

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Geltow**

Bebauungsplan „Wildparkstraße 1“

Stand: Satzungsbeschluss, 26.03.2025

Flur 1 der Gemarkung Geltow
Flurstück 117 tlw., 153

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	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
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	9
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten.....	10
3.5	Immissionen / Emissionen	10
3.6	Naturschutz	10
3.7	Trinkwasserschutz	10
4.	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Zahl der Vollgeschosse.....	13
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.....	15
4.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
4.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
4.13	Hinweise (ohne Normcharakter)	17
5.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
5.1	Einleitung	17
5.2	Übergeordnete Planungen und Fachgesetze	17
5.3	Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft.....	17
5.4	Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung.....	21
5.5	Eingriffsregelung	26
6.	Übersicht zum Verfahren	27
7.	Flächenbilanz	27
8.	Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen	28

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 09.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wildparkstraße 1“ gemäß § 13a BauGB im Ortsteil Geltow beschlossen. Ursprüngliches Ziel des Bebauungsplanes war es, auf dem Flurstück 153 der Flur 1 in der Gemarkung Geltow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauland zu schaffen.

Im Fortgang der Planung wurden die Flurstücke 158 und 942 der Flur 1 in der Gemarkung Geltow und eine Teilfläche des Flurstücks 117 integriert mit dem städtebaulichen Ansatz einer großräumigeren Planung. Die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 117 diene darüber hinaus dem Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom 4. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB eingeführt, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen im Außenbereich ausweitet, die an den Innenbereich angrenzen. Der nunmehr vergrößerte Geltungsbereich (ca. 1,0 ha) sollte entsprechend § 13b BauGB beplant werden. Der Beschluss zur Offenlage mit erweitertem Geltungsbereich erfolgte am 14.12.2022. Die förmliche Beteiligung fand vom 06.02.2023 bis 13.03.2023 statt.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, das Plangebiet auf die Flurstücke 117 tw. und 153 zu reduzieren und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,5 ha.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ aus. Das Plangebiet wird gärtnerisch genutzt. Das Flurstück 153 befindet sich in privatem Besitz und ist nicht öffentlich zugänglich. Das Flurstück 117 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wildparkstraße.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am geplanten Bauvorhaben sowie an der näheren Umgebung orientieren.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Weiterhin ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) zu rechnen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Gemäß den Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Weiterhin werden auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, eines Umweltberichts gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet. Die für das Vorhaben entscheidenden Umweltbelange werden in Kap. 5 der Begründung betrachtet.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet,
- dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Grünordnerische Festsetzungen,

- Verkehrsflächen,
- Übernahme örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.

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 in der Gemeinde Schwielowsee im Ortsteil Geltow und liegt nördlich der Hauffstraße und östlich der Wildparkstraße. Geltow liegt im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, zwischen der Stadt Werder und der Stadt Potsdam an der Bundesstraße 1. Die Stadt Potsdam ist nur etwa 2 km entfernt. Geltow hat insgesamt 4.181 Einwohner (Stand: 30.11.2023).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 117 tlw. und 153 der Flur 1 in der Gemarkung Geltow. Das gesamte räumliche Umfeld wird durch lockere Wohnbebauung geprägt. Die Plangebietsgröße beträgt 4.860 qm.

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt im Norden an die Flurstücke 152, 151/6, im Westen an die Wildparkstraße, im Osten an das Flurstück 158 und im Süden an das Flurstück 154 an.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Buslinien 631 und 580 Richtung Hauptbahnhof Potsdam.

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 öffentlichen Verkehrsflächen ohne Probleme möglich sein. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Unternehmen bzw. Zweckverbände werden am Planverfahren beteiligt.

Das Plangebiet wird von einer Stromleitung mit einem entsprechenden Leitungsrecht gequert. Die Leitung wird bei der Planung berücksichtigt und bei der Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen in die Straßenverkehrsfläche gelegt.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Hinweis: Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose 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.

Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Technische Bauaufsicht des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 13.03.2023 ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens $800 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405].

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 03.12.2020) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), 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 Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 30.05.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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 kann als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Das Plangebiet grenzt an Wohnbebauung. Die verkehrliche Anbindung ist durch die B 1 vorhanden; der Autobahnanschluss an die A10 ist ca. 10 km entfernt. Das Vorhaben wird als sinnvolle Siedlungsergänzung des Ortsteils Geltow 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. Durch grünordnerische 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.

→ 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 geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

Z 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

→ Die Gemeinde Schwielowsee gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;

- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Schwielowsee ca. 10,7 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen oder dem FNP, sofern diese vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden.

- Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in B-Plänen oder Flächennutzungsplänen rechtswirksam festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee (2014) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wohnsiedlungsflächen, die in einem Flächennutzungsplan ab dem 15. Mai 2009 dargestellt wurden, werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

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.

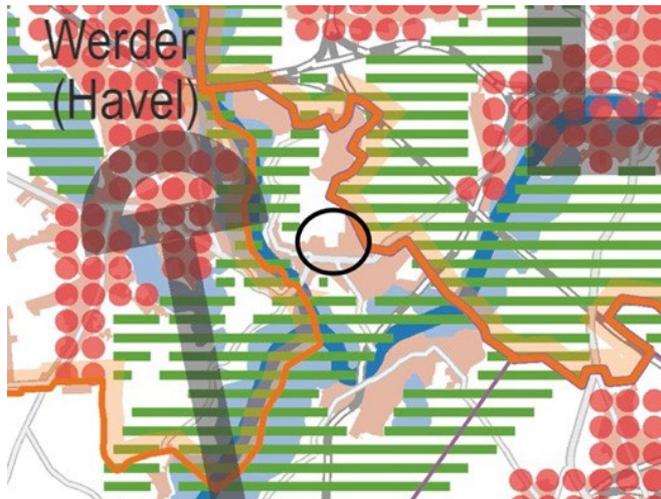


Abb. 2: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR); Plangebiet: schwarzer Kreis

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist rechtskräftig. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming aktuell keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Im Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt.

Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 06.05.2024 wird eine Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen festgestellt.

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Festlegung hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet (innerhalb der Gemeinde Schwielowsee gilt die Festlegung nur für den Ortsteil Caputh).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee (2014/2024), Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Am 3. September 2014 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwielowsee in der Fassung vom 20. März 2014 durch die öffentliche Bekanntmachung der Tatsache der Erteilung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark wirksam geworden und stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wildparkstraße 1" im OT Geltow eine Wohnbaufläche dar. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einer Teilfläche der „Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwielowsee“ in der Fassung vom 25. Juli 2023 befindet, ist die Darstellung als Wohnbaufläche im Vergleich zum ursprünglichen FNP 2014 adäquat.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2014/geändert 2024) der Gemeinde Schwielowsee

Die Eingriffsbewertung erfolgt im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan genannten Zuwachsfläche Nr. 25 für Geltow. Die hier genannte Kompensation der Versiegelung ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig.

3.2 Denkmalschutz

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale, die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark schreibt in einer Stellungnahme vom 07.06.2024, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]) bekannt sind.

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 keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Das Plangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 22.02.2023 zum größeren ursprünglichen Geltungsbereich). Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.5 Immissionen / Emissionen

Von dem geplanten Wohngebiet ausgehende schädliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Südlich vom Plangebiet verläuft die Hauffstraße (Bundesstraße B1) mit einer prognostizierten durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke DTV_w von 20.000 Fahrzeugen/ 24h (Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg). Eine Berechnung im Hinblick auf die einwirkenden Lärmpegel ist für die Entwicklung des Grundstücks notwendig, um die unabdingbaren Kenntnisse zur gerechten Abwägung und Fortführung der Planung im Hinblick auf die einwirkenden Lärmimmissionen (Straße) vornehmen zu können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ausgehend von der Bundesstraße B1 berechnet und gemäß DIN 18005 und in Anlehnung an die DIN 4109-2018 beurteilt sowie Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan erstellt werden.

Die Immissionsprognose wurde von der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH am 14.12.23 erstellt und ist Teil der Planungsunterlagen. Zusammenfassung:

Die durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel betragen an den Baugrenzen Tags zwischen 54 und 60 dB(A) und nachts zwischen 47 und 52 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit im Tag- und im Nachtbereich überschritten.

Für das Baugebiet bedeutet das, dass im B-Plan Festsetzungen über die Anforderungen an die Bauschalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 festzusetzen sind (s. Kap. 4.10). Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.6 Naturschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes, noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Das Vorhaben berührt keine gemäß FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume.

3.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark, Zone III B; es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark vom 2. Mai 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 40]). Für die Zone III B ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen nicht unzulässig. Zudem lag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung für das Plangebiet ein gültiger Flächennutzungsplan (für den Ortsteil Geltow) vor.

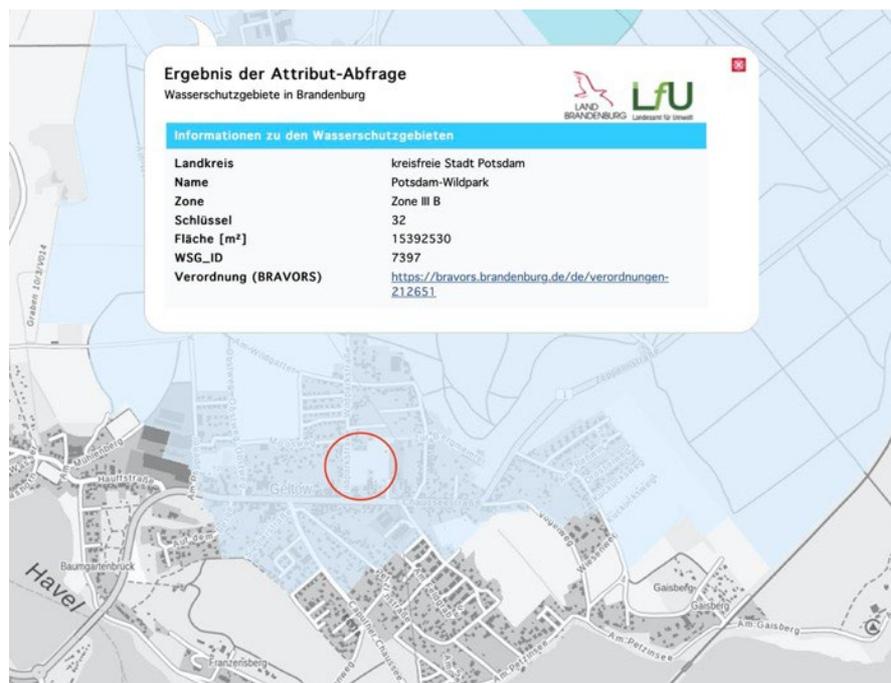


Abb. 5: Auszug aus dem Geoportals "Wasserschutzgebiete in Brandenburg" (abgerufen am 18.08.22). © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 © LfU

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf bislang gärtnerisch genutzten Flächen geschaffen werden. Auf den Baugrundstücken ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt für den über die öffentliche Verkehrsfläche der Wildparkstraße. Zukünftig ist vorgesehen, im Kontext einer potenziell möglichen Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten eine neu zu errichtende private Verkehrsfläche entlang der nördlichen Planbegrenzung zu errichten und dann als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die quer durch das Plangebiet verlaufende Stromleitung kann nach Aussage des Leitungsträgers zu einem späteren Zeitpunkt in die Verkehrsfläche verlegt werden.

Grünordnung

Zur Durchgründung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen zur Verminderung der Versiegelung, zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke unter Anrechnung zu erhaltender Bestandsbäume sowie die Ausweisung einer Fläche für die Pflanzung einer einreihigen Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Geplante Festsetzungen

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich gemäß der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 bei höchstens 2 Vollgeschossen und der Definition von maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die zulässige Bauweise als offene Bauweise mit Einzelhausbebauung wird ebenso festgesetzt. Wohngebäude innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich mit geneigten Dächern und mindestens 30° Dachneigung zulässig. Zur künftigen Erweiterung der Wohnbauflächen wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgründung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter ist im beschleunigten

Verfahren nicht vorgesehen. Weiterhin wird eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude im Plangebiet getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

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.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das allgemeine Wohngebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unterhalb der zulässigen Obergrenze 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.

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.

Für das Flurstück 153 wird ein Baufenster im Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Die Baugrenze im Norden zur privaten Straßenverkehrsfläche werden mit 3 m gemäß den Mindestabstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BbgBO bemessen.

An Baugrenzen muss im Gegensatz zur Baulinie nicht herangebaut werden; Baugrenzen dürfen lediglich nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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.

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.“

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen.

4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen. Als Maßstab für die Festsetzung wurden die Trauf- und Firsthöhe der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der Maße marktüblicher Einfamilienhäuser zu Grunde gelegt.

Für das Plangebiet werden einheitlich maximal zulässige Traufhöhen von 6 m und maximal zulässige Firsthöhen von 9 m zugelassen. Um im Plangebiet nicht erwünschte Stadtvillen auszuschließen, wird zusätzlich eine Mindestdachneigung (Kap. 4.10) definiert.

Die Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Meter über NHN (DHHN2016). Textfestsetzung 1.2.1: *„Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die geradlinig interpolierte geplante Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche, gemessen vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die Verkehrsfläche angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ergibt sich aus dem virtuellen Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.“*

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 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Flurstück 117 ist Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wildparkstraße und wird demnach als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird ein 1 m breiter Streifen des Flurstücks 153 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt; hier soll die Wildparkstraße für die zukünftige Erschließungsfunktion verbreitert werden.

Im Norden des Plangebietes plant die Gemeinde zur Erschließung des Wohnstandortes und Fortführung in östlicher Richtung eine neue Planstraße, die als 10 m breite Verkehrsfläche in die Planung übernommen wird.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Baugebieten und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

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 des Plangebiets die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Sonnenenergienutzung 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. Der Verlust von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches regelt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 27.09.2023. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmige ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben. Die Baumschutzsatzung gilt nicht für Obstbäume. Für jeden Baum ist eine Ersatzpflanzung von mindestens im Verhältnis 1:1, bei einem Stammumfang von mehr als 100 cm im Verhältnis 1:2 zu pflanzen.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Anpflanzung einer Feldgehölzhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuanpflanzung mit einer Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste 3 vorzusehen; vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren.

Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreitriebig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Walnuss (Juglans regia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*)

Kultur-Birne (*Pyrus communis*)

Pflaume (*Prunus domestica*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Ast-rachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

Pflanzliste 3

für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze:

Großsträucher		Normal- und Kleinsträucher	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schwarze Johannis-	<i>Ribes nigrum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Kratzbeere	<i>Rubus idaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Besenginster	<i>Sarothamnus scoparia</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Nordische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Gewöhnlicher Schnee-	<i>Viburnum opulus</i>		

Hinweis:

Die Pflanzliste orientiert sich an der Liste der einheimischen Strauch- und Baumarten für Pflanzungen in der freien Landschaft des MLUR vom 17.03.2003. Grundsätzlich können zudem die empfohlenen Pflanzen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011) verwendet werden.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zum Ausschluss unerwünschter Gebäudetypologien, wie Stadtvillen, werden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO. Die

Festsetzung entspricht der Dachgestaltung des baulichen Bestandes in der näheren Umgebung des Plangebietes.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Immissionsprognose zum Bebauungsplan Wildparkstraße 1 von der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.12.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schwielowsee über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 25.01.2017.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 27.9.2023.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark, Zone III B; es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark vom 2. Mai 2012.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

4.13 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).

Besonderer Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz aus Kap. 5.4 werden in die Planzeichnung übernommen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Einleitung

Es ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden; die Umweltprüfung kann damit entfallen. Abwägungsrelevante Aussagen werden in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

Die folgenden Auswirkungen auf die Umwelt basieren vorwiegend auf den Auswertungen des Landschaftsplanes, den Geoportalen des Landes Brandenburg, Literaturlauswertungen sowie mehreren Vor-Ort-Begehungen.

5.2 Übergeordnete Planungen und Fachgesetze

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.

Das Plangebiet wird mit dem allgemeinen Entwicklungsziel „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde (2014/geändert 2024) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Als Entwicklungsziel wird Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes genannt. Die weiteren Inhalte werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter übernommen.

5.3 Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiete) noch liegen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Die Flächen sind in gärtnerischer Privatnutzung.

Die Böden sind im Plangebiet laut Landschaftsplan Gley-Braunerden. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopentwicklungspotenzial. Besonders ertragsreiche oder seltene / gefährdete Böden und besondere geologische Bildungen liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung allgemeine Bodenfunktionen.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als hoch eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei ≤ 2 m.

Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer liegen in ihm. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark, Zone III B; es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark vom 2. Mai 2012.

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 befindet sich in einer Umgebung, die durch weitgehend offene Bebauung sowie den nördlichen liegenden Wald- und Ackerflächen gekennzeichnet ist. Der Landschaftsplan bezeichnet das Plangebiet als bioklimatisch belastetes Siedlungsgebiet (Wirkraum), die nördlichen Bereiche sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur und Sachgüter

Charakteristisch für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild von Geltow ist die Bebauung mit Wohngebäuden und Gartenflächen und einen recht hohen Bestand an Gehölzflächen und Einzelbäumen. Das betrachtete unbebaute Plangebiet befindet sich mittig in einen Siedlungsbereich. Es ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht als Erholungsfläche nutzbar. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird laut Landschaftsplan dem Biotoptyp 10110 "Gärten und Gartenbrachen" zugeordnet. Eine Vor-Ortbegehung im Herbst 2021 und Sommer 2022 ergab die folgende Einschätzung:

Das Flurstück 153 wird von dem Eigentümer als Freizeitgrundstück genutzt; es wird von kurzrasigem Grünland mit Obstbäumen (< 80 Jahre) dominiert. Ein Schuppen ist vorhanden. Viele Bäume sind aufgrund der aktuellen Trockenheit abgängig. Neben den Obstbäumen sind auch Kiefern und Birken auf dem Grundstück; im westlichen Bereich ist eine Forsythien-Hecke vorhanden. Die Obstbäume sind nicht flächig auf dem Grundstück vorhanden, große Teile des Grundstücks bestehen aus kurzrasigem Intensivgrünland (Foto 1). Das Grundstück ist umfriedet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Zum Obstbestand hat sich die untere Naturschutzbehörde in einer Stellungnahme vom 13.03.2023 wie folgt geäußert:

Bei dem Obstbestand des Plangebietes dürfte es sich nach hiesiger Auffassung um die historischen Hausgärten der Wohnnutzungen Hauffstraße 11 bis 14 handeln und deshalb nicht den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG und § 1 Ziffer 4.2 Biotopschutzverordnung unterliegen. Für die Auslegung spricht auch die Tatsache, dass die Fläche nicht im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope beim Landesamt für Umwelt verzeichnet ist.



Foto vom Fst. 153

07171: genutzte Streuobstwiesen

05152: Intensivgrasland (neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten), kleinflächig: 071323 Hecken, überwiegend nicht heimisch (Forsythien), Einzelbäume (Kiefern, Birken), ein Schuppen.

Das Grundstück ist umfriedet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Einzelbaumbestand

Für den Verlust von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmige ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben. Die Baumschutzsatzung gilt nicht für Obstbäume.

Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhe-

stätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es wurde eine artenschutzfachliche Prüfung beauftragt (Frank W. Henning, 20.09.2022). Diese ist Teil der Planungsunterlagen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass es sowohl für europäische Vogelarten als auch Fledermäuse Betroffenheiten gibt.

Vogelarten

Aufgrund der oben beschriebenen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen von europäischen Vogelarten der Gilden der Gebüschbrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter nicht auszuschließen. Das Gutachten listet die Arten auf, die den Planungsraum möglicherweise als Brutplatz nutzen. Brutvogelarten können von der Umsetzung des geplanten Vorhabens betroffen sein, wenn es zu Rodungen kommt. Aufgrund der vorliegenden Planungen ist davon auszugehen, dass es zu umfangreichen Rodungen insbesondere des höhlenreichen Baum- und Obstbaumbestandes kommt. In diesem Fall sind die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen für europäischen Vogelarten umzusetzen. Diese stellen zum derzeitigen Zeitpunkt eine Maximalformulierung dar, weil der genaue Bestand an Brutpaaren noch nicht bekannt ist. Dieser soll im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermittelt werden. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und den daraus ableitbaren voraussichtlichen Vorkommen europäischer Vogelarten sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Sind Rodungen von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, so sind diese auf die Existenz von Baumhöhlen zu prüfen. Gehen Baumhöhlen verloren, so sind diese im Verhältnis 3:1 durch künstliche Nisthöhlen zu ersetzen. Derzeit wird von einem Verlust von mindestens 20 Baumhöhlen ausgegangen, was zu einem Kompensationsbedarf von 60 einzubringenden künstlichen Nisthöhlen führt, die einen unterschiedlichen Durchmesser des Einflugloches aufweisen sollten. Diese müssen vor (!) der Rodung an geeigneten Positionen im näheren Umfeld eingebracht werden, da Baumhöhlen ganzjährig genutzt von Vögeln genutzt werden. Die Fläche für die Einbringung dieser Nisthöhlen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu benennen. Aufgrund des möglichen hohen Versiegelungsgrades ist die Anbringung ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches nicht zielführend.

Sollten sich künstliche Nisthöhlen innerhalb des Geltungsbereiches befinden, so sind diese durch Umhängen zu erhalten. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzunehmen. Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten etc. sind alle Bäume, die erhalten werden sollen, unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Für die Zeit der Bebauung ist der Baumbestand, der erhalten wird, durch einen Bauzaun vor Eingriffen und Beschädigungen zu sichern.

Fledermäuse

Aufgrund des Bauhöhlenreichtums sowie der vorhandenen hallenartig ausgeprägten Baumbestände sowie des Streuobstbestandes ist von einer Nutzung des Geltungsbereiches durch Fledermäuse auszugehen. Diese Nutzung kann sowohl als Nahrungshabitat, Übertragungsquartier als auch als Wochenstube geschehen.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen kann das Vorkommen der in der folgenden Tabelle aufgelisteten Arten nicht ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Erfassung ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Diese umfasst sowohl Detektorerfassungen als auch eine Dauerfassung mit Horchboxen.

Aufgrund des Höhlenreichtums des Geltungsbereiches ist von einer Nutzung dieser Höhlen durch Fledermäuse auszugehen. Sind Rodungen von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, so sind diese auf die Existenz von Baumhöhlen zu prüfen. Gehen Baumhöhlen verloren, die von Fledermäusen genutzt werden, so sind diese im Verhältnis 5:1 durch künstliche Quartierkästen zu ersetzen.

Die geplante Beleuchtung geht sollte nicht über eine Beleuchtung zur Verkehrssicherungspflicht hinausgehen. Mögliche Attraktionswirkungen auf Insekten werden durch die Verwendung von hierzu geeigneten Leuchtmitteln (warmweiße LEDs) sind zu vermeiden. Auch eine Aus- oder Beleuchtung des Gehölzbestandes ist durch eine geeignete und entsprechend ausgerichtete Lampen zu vermeiden.

Die weiteren Pflanzen- und Tierarten werden in der artenschutzfachlichen Prüfung behandelt.

5.4 Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden prognostiziert:

Baubedingte Auswirkungen werden im Rahmen des Baugeschehens erwartet. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß (Festsetzung einer GRZ von 0,2 statt der maximal möglichen von 0,4). Die maximal mögliche Neuversiegelung beträgt 855 qm.
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Erhaltung von Oberboden: Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Anstehender Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, getrennt zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, Straßen-/Gebäudeabbruch, Rest-, Abfall- oder ähnliche Stoffe etc. sind mit Baufortschritt sukzessive, vollständig und ordnungsgemäß zu beräumen, zu entsorgen bzw. einer zulässigen Verwertung zuzuführen. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen für die Grundwasserneubildung, der Oberflächenwasseraufnahme des Bodens zur Reduzierung der Auswirkung von Starkregenereignisse sowie insgesamt die Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung,
- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (Hinweis: die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über bauliche Anlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte, Muldenrigolen) ist erlaubnispflichtig. Im Zuge der konkreten Bauausführung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Verzicht auf umweltschädigende Stoffe: Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Tausalzen, Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten. Keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. bei Bauarbeiten. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- Beachtung der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark vom 2. Mai 2012.

Klima

Die Realisierung des Vorhabens bedingt Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen ebenfalls.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von mittlerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Die Auswirkungen belasteten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Reduzierung des Anstieges von Kohlendioxid in der Atmosphäre sowie die Verringerung der Luftfeuchte durch Begrenzung der Versiegelung und Vermeidung der Anlage von Schottergärten,
- dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen zur Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert:

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Die Ergänzungsfläche befindet sich in einem bereits bestehenden bebauten Siedlungsgebiet. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind außerhalb der Plangrenzen in Form von Spaziergängen möglich.

Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild.

Eingriffsbewertung: Die Reduzierung von Ackerflächen bedingen zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters und der Eigenart) als anlagebedingte Auswirkungen; die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen bedingt allerdings auch eine Wertsteigerung von Teilen des Plangebietes.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert:

Das Plangebiet erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Die Biotoptypen im Planungsraum sind anthropogen überprägt, wertvolle Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von Gartenflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Schutz von Bäumen: Es sind so viele Bäume wie möglich im Plangebiet zu erhalten.
- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.
- Bauzeitenregelung.

Außenbeleuchtungen

Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Flächen sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden.

Nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Artenschutz

Aufgrund der Ausführungen in der Potentialabschätzung zum Artenschutz sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Der Umfang der Vermeidungsmaßnahmen ist der fehlenden Untersuchung geschuldet. Durch die Durchführung der Untersuchungen kann der Umfang der Maßnahmen dem Bestand der Arten angepasst werden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen des Straßenbaus bzw. Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sollten dafür nicht verwendet werden.

- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wege- bzw. Straßennetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- **Rodungszeitenregelung (M1):** Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitende Maßnahmen: Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen oder Baufeldfreimachungen vorzunehmen. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein, ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen und auszuschließen.
- **Vermeidung von Fahrspuren (M2):** Sollten durch Witterungseinflüsse wie Starkregenfälle in Verbindung mit vermehrtem Verkehr tiefere Fahrspuren entstehen, die die Möglichkeit der Bildung von temporären Gewässern bieten, sind diese einzuebnen, um ein Einwandern von Amphibien verbunden mit einem Abbläuen zu verhindern. Diese Maßnahme dient zur Vermeidung der Erhöhung eines Tötungsrisikos für Amphibien, die Fahrspuren als Lebensraum nutzen können. Eine Schaffung von Lebensräumen in Fahrspuren, wie dies von Olthoff & Wittjen (2020: Panzerfahrspuren als Lebensraum gefährdeter Pionierarten wie lassen sich die Pionierlebensgemeinschaften auf ehemaligen erhalten? Natur und Landschaft 95: 349-357) diskutiert wird, ist in diesen Bereichen nicht anzustreben.
- **Kontrolle von Baumhöhlen (M3):** Aufgrund des Vorkommens von Baumhöhlen in den Streuobstbäumen muss vor der Rodung in jedem Fall eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Sollten die Höhlen von Fledermäusen besetzt sein, ist mit der UNB die weitere Vorgehensweise zum Zuge der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- **Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M4):** Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauffolgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesenen Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.
- **Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M5):** Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
- **Baumschutz (M6):** Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
- **Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M7):** Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.
- **Beleuchtung (M8):** Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:
 - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- **Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M9):** Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes der Baumhöhlen sind 20 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten und 20 Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Es bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwegler bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwegler, Fledermaushöhle 2F oder 2FN universell oder auch Flachkasten 1FF)). Diese sollten innerhalb des Baumbestands der verbleibenden Obstbäume und im nahen Umfeld angebracht werden. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlen nutzenden Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in jedem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
 - **Ökologische Baubegleitung (M10):** Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

5.5 Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe in den Baumbestand sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Zur Ermittlung der Baumverluste ist ein Baumbestandsplan mit Angabe des Kronendurchmessers und des Stammumfangs vorhanden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob Baumbestand erhalten werden kann. Gemäß § 6 der Baumschutzsatzung sind Fällanträge bei der Gemeinde zu stellen; die Gemeinde legt dann die Ersatzpflanzung (oder Ausgleichszahlung) fest.

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	09.03.2022, geändert am 28.02.2024
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	30.03.2022, 24.04.2024
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	28.02.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	24.04.2024
Auslegung (Zeitraum)		06.05.2024 bis einschließlich 09.06.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	06.05.2024
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	26.03.2025
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	
Satzungsbeschluss	Beschluss vom	26.03.2025
Inkrafttreten		
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	30.04.2025

Tab. 2: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m ²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete	4.273	88
Verkehrsflächen, davon:	587	12
Geltungsbereich	4.860	100

Tab. 3: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

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)

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)

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)