächen des Alfred-Pfitzner-Weges und des Otto-von-Kameke-Weges erschlossen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Das Plangebiet wird geprägt durch Wochenendhausbebauung und private Gärten; lediglich ein Wohnhaus befindet sich derzeit im östlichen Teil des Plangebiets. Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Grünordnung

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Erhalt des Baumbestandes und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen formuliert. Der Verlust von Bäumen ist auszugleichen.

Geplante Festsetzungen

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den Geltungsbereich gemäß der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 bei höchstens 2 Vollgeschossen und der Definition von maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie Sondergebiet Wochenendhausgebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,1 bei höchstens einem Vollgeschoss und der Definition von maximalen Firsthöhen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die zulässige Bauweise als offene Bauweise mit Einzelhausbebauung wird ebenso festgesetzt. Zur Erschließung des Plangebietes wird öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans allgemeines Wohngebiet beidseitig des Alfred-Pfitzner-Weges und Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" für den westlichen Teil des Plangebietes gemäß Darstellungen des Flächennutzungsplans festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird in drei Teilbereiche unterteilt. Das WA-1 umfasst Flächen westlich des Alfred-Pfitzner-Weges in einer Tiefe von 24 m ab Straßenbegrenzungslinie. Die östlichen Baugebiete werden als WA-2.1 und WA-2.2 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Begründung der Festsetzung:

Für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur.

Sondergebiete, die der Erholung dienen „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" dient der Unterbringung von Wochenendhäusern für den zeitlich begrenzenden Erholungsaufenthalt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen. Dabei erfolgt eine Staffelung der zulässigen Bebauungsdichte und Gebäudehöhen.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen GRZ für die allgemeinen Wohngebiete sowie das Wochenendhausgebiet mit nach Westen zum Ortsrand abnehmender Bebauungsdichte.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA-2.1 und WA-2.2 erfolgt aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung an der Beelitzer Straße die Festsetzung einer GRZ von 0,25. Für das WA-1 wird eine geringere GRZ von 0,2 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unterhalb der Orientierungswerte für die GRZ allgemeiner Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO. Die Festsetzung entspricht einerseits der Ortsrandlage des Plangebiets und der Absicht, ein aufgelockertes Plangebiet zu schaffen, ermöglicht andererseits aber auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen von bis 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Für das Sondergebiet Wochenende wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen von bis 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Beschränkungen der zulässigen Grundfläche für Wochenendhäuser

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern maximal 80 qm einschließlich Terrassen betragen darf. Die Festsetzung dient der Verhinderung einer schleichenden Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst alle Baugebiete mit einem Abstand zu jeweils 3 m zu der Geltungsbereichsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Abweichend davon wird die Hanglage unterhalb der Geländekante im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 160/6 aufgrund der nicht gegebenen Bebaubarkeit ausgenommen. Im Bereich der Flurstücke 483, 487 und 868 reichen die Baugrenzen bis an die Geltungsbereichsgrenze an, da die Geltungsbereichsgrenze vorhandene Flurstücke durchschneidet. Der Geltungsbereich orientiert sich hierbei an der Grenze des Innenbereichs gemäß Klarstellungssatzung.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Neben der Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen, im Sondergebiet Wochenende 1. Die Festsetzung entspricht der für die jeweilige Gebietskategorie üblichen Bebauungsform sowie trägt der Randlage des Baugebietes in Bezug auf die angestrebte Bebauungsdichte Rechnung.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die Baugebiete des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen über die Beschränkung von Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen.

Entsprechend der Lage des Plangebiets zwischen bebauter Ortslage und Ortsrand erfolgt eine Höhenstaffelung der östlichen, direkt an die bebaute Ortslage angrenzenden Baugebiete zu dem westlich gelegenen Ortsrand.

Für die östlich gelegenen Baugebiete WA-2.1 und WA-2.2 wird eine Traufhöhe von maximal 6,0 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Für das WA-1 westlich des Alfred-Pfitzner-Wegs werden deutlich niedrigere Werte mit einer maximalen zulässigen Traufhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe von 6,0 m festgelegt. Die Festlegung soll einen harmonischeren Übergang zwischen zweigeschossiger Bebauung der Wohngebiete und eingeschossiger Bebauung des Wochenendhausgebiets schaffen.

Für das Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" erfolgt die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen über die Beschränkung von Firsthöhe baulicher Anlagen. Diese wird mit maximal 5,0 m festgesetzt und entspricht der beabsichtigten Bebauung mit eingeschossigen Wochenendhäusern.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, PV-Anlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

4.6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt.

4.7 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Die Festlegung dient der Beschränkung einer zu hohen Bebauungsdichte für das Plangebiet.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flurstücke 173 und 174 ist Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Alfred-Pfitzner-Weges, das Flurstück 160/6 tlw ist Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Otto-von-Kameke-Weges. Sie werden demnach als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breiten liegen etwa bei 3,7 bis 3,8 m, der Otto-von-Kameke-Weg ist 4,5 m breit. Der nördliche Ast des Alfred-Pfitzner-Weges endet an einem Privatgrundstück ohne Wendemöglichkeit.

Im Übergang von Alfred-Pfitzner-Weg zu Otto-von-Kameke-Weg ist im Bestand ein Fußweg vorhanden, an dieser Stelle wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche ergänzt. Der vorhandene Baumbestand muss entfernt werden.

Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.8 Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Um den Klimaschutz in der Gemeinde Schwielowsee Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit Anlagen für die Sonnenenergienutzung oder alternative erneuerbare Energien zu versehen sind.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte und statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Wärmepumpen) vorzusehen.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen sind unversiegelt und wasser- und luftdurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

M 2 - Erhalt von Bäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3xv 14/16 zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste

in Kap. 5.4.3.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schwielowsee über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.12.2016, rechtswirksam bekanntgemacht am 25.01.2017, in der jeweils gültigen Fassung.

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Schwielowsee vom 28.01.2004 rechtswirksam bekanntgemacht am 18.02.2004, in der jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 28.09.2023 rechtswirksam bekanntgemacht am 29.11.2023, in der jeweils gültigen Fassung.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Ferch der Zone III (Ferch ID 7398).

Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012, in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019.

4.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Gemeinde Schwielowsee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alfred-Pfitzner-Weg" im Orts- teil Geltow im Regelverfahren beschlossen. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Er- richtung von Wohngebäuden und die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Wochenende für einen Teil des Geltungsbereiches.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplan- ter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plange- bietes basiert auf Bestandserhebungen im 2024 und 2025.

Planrelevante Inhalte wurden aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dem Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee übernommen. Das Fachgutachten zum besonde- ren Artenschutz wurde von Frank W. Henning im Form einer Potentialabschätzung erstellt. Ein Gut- achten über das Vorhandensein besonders geschützter Arten und ihrer Fortpflanzung und Ruhestätten an Bäumen im Alfred-Pfitzner-Weg in Schwielowsee wurde von Ingo Lembcke erstellt.

Die hiermit verbundenen Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffs- regelung.

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Sondergebietsfläche Wochenende
- Festlegung zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücks- flächen,
- Darstellung von Verkehrsflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen,
- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.1.2 Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze und Fachpläne

Folgende übergeordnete Planwerke wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee von 2014 wird das Plangebiet mit dem Entwicklungs- ziel „Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes“ dargestellt.

Für den westlichen Teil des Fst. 160/6 wird "Erhalt von Gärten, Grün- und sonstigen Freiflächen" dar- gestellt.



Abb. 5: Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schwielowsee i.d.F. von 2014

Weitere Inhalte des Landschaftsplanes werden in den nachfolgenden Kapiteln zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft aufgeführt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Folgende Aussagen werden für das Plangebiet getroffen:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche

Die wichtigsten Fachgesetze / Verordnungen / Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landes.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich auf die hinsichtlich der Eingriffsregelung relevanten Flächen und beschreiben bzw. bewerten die naturräumlichen Eigenschaften der Planungsfläche.

Der Naturraum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen". Die Vielfalt der landschaftlichen Elemente entstand während der Weichseleiszeit und im anschließenden Holozän. Zudem liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet mit breiten feuchten Talniederungen, flache Talsandterrassen und Inseln mit flachwelligem Gelände, flachwellige Lehmplatten.

Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet laut Vermessungsplan bei 46 bis 62 m über NHN im DHHN2016.

Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in der Regel über die erfassten Lebensräume. Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Der Bewertungsrahmen reicht von "sehr gering (1)" über "gering (2)", "mittel (3)", "hoch (4)" bis "sehr hoch (5)" und „hervorragend (6)“. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

5.2.1 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes, noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Dies betrifft NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet). In räumlicher Nähe liegt das Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet.

Südlich an das Fst. 160/6 angrenzend, durch einen Zaun getrennt, befindet sich eine Streuobstwiese. Diese liegt außerhalb des Plangebietes.

Gehölzschutz: Es gilt bis zur Rechtskraft des B-Plans die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011. Die GehölzSchVO PM findet keine Anwendung bei Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes gelten die grünordnerischen Festsetzungen.

Westlich des Alfred-Pfitzner-Weges liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (Ferch ID 7398).

5.2.2 Schutzgut Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche ist festzustellen, dass der Standort weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt wird. Es besteht bereits eine Nutzung als Wochenendhausgebiet.

5.2.3 Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind in weiten Bereichen des Plangebietes durch menschliche Einflüsse entsprechend der vorhandenen Nutzung mit Wochenendhäuser und Wohngebäuden sowie privaten Gärten überprägt. Laut Landschaftsplan ist der natürliche Bodentyp im östlichen Bereich des Alfred-Pfitzner-Weges Gley-Braunerden; im westlichen Teil Pseudogley, Fahlerde-Pseudogley. Westlich des Plangebietes ist im Gelände ein deutlicher Geländesprung mit einer Talsituation vorhanden, dieser Bereich ist mit Wald bestockt und als Moorboden mit hohem Sanierungsbedarf dargestellt.

Bodenkontaminationen können durch Altlasten entstehen. Der Begriff „Altlasten“ ist bundesrechtlich im Gesetz zum Schutz des Bodens definiert. Die Begriffe „Altlasten“ und „altlastenverdächtige Flächen“ werden im Sinne von Standorten und Flächen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen (Altlasten) oder für die ein entsprechender Verdacht besteht (altlastenverdächtige Flächen), verwendet. Im Plangebiet sind keine Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt bei über > 10 Metern. Laut Landschaftsplan hat der oberflächlich anstehende Grundwasserleiter einen hohen Sandgehalt.

Teile des Plangebietes liegen in einem Wasserschutzgebiet der Zone III.

Oberflächenwasser

Es gibt keine Betroffenheit von Oberflächengewässern.

5.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 bis 9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 550 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Das Plangebiet wird laut Landschaftsplan weder als Ausgleichs- noch als Wirkungsraum bezeichnet. Die Einstufung erfolgt als sonstiges Siedlungsgebiet. Bereiche mit hohen Schadstoff- und Lärmemissionen (Straßen) sind zwar vorhanden, aber nicht als hochbelastend einzustufen.

5.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet (Biotopcode 10250) eingestuft. Einige Grundstücke sind nicht bebaut und als Garten oder Gartenbrache einzustufen (Biotopcode 10110). Die Straßen (Otto-von-Kameke-Weg und Alfred-Pfitzner-Weg) sind unversiegelt (Biotopcode 12651).

Bei dem Bereich des Fst. 160/6 handelt es sich laut Landschaftsplan um Garten / Gartenbrache (10110) und Wochenend- und Ferienhausbebauung (10250). Bei einer Geländebegehung am 09.09.2025 wird für diesen Bereich in Abweichung des Landschaftsplanes ein Eichenmischwald (Code 08190/08200) mit Unterwuchs aus Ulme, Linde, Eschenahorn, Efeu. Eichenmischwälder und Hangwälder unterliegen dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG (i.V.m. § 18 (1) BbgNatSchAG). Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit diesen Flächen zu prüfen.

Im westlichen Teil des Fst. 160/6 ist eine (nicht begehbare) Schluchtsituation mit Baumbestand vorhanden. Hier ist ein kleiner Fußweg Richtung Sonnenhang vorhanden, der zu einem kleinen verschlossenen Tor der Freiwilligen Feuerwehr Ferch führt. Es bestehen Höhenunterschiede von mind. 10 Metern.

Prägender Baumbestand aus Eichen mit Altholz ist vorhanden; besonders betrachtet werden an dieser Stelle die Bäume im Bezug der geplanten Ringerschließung des Plangebietes: im Bereich Fst. 183/1 eine Eiche mit 3,1 m Stammumfang (2 Stämme), im Bereich Fst. 1666 eine Eiche mit 2,5 m Stammumfang, im Bereich Fst. 702 eine Eiche mit 1,3 m, im Bereich Fst. 1667 eine Eiche mit 1,6 m (5 Stämme), im Bereich 766 mit 2,2 m Stammumfang, auf Fst. 174 Alfred-Pfitzner-Weg/Otto-von-Kameke-Weg Baumgruppen aus Eichen/Eschen mit Altholz im Bereich des Feldweges (Bild).



Foto 1: Übergang Alfred-Pfitzner- und Otto-von-Kameke-Weg



Foto 2: Alfred-Pfitzner-Weg

Besonderer Artenschutz

Zum Artenschutz wurde eine Potentialeinschätzung (Gutachter: Frank W. Henning) erstellt; die Inhalte des Gutachtens werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Für den Bereich des Übergangs Alfred-Pfitzner- und Otto-von-Kameke-Weg und der Betroffenheit des Baumbestandes wurde ein Gutachten erstellt (Gutachter: Ingo Lembcke). Demnach sind keine besonders geschützten Arten im Baumbestand vorhanden.

5.2.7 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe

Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt; die einzelnen Grundstücke sind umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Das Landschaftsbild wird einerseits durch den Einzelbaumbestand in Ortsrandlage, andererseits durch die quasi unzugängliche (bis auf einen Fußweg) Wald- mit Talsituation westlich des Plangebietes geprägt. Diese Bereiche - außerhalb des eigentlichen Plangebietes - sind für Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe von besonderer Bedeutung.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 19. Juni 2025).

5.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden die nachfolgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichender und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten. Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- Emissionen und/oder Immissionen von Lärm, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhaft. Sie entstehen durch die Versiegelung der Flächen direkt im Wirkraum. Die anlagebedingten Wirkungen setzen sich zusammen aus:

- Verlust von Bodenfunktionen infolge Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen,
- Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung für den Biotopschutz,
- Verlust von Einzelbäumen,
- Verlust von Flächen für die Artenschutzfunktionen,
- Verlust von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung,
- Entstehung von lokalen Hitzeinseln.

Betriebsbedingte Eingriffe gehen von der normalen, zweckdienlichen Nutzung des Gebietes aus, dazu zählen:

- Lärmemissionen, Geruchsemissionen
- Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen durch Kraftfahrzeuge; Ausstoß von Abgasen aus Verbrennungsmotoren,

- Erhöhung lokaler Temperaturen durch Erhöhung der Versiegelung.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die bei den Auswirkungen auf die Schutzgüter genannt werden, werden in Kap. 5.4.2 erläutert.

5.3.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet) noch liegen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets. Bei dem Fst. 160/6 handelt es sich um einen Eichenmischwald der dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

5.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als Wochenendhaussiedlung werden die Auswirkungen zusammenfassend für alle Schutzgüter als Abwägungsgrundlage im Rahmen des Vorentwurfs behandelt.

Die Realisierung der einzelnen Bauvorhaben bedeutet der Verlust von gärtnerisch genutzten Flächen in Teilbereichen. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht vorhanden. Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserempfindlichkeit ebenfalls von allgemeiner Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es erfolgen keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Mensch und Landschaft.

Sollten bei der Realisierung des Planvorhabens Baumbestand verloren gehen, hat dies Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, insbesondere Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima / Luft u.a.. Genauere Analysen erfolgen in den Artengutachten. Zur Entwurfsfassung werden alle Ergebnisse in der Umweltprüfung zusammengeführt.

5.3.3 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen

Unfälle und Katastrophen sind durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten

5.3.4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine positive Entwicklung nehmen würde, da die bestehende Nutzung bleibt.

5.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter der Voraussetzung der Verwirklichung des Vorhabens und seiner bereits bestehenden Vorprägung sind der Standort der Planung sowie die Art und das Maß der Flächenbeanspruchung unvermeidlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind entweder nicht gewünscht. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, son-

den die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten Hückepackverfahren zusammen mit der gesamten Vorhabensplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen. Im Rahmen des sog. Baurechtskompromisses wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene vorverlagert. Damit muss die Eingriffsregelung abschließend bewältigt werden und nicht erst bei der Verwirklichung der einzelnen Vorhaben (z. B. über den Bauantrag). Die Gemeinde legt bis zum Satzungsbeschluss die Verträge zu den Kompensationsmaßnahmen vor.

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH, dem Landes- oder Bundesforst.

Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen zu realisieren sind, kann die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss eines Vertrages zwischen Kommune oder Vorhabenträger von Kompensationsflächen gewährleistet sein.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

5.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

Fläche Eingriffe durch Bodenversiegelung

Zum Vorentwurf kann nur eine grobe Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichserfordernisses erfolgen. Bei der Verkehrsfläche wurde der versiegelte Teil ermittelt. Bei den Privatgrundstücken wird die aktuelle und genehmigte Versiegelung erst zur Entwurfsphase ermittelt (*). Das Ausgleichserfordernis wird vorerst mit 1:2 bewertet (**), siehe hierzu Kap. 5.4.4. Alle Flächengrößen in m².

Laut Festsetzungen des B-Planes können 7.953 m² versiegelt werden.

Bezeichnung der Eingriffsflächen	Flächengröße	Eingriffsfläche	Vorhandene Versiegelung	Summe Ausgleichserfordernis**
Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,2 + 50% NA (0,3)	4.764	1.429	*	2.858
Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,25 + 50% NA (0,375)	8.859	3.322	*	6.644
Ausweisung als Sondergebiete, die der Erholung dienen GRZ 0,1 + 50 % NA (0,15)	10.368	1.555	*	3.110
Verkehrsfläche, abzgl. Versickerungsflächen	1.647	1.647	135	3.024
Summe	25.638	7.953		15.636

Tab. 1: Übersicht Eingriffsflächen

Eingriffe in bestehende Biotope

Bei dem Bereich des Fst. 160/6 handelt es sich um einen Eichenmischwald mit Unterwuchs aus Ulme, Linde, Eschenahorn, Efeu. Zudem ist eine bewaldete Schluchtsituation vorhanden.

Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit dieser Fläche zu prüfen.

Eingriffe in den Baumbestand

Im Plangebiet ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Für die privaten Baumgrundstücke gilt bei Baumfällungen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die grünordnerische Festsetzung M 3. Vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt die Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – Gehölz-SchVO PM vom 29.09.2011). Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Für die Verkehrsfläche im Übergang von Alfred-Pfitzner-Wegs und des Otto-von-Kameke-Wegs sind zwei Bäume (Esche, Eiche) zu fällen, nach Angaben des Vermessers ein Laubbaum mit 2 Stämmen à 1,3 m und ein Laubbaum mit 2 Stämmen à 1,6 m Stammumfang. Damit wären für die Esche (2x2) 4 Bäume und für die Eiche (2x3) 6 Bäume neu zu pflanzen (siehe grünordnerische Festsetzung M 3).

5.4.2 Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen, zur Begrenzung von Versiegelungen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen dargestellt.

V 1: Schutz von Bäumen und Grünflächen während der Baumaßnahme

Im Bereich von Maßnahmenflächen dürfen keine Lager- oder Abstellflächen errichtet werden, auch keine temporären. Auch Bodenaushub darf nicht gelagert werden, ebenso dürfen Baumaschinen dort nicht abgestellt werden. Lager- oder Abstellflächen können auf den bereits vorhandenen versiegelten Flächen eingerichtet werden.

V 2: Versickerung anfallenden Niederschlagswassers

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser bleibt vor Ort und ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

V 3: Minimierung der Versiegelung

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

V 4: Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen oder in den Bereichen, die künftig versiegelt werden sollen, einzurichten oder, falls dies nicht möglich, in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Für diesen Fall gilt:

- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z B. Lastverteilungsplatten, bodenschonende Technik).
- Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes mit Bodenschutzplan und bodenkundliche Begleitung der Baumaßnahmen einzurichten.

V 5: Ruhe

Während der Bauphase sind lärmindernder Maschinen einzusetzen und die ortsüblichen Ruhezeiten einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Artenschutz wurde eine Potentialeinschätzung (Gutachter: Frank W. Henning) erstellt; die Inhalte des Gutachtens werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde: *"Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden."*

Neben den allgemein gültigen Grundsätzen "Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen" und "schonender Umgang mit Grund und Boden" (Optimierungsgebot des BauGB), lassen sich für das Plangebiet landschaftsplanerische Maßnahmen formulieren.

Nach dem Naturschutzrecht ist bei der Vorbereitung eines Vorhabens zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen sind. Ziel der Maßnahmenplanung ist es, ein möglichst zusammenhängendes Gefüge von Lebensräumen anzulegen, das geeignet ist, unter Schonung der vorhandenen Werte und Funktionen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren und die Lebensraumqualitäten zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Aufwertung des Landschaftsbildes und damit die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Freiraumfunktionen im näheren räumlichen Zusammenhang.

Um eine Bepflanzung mit den ausländischen Koniferen und Bodendeckern zu vermeiden, werden standortgerechte und einheimische Bepflanzungen rechtsverbindlich festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollten, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten realisiert werden. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen.

Die folgenden grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB werden für das Plangebiet getroffen:

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen sind unversiegelt und wasser- und luftdurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

M 2 - Erhalt von Bäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3xv 14/16 zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste

Ahorn, Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
Birke, Moorbirke	Betula pubescens
- Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stieleiche	Quercus robur
- Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Kiefer	Pinus sylvestris
Pappel, Schwarzpappel	Populus nigra
- Zitterpappel	Populus tremula
Linde, Sommerlinde	Tilia platyphyllos
- Winterlinde	Tilia cordata
Ulme, Bastardulme	Ulmus x hollandica
- Bergulme	Ulmus glabra
- Feldulme	Ulmus minor
- Flatterulme	Ulmus laevis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Weide, Bruchweide	Salix fragilis
- Salweide	Salix caprea
- Silberweide	Salix alba

Nichtheimische Bäume zusätzlich für Siedlungsbereiche

Baumhasel	Corylus colurna
Eibe	Taxus baccata
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Mehlbeere	Sorbus aria
Platane	Platanus acerifolia
Robinie	Robinia pseudoacacia
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Roteiche	Quercus rubra
Speierling	Sorbus domestica

Hinweis:

Die Pflanzliste orientiert sich an der Liste der empfohlenen Pflanzen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011). Dort sind auch die entsprechenden Standortansprüche der Pflanzen genannt.

Es wird auf die Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG hingewiesen (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Februar 2020).

5.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahmen. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen möglich:

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung, E/A -= Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Da aktuell keine gemeindlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch Beteiligung an einem Flächenpool, z. B. der Flächenagentur Brandenburg, des Landesforstes Brandenburg oder anderer Poolbetreiber abgelöst werden. Die Flächenagentur bietet verschiedene Maßnahmenflächen an, die bei Vertragsabschluss dem Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis zugeordnet werden (Anlage von Extensivgrünland, Anlage von Streuobstwiesen, Anlage von Feldgehölzen, Extensivierung von Acker- und Grünlandflächen etc.). Die Maßnahmen sollten zumindest im gleichen Naturraum erfolgen. In der Regel liegt das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis bei 1:2.

Der Landesforst Brandenburg kann Flächen des ökologischen Waldumbaus (Umbau von Kiefernforste in Mischwald) im Naturraum Mittelmark anbieten; diese werden von der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls anerkannt. Allerdings ist - im Gegensatz zu den Flächen der Flächenagentur Brandenburg - ein Ausgleichsverhältnis von 1:8 notwendig. Hintergrund ist, dass der Waldboden durch den Umbau nicht gravierend renaturiert oder verbessert, sondern nur geringfügig aufgewertet wird.

Bewertung des Ausgleichs im Plangebiet:

Grünordnerische Festsetzungen können nur dann als Ausgleich der Versiegelung herangezogen werden, wenn Bodenfunktionen aufgewertet werden: Die Flächen müssen aufwertungsfähig sein, sie müssen aufwertungsbedürftig sein, sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Der Ausgleich muss extern erfolgen. Falls bei einem Baugrundstück im Zuge der Baumaßnahmen Flächen entsiegelt werden, können diese im E/A-Verhältnis 1:1 angerechnet werden.

Zum Vorentwurf kann nur eine grobe Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichserfordernisses erfolgen. Zum Entwurf wird für jedes Baugrundstück eine Eingriffsbilanz erfolgen, so dass die Kosten für den Ausgleich auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden können. Vorhandene Versiegelungen können von der Ausgleichsverpflichtung abgezogen werden, sofern der Nachweis der Versiegelung im Bauantrag erfolgen kann.

5.5 Zusätzliche Angaben

5.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung stützt sich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen und Bestandsbewertungen von 2018.

Bei der Umweltprüfung wurden darüber hinaus insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Regionalplan Havelland-Fläming)
- die für das Vorhaben relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsprogramm Brandenburg, Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark),
- die gemeindlichen Planungen (Flächennutzungsplan, Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Landschaftsplanung),
- digitale Fachinformationen des Landes (Geoportal des LBGR: Bodenkarten und geologische Karten, Schutzgebiete, Auskunftsplattform Wasser: Wasserschutzgebiete, Hochwasserrisikogebiete), EKIS: Kompensationsflächenkataster, Denkmale in Brandenburg, Forstkarten u.v.m.),
- für das Planvorhaben erstellte Gutachten (Artenschutzgutachten).

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

5.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Bei den Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) hat die Kontrolle der Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zeitnah zu erfolgen. Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Stellt sich dabei heraus, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keinen hinreichenden Erfolg hatten beziehungsweise haben, weil sich beispielsweise die zu begünstigenden Arten nicht oder nicht mit der angestrebten Individuen- beziehungsweise Revieranzahl im Maßnahmengebiet angesiedelt haben, sind sie anzupassen oder alternative Maßnahmen zu entwickeln und bis zum Einstellen des Erfolges durchzuführen. Die städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern sollten für diesen Fall eine Anpassungsoption enthalten.

Die Gemeinde Schwielowsee wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

5.5.3 Erforderliche Fachgutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Relevanz zu fällender Bäume erstellt. Notwendigkeit weiterer Fachgutachten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

5.5.4 Nichttechnische Zusammenfassung

Die Zusammenfassung kann erst zur förmlichen Beteiligung erfolgen, wenn die Kompensationsmaßnahmen geregelt sind.

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Auslegung (Zeitraum)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

Tab. 3: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	13.623	53,1
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	10.368	40,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt"	1.647	6,4
Geltungsbereich	25.638	100

Tab. 4: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225 und 340)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

für Pflanzlisten:

Gehölzerlass Brandenburg - Gebietseigene Gehölze. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Brandenburg - vom 15. Juli 2024 (ABl. Nr. 31 vom 07.08.2024 S.667)