Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan
"Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße"

Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Caputh

zu der Satzung vom
11. Dezember 2024

Planungsträgerin Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee
Ansprechpartner: Bauleitplanung, Bauordnung, Energieansprechpartner
Fachbereich Bauen und Planen
Herr S. Wersing
Tel: +49 33209 - 769 763
E-Mail: S.Wersing@schwielowsee.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. S. Rhode, freischaffender Stadtplaner
F. Beydoun, M. Sc. Architektur, DSA. Stadt- und Regionalplanung
J. Gimber, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 05242 -4049339
E-Mail: sw@l-a-buero.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am 8. September 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "südlich MaTec Gummiwerke" aufzustellen (Beschluss-Nr.: 21-09-37). (Der räumliche Geltungsbereich und der Titel wurden im Verfahren geändert)

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 5. Oktober 2022 den Bebauungsplan-Vorentwurf "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße", OT Caputh gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 18. November 2022 sind 25 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 23. Dezember 2022 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" in der Fassung vom 6. Oktober 2022 wurde mit Bekanntmachung vom 30. November 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee Nr. 11 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Schwielowsee ausgelegt. Der Bebauungsplan war während dieser Zeit ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Schwielowsee unter https://www.schwielowsee.de/buergerservice/bekanntmachungen-ortsrecht/bebauungspläne/aktuelle-bebauungsplaene.html einzusehen. Aus der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen abgegeben.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 13. Dezember 2023 den Bebauungsplan-Entwurf "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße", OT Caputh gebilligt.

Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 sind 24 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 17. März 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" in der Fassung vom 12. Februar 2024 wurde mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2024 im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee Nr. 1 Jahrgang 21 im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. Februar 2024 bis 17. März 2024 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Schwielowsee ausgelegt. Der Bebauungsplan war während dieser Zeit ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Schwielowsee unter https://www.schwielowsee.de/buergerservice/bekanntmachungen-ortsrecht/bebauungspläne/aktuelle-bebauungsplaene.html einzusehen. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahmen abgegeben.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 26. März 2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße", OT Caputh in der Fassung vom 11. Dezember 2024 als Satzung beschlossen.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee Nummer 04 Jahrgang 22 vom 2. April 2025 in Kraft getreten.

2. Planungsziele / Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Fachgutachten

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen, sowie die Erschließung gesichert. Für das Plangebiet sollen zwei Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden, welche die bestehende angrenzende Bebauung städtebaulich ergänzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" verfolgt die Gemeinde Schwielowsee folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Rechtskraft nicht vor 1. April 2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 0,52 ha.

Das Vorhaben dient der Erweiterung der Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 3.3 "Michendorfer Chaussee“. Auf der gegenüber liegenden Seite der Max-Planck-Straße befindet sich eine Fläche, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Fläche besteht aus ca. 40 Grundstücken und etwa 20 größtenteils ungenutzten baulichen Anlagen, die bei entsprechender Nachnutzung abgerissen werden müssen.

Vor dem Hintergrund einer gesteigerten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum im Ortsteil Caputh bietet sich der Geltungsbereich aufgrund seiner Lage als optionale Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Nr. 3.3 „Michendorfer Chaussee“, an. Die Fläche befindet sich in privatem Besitz und die Eigentümer streben eine bauliche Entwicklung an.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern, vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen, wurden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" der Gemeinde Schwielowsee ergriffen. Der Gegenüberstellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und den möglichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne ist zu entnehmen, dass alle Eingriffe vermieden bzw. durch die internen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden können.

Zu folgenden Themen wurden Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichmaßnahmen diskutiert:

- Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern
- Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)
- Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Grünflächen
- Dachbegrünung
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Maßnahmen für Igel und Kleinsäuger
- Beleuchtung

Tiere:

- Erhalt und Aufwertung insektenreicher Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie Außenflächengestaltung mit insektenfreundlichen Pflanzenarten,
- Dachbegrünung der Technikzentrale und der Nebenanlagen,
- Neuschaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse, Brutvögel und Heuschrecken innerhalb des Geltungsbereiches,
- Lebensraumgestaltung für den Nachtkerzenschwärmer im nahegelegenen Gemeindegebiet,
- 6 Stck. Fledermaus-Einlaufblende mit Rückwand der Fa. Schwegler o. gleichw. zur Integration in die Fassade, Höhe 30 x Breite 30 x Tiefe 8 cm,
- 4 Stck. Ganzjahresquartier f. Fledermäuse 1WI mit Rückwand der Fa. Schwegler o. gleichw. zum bündigen Einbau in die Fassade H 55 x B 35 x T 9,5 cm
- Integration von 10 Nistkästen für Gebäudebrüter in die Neubauten wg. Lebensraumverlust von Hausrotschwanz und Haussperling
- 5 Stck. Halbhöhle 1HE für Hausrotschwanz, Bachstelze u.a. zur Integration in die Fassade Höhe 15 x Breite 29,5 x Tiefe 15 cm
- 5 Stck Mauerseglerkasten Nr. 17C, 2-fach Höhe 16 x Breite ca. 65 x Tiefe 16 cm Material: überstreichbarer
- Integration von 10 Nistkästen für Gebäudebrüter in die Neubauten wg. Lebensraumverlust von Hausrotschwanz und Haussperling
- 5 Stck. Halbhöhle 1HE für Hausrotschwanz, Bachstelze u.a. zur Integration in die Fassade Höhe 15 x Breite 29,5 x Tiefe 15 cm
- 5 Stck Mauerseglerkasten Nr. 17C, 2-fach Höhe 16 x Breite ca. 65 x Tiefe 16 cm Material: überstreichbarer
- 10 Stck. Nistkästen als Ersatz für Brutplätze in Baumhöhlen.
- 8 Stck. Nistkasten 3SV mit integriertem Marderschutz für Kohl-, Blaumeise u.a., davon
    - Einflugöffnung Ø 45 mm für Star u.a. 4 Stück
    - Einflugöffnung oval, 32 x 45 mm 2 Stück
    - Einflugöffnung Ø 34 mm 2 Stück
- 4 Stck. Nisthöhle „2GR“, der Fa. Schwegler, mardersicher, mit Rückzugswinkel für Fledermäuse; für Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz u.a.

  - Einflugöffnung oval, 30 x 45 mm Empfohlene Anzahl 2 Stück
  - Einflugöffnung Dreiloch, Ø 27 mm, Empfohlene Anzahl 2 Stück
- Zauneidechsen
- Heuschrecken
- Schmetterlinge

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit 3 Häusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

Folgende Maßnahmen wurden durch textliche Festsetzungen und Darstellungen in der Planzeichnung gesichert:

- Darstellung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzen
- Darstellung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
- Textliche Festsetzung 8.

  a) Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Es ist eine Ansaat unter den Gehölzen mit einer autochtonen artenreichen Wiesensaatmischung und ein Totholzhaufen von ca. 3 x 3 Meter Seitenlänge zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.
  (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  b) Flachdächer von Nebenanlagen sowie der Technikzentrale sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
  (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  c) Im Geltungsbereich sind 14 Bäume gemäß Pflanzliste 1 und 6 Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten.
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  d) Im Geltungsbereich sind 350qm Hecken oder Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Folgende Umweltrelevanten Hinweise wurden in der Planzeichnung aufgenommen:

- Baumschutzsatzung
- Brandenburgisches Bodenschutzgesetz

- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zur Beleuchtung
- Hinweise zur Baustellenregelung

Folgende Maßnahmen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Der Bebauungsplan dient der Verwirklichung der Planungskonzeption, wozu die Gemeinde Schwielowsee und die Vorhabenträgerin Städtebauliche Verträge mit schwerpunktmäßig folgenden Inhalten schließen werden:

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind die festgesetzten Nutzungen im Plangebiet erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahmen auf den Flurstücken 39/1, 43/3, 42/1, 348 (tlw), 381, 382 Flur 5 der Gemarkung Caputh ausgeführt wurden und ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 in den Wohnbauflächen im Plangebiet nicht überschritten wird.

Bodenschutzmanagement

Im räumlichen Geltungsbereich sind gemäß Bodenschutzgesetz zu beachten:

- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen
- Vermeidung der Durchmischung von Bodenarten
- Vermeidung von Fremdstoffeinträgen
- Bauanlaufberatung durch die Untere Bodenschutzbehörde
- Fachgutachterlicher Baubegleitung

Natur- und Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin stellt auf ihre Kosten die Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche sowie sonstige Maßnahmen sicher, wovon Maßnahmen außerhalb des Plangebietes nebst Sicherung ggf. erforderlicher Grundstücke umfasst sind und diese, wenn keine Belange der Stadt entgegenstehen, auf städtischen Flächen gemäß Maßnahmenkatalog zum Landschaftsplan bzw. Flächenpool der Stadt durchgeführt werden können.

Folgende externe Kompensationsflächen sind in Planung:

- Entwicklung von 5.985 qm Extensivgrünland aus Intensivgrünland
- Flächen von ca. 2.500 qm für Schmetterlinge
- Ersatzpflanzungen von Bäumen im Gemeindegebiet

Im Geltungsbereich sind Nistkästen zu errichten:

- 6 Stück Fledermaus-Einlaufblende mit Rückwand der Fa. Schwegler oder gleichwertig zur Integration in die Fassade,
  Höhe 30 x Breite 30 x Tiefe 8 cm
- 4 Stück. Ganzjahresquartier für Fledermäuse 1WI mit Rückwand der Fa. Schwegler oder gleichwertig zum bündigen Einbau in die Fassade, Höhe 55 x Breite 35 x Tiefe 9,5 cm
- 5 Stück. Halbhöhle 1HE für Hausrotschwanz, Bachstelze u.a. zur Integration in die Fassade Höhe 15 x Breite 29,5 x Tiefe 15 cm
- 5 Stück Mauerseglerkasten Nr. 17C, 2-fach, Höhe 16 x Breite ca. 65 x Tiefe 16 cm Material: überstreichbarer
- 10 Stück Nistkästen als Ersatz für Brutplätze in Baumhöhlen
- 4 Stück Nistkasten 3SV Einflugöffnung Ø 45 mm für Star u.a. mit integriertem Marderschutz für Kohl-, Blaumeise
- 2 Stück Nistkasten 3SV Einflugöffnung oval, 32 x 45 mm mit integriertem Marderschutz für Kohl-, Blaumeise

- 2 Stück Nistkasten 3SV Einflugöffnung Ø 34 mm mit integriertem Marderschutz für Kohl-, Blaumeise

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In den Entwurf des Bebauungsplans "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" vom 14. November 2023 wurden auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Auslegung Änderungen aufgenommen.

Zu einer Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Textliche Festsetzung 8c: Ergänzung 20 Bäume
- Textliche Festsetzung 8d: Ergänzung 350qm Hecke
- Textliche Festsetzung 9: Sicherung Immissionsschutz
- Plandarstellung: Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung um rund 20qm für Leitungen verkleinert, Grünfläche bleibt beibehalten
- Plandarstellung: Änderung Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Plandarstellung: Ergänzung Gemeinschaftliche Nebenflächen Abfall
- Plandarstellung: Änderung Gemeinschaftliche Nebenflächen Versickerung
- Plandarstellung: Änderung der Pflanzliste, Ergänzung Eiche, Bodendecker entfernt, Hecken zu Sträuchern

Es wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und des Umweltberichts vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Ergänzung des Artenschutzgutachten vom September 2023
- Ausgleich Vögel durch Nistkästen im Plangebiet
- Ausgleich Schmetterlinge und Insekten durch Flächen von ca. 2.500qm
- Möglicher Ausgleich Zauneidechsen (Prüfung vor Baubeginn)
- Ausgleich Bäume durch Ersatzpflanzung im Gemeindegebiet
- Ausgleich von Boden durch die Entwicklung von 5.985qm Extensivgrünland

4.2 Ergebnis der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" vom 11. Dezember 2024 wurden im Ergebnis der formellen Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung keine Änderungen aufgenommen.

Zu einer Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- keine

Es wurden folgende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Ergänzung Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen (101.31)
- Ergänzung Anlage Gutachten Zauneidechsen (Gutachten Zauneidechsen)

Es wurden folgende Ergänzungen in dem Umweltbericht vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Korrektur der Ergebnis Bodengutachten (101.13)
- Korrektur Zauneidechsen (Gutachten Zauneidechsen)

5. Rechtsgrundlage

Diese zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB erarbeitet und ist dem Bebauungsplan "Wohnpark Dr. Ernst Ising an der Max-Planck-Straße" beigefügt.