

Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Ferch

Änderung des Bebauungsplanes „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“

Entwurf
vom 27. Oktober 2025

A FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ der Gemeinde Schwielowsee vom 12. September 2014, in Kraft getreten am 29. Oktober 2014, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert:

1.

Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ein Hotel mit höchstens 120 Zimmern, eine Stellplatzanlage, eine gastronomische Einrichtung und ein Stahlgittermast für den Mobilfunk mit 45 m Höhe zulässig. Für die festgesetzte Höhe gilt der Bezugspunkt B1.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

bisherige Festsetzung:

1.

Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ein Hotel mit höchstens 60 Zimmern, eine Stellplatzanlage, eine gastronomische Einrichtung und ein Stahlgittermast für den Mobilfunk mit 45 m Höhe zulässig. Für die festgesetzte Höhe gilt der Bezugspunkt B1.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

B VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“, in der Fassung vom _____ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den _____

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee vom _____ bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den _____

Bürgermeisterin

C BEGRÜNDUNG

Gemeinde Schwielowsee

**Änderung des Bebauungsplanes
„Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“**

Entwurf

vom 27. Oktober 2025

Planungsträgerin

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Gemeinde Schwielowsee

Potsdamer Platz 9

14548 Schwielowsee

Ansprechpartnerin: Frau Simon

Tel.: 03 3209-769753

E-Mail: bauverwaltung@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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung

Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel.: 0160 55 15 650

E-Mail: sw@l-a-buero.de

Inhaltsverzeichnis

A	Festsetzungen	1
B	Verfahrensvermerke	2
C	Begründung	3
1.	Einführung.....	6
1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	6
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
1.3	Verfahren.....	7
1.4	Planerische Ausgangssituation	7
2.	Planinhalt	9
3.	Umweltauswirkungen	10
3.2	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	11
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
4.	Verfahren	17
5.	Rechtsgrundlagen	18
	Anhang zur Begründung	18

1. Einführung

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Schwielowsee, ca. 5 km von dem Ortskern Ferch entfernt, direkt an der Anschlussstelle Ferch der Bundesautobahn A 10.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof" umfasst das Flurstück 70/2 der Flur 12, Gemarkung Ferch. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,6 ha.



Abb. 1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung) auf der Grundlage der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans



Abb. 2 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung) auf der Grundlage des Luftbildes (Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, BrandenburgViewer; Okt. 2025)

1.2 **Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 8. Oktober 2014 den Bebauungsplan „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ als Satzung beschlossen, die Bebauungsplan-Satzung ist gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt am 29. Oktober 2014 in Kraft getreten. Das geplante Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Autohof“ wurde mit der Errichtung der „TotalEnergies“-Tankstelle mit angrenzenden Stellplatzflächen für LKWs umgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ mit einer textlich festgesetzten Höchstanzahl von 60 Zimmern wurde jedoch bisher noch keine bauliche Entwicklung vollzogen.

Seit über zehn Jahren verfolgt der Grundstückseigentümer das Ziel, auf dieser Fläche ein Autobahnhotel zu errichten. Allerdings lässt sich ein Hotel mit 60 Hotelzimmern weder wirtschaftlich betreiben noch vermarkten. Trotz intensiver Bemühungen war es daher bislang nicht möglich, einen Betreiber oder Investor für ein solches Projekt zu gewinnen.

Die beabsichtigte Veränderung der Zimmeranzahl im Bebauungsplan erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes, da eine bauordnungsrechtliche Befreiung nicht möglich ist.

1.3 **Verfahren**

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, da sich die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich auf die textliche Festsetzung Nr. 1 bezieht und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung stellen hier die Arten der baulichen Nutzung (Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof), das Maß der baulichen Nutzung (Höhen baulicher Anlagen, Grundflächenzahl) sowie die Bau- und Abstandsregeln oder grünordnerischen Regelungen dar, welche allesamt durch die Änderung des Bebauungsplanes unverändert bleiben.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 **Planerische Ausgangssituation**

Landesplanung und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb eines Freiraumverbundes. Gemäß Ziel 6.2 ist der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Eine bauliche Entwicklung ist innerhalb des Plangebietes bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich und wurde für den östlichen Teil, das

Sondergebiet „Tankstelle, Autohof“ bereits realisiert. Insofern findet an dieser Stelle kein planerischer Ersteingriff in das Landschaftsbild statt.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 der Regionale Planungsgemeinschaft trifft für das Plangebiet keine Festlegungen. Direkt angrenzend wird jedoch nachrichtlich der Freiraumverbund aus dem LEP HR dargestellt. Insofern ist ersichtlich, dass die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

Flächennutzungsplan

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 den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ und „Tankstelle“ dar. Zudem wird ein Altlastenverdacht sowie eine „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

2. Planinhalt

Der Planinhalt der Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ wird durch die Festsetzungen unter A (Seite 1) bestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen sowie der anderen textlichen Festsetzungen erfolgt nicht. Diese Festsetzungen sowie im übrigen auch sämtliche Bestimmungen im Bebauungsplan zur Tankstelle, Autohof gelten unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ (Ursprungsplan) vom 12. September 2014 fort (vgl. Anhang 1).

Anzahl der Betten

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 der Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Zimmeranzahl von 60 auf 120 Zimmer erhöht. Dies begründet sich mit der fehlenden Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Hotels unter 100 Zimmern in diesem Segment.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des SO Hotel nachgewiesen und je nach Kubatur und Ausrichtung des Gebäudes in geeigneter Weise hergestellt werden. Sofern der Stellplatznachweis nicht vollständig durch oberirdische Stellplätze erfüllt wird, kann zum vollständigen Stellplatznachweis die Umsetzung in einer Tiefgarage erforderlich werden.

Die weiteren, in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmten Festlegungen:

„Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ... eine Stellplatzanlage, eine gastronomische Einrichtung und ein Stahlgittermast für den Mobilfunk mit 45 m Höhe zulässig. Für die festgesetzte Höhe gilt der Bezugspunkt B1.“

wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen und beschreiben die zulässigen, ergänzenden Nutzungen zum Autobahnhotel sowie die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Sendemastes.

Durch die veränderte Festsetzung der Zimmeranzahl sind keine erheblichen Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur der Gemeinde Schwielowsee oder der Region zu erwarten. Vielmehr stellt eine Entwicklung eines Autobahnhotels eine sinnvolle Ergänzung der touristischen Infrastruktur dar und soll zudem auch vorwiegend der Unterbringung von Durchreisenden von der Autobahn oder von LKW-Fahrern des angrenzenden Autohofes dienen.

Die Festsetzungen des Autobahnhotels in Bezug auf die äußere bauliche Kubatur bleiben planungsrechtlich unverändert, da die zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Schallschutzfestsetzungen usw.) nicht geändert werden. Demzufolge ergeben sich hierdurch keine veränderten Auswirkungen. Die Auswirkungen wurden bereits im Bebauungsplanverfahren zum Ursprungsplan behandelt und sind der Begründung zum Ursprungsplan nachlesbar.

Die Änderung der Zimmeranzahl findet nur im Gebäude und auch nur im Baufeld (innerhalb der Baugrenzen) statt, sodass auch keine zusätzlichen umweltechnischen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine Erhöhung der bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelung erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

3. Umweltauswirkungen

3.1 Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof" umfasst das Flurstück 70/2 der Flur 12, Gemarkung Ferch. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,6 ha und liegt direkt an der Anschlussstelle Ferch der Bundesautobahn A 10.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat im Oktober 2014 den Bebauungsplan „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ als Satzung beschlossen, woraufhin innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Autohof“ die Tankstelle mit angrenzenden Stellplatzflächen für LKWs umgesetzt wurde. Für das Hotel mit der Höchstanzahl von 60 Zimmern konnte jedoch bisher noch kein Betreiber gewonnen werden, da sich die Anzahl Betten nicht wirtschaftlich betreiben lassen. Daher soll die Zimmeranzahl angepasst werden. Die Festsetzungen des Autobahnhotels in Bezug auf die äußere bauliche Kubatur bleiben planungsrechtlich unverändert.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, da sich die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich auf eine textliche Festsetzung bezieht und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das vereinfachte Verfahren bringt naturschutzfachlich folgende Erleichterungen:

- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Es befreit jedoch nicht von der Verpflichtung, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Desgleichen richten sich die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017.

Die umweltbezogenen Anforderungen zum vereinfachten Verfahren:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 zählt das Bauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben.

Das Planvorhaben wird daher überschlägig in Bezug auf Umweltverträglichkeit gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 Abs. 7 begutachtet.

Die Rechtsgrundlage bildet u.a.:

- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 01. März 2010, letzte Änderung 23.10.2024 (BNatSchG)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 geändert worden ist" (UVPG)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, geändert Juli 2025
- die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE", Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (HVE)
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee 2011
- Rechtsverbindliche Naturschutzfachdaten des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Im Übrigen gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind grünordnerische, noch nicht umgesetzte Festsetzungen der Ursprungsplanung bei der Neuplanung zu berücksichtigen, die naturschutz- und forstrechtliche Kompensation hingegen wurde bereits mit Erlangen der Rechtskraft des Ursprungsplans erbracht.

3.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ und dort in der naturräumlichen Haupteinheit „Beelitzer Heide“ (814) einer ebenen Sanderfläche aus nährstoffarmen Substraten und großflächig mit Kiefernforsten bestockt. (Landschaftsrahmenplan, Karte 3.2 und Text)

Der Geltungsbereich wurde ca. 2020 in Vorbereitung des geplanten Hotelgebäudes geräumt und planiert. Daher stellt er sich zur Zeit als ruderaler Gras- und Staudenflur mit geringem Samenanflug von Gehölzen dar. Die vorherrschenden Arten sind Goldrute, Landreitgras, Rainfarn und ähnliche.

Im Süden befindet sich ein Mobilfunkmast, der über einen Weg erschlossen wird.

3.2.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt werden für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung von vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es gilt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

In nachfolgender Tabelle erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch ggf. eine Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für jene Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Tab. Erstbewertung

Baugesetzbuch	Umweltbelang / Schutzgut	Vrsl. erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt Tiere, Pflanzen,	nein nein, s. Kap. 3.3.2 nein s. Kap. 3.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark, Grundlagen-, Bestands- und Bewertungskarten • Geoportal Brandenburg • Brandenburgviewer • Karten des LBGR • LaPro / Böden als Archive der Naturgeschichte • LaPro / Biotopverbund • MLEUV-Dateien • LUIS-BB • Umweltbericht zum Ursprungsplan einschl. Artenschutzrechtlicher Aussagen u.a.
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete des Landes Brandenburg Stand 01.02.2021

	und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes		<ul style="list-style-type: none"> • Rote Liste Deutschland (RL D) + Brandenburg (RL BB) u.a.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Diverse Regelwerke
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Liste der Baudenkmäler im LK Potsdam-Mittelmark • Liste der Bodendenkmäler im LK Potsdam-Mittelmark
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	---	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark, Grundlagen-, Bestands- und Bewertungskarten, Abbildungen und Tabellen • Landschaftsprogramm Brandenburg
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche	nein	<ul style="list-style-type: none"> • BBodSchG • HVE

	Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der durchgeführten Bewertung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind (s. oben).

3.3.1 Wirkfaktoren des geplanten Bauvorhabens

Nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können folgende Wirkfaktoren auftreten:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Baubedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
- Bauflächenfreimachung
- Anlage von Materiallagern
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
 - Lärmemissionen, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Auswirkungen umfassen dauerhafte Veränderungen der bisherigen standörtlichen Charakteristika durch Überbauung bzw. Überprägung:

- Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten
- Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden und sonstiger Infrastruktur. Dadurch gehen die bisher auf diesen Flächen vorhandenen Lebensräume und Brutstätten für einige potenzielle Brutvogelarten und ggf. potenzielle Arten des Anhang IV FFH-RL verloren oder werden funktional eingeschränkt. In der Folge stehen diese nicht mehr in vollem Umfang als Lebensraum zur Verfügung.

Betriebs- und anlagebedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind die mittelbaren Wirkungen aus der jeweiligen Nutzung zu nennen:

- anthropogene Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen, optische Störreize, Schadstoffemissionen

3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Baufeldräumung

Beschränkung der Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung gem. § 39 BNatSchG auf den 01. Oktober – 28./29. Februar des Folgejahres.

Vor der Beseitigung von Gehölzen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende (i.d.R. CEF)-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Kompensation aufgrund des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

Um eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Reptilienarten zu prognostizieren, wurden vier Begehungen durch das Büro Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, Schwielowsee erstellt. (15.08.2025, 21.08.2025, 31.08.2025, 04.09.2025)

Es waren dabei keine Funde von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten zu verzeichnen. Auch bei der Ursprungserfassung wurden keine Reptilien festgestellt.

Eine mögliche Betroffenheit der Brutvögel ist mit den nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen (s.u.) sowie den bereits erbrachten des Ursprungsplan rechtlich abgegolten. (Textliche Festsetzung Nr. 11: „Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln sind 15 Nisthilfen für Brutvögel verteilt im Plangebiet herzustellen.“) Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL können mangels geeigneter Habitats ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Flechten- und Blütenpflanzen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auch aus dem Abgleich der Festsetzungen des ursprünglichen mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erwachsen keine weiteren artenschutzrechtlichen Verdachtsmomente zum Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung muss bei der Fällung eines geschützten Baums eine Ersatzpflanzung mindestens im Verhältnis 1:1 erfolgen. Bei Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm mindestens im Verhältnis 1:2. Die Ersatzpflanzungen sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung durchzuführen.

Der Ursprungsplan setzt den Ersatz von 19 Bäumen fest, die auf der Tankstelle und den Freiflächen des Hotels im Rahmen der Stellplatzbegrünung gem. Pflanzliste zu pflanzen sind. Inwieweit dies bereits erfolgt ist und ob der Zustand bereits gepflanzter Gehölze zufriedenstellend ist, ist durch den zukünftigen Vorhabenträger der Gemeinde gegenüber nachzuweisen.

Aus dem Änderungsvorhaben erwächst keine zusätzliche Pflicht zum Baumerersatz.

Kompensation aufgrund des Landeswaldgesetzes

Die Kompensation erfolgte in Absprache mit dem Landesbetrieb Forst.

Es wurden folgende Fläche hergerichtet:

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| • | Ersatzaufforstung Michendorf, Flur 4, FST. 121 | 6.903 m ² |
| • | ökolog. Waldumbau, Göhlsdorf, Flur 5, FST. 117 | 13.800 m ² |

Kompensationsmaßnahmen aufgrund des BauGB

Kompensation für Versiegelung

Der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan erwachsende auszugleichende Eingriff in Höhe von 0,4425 ha wurde monetär über den Flächenpool der Gemeinde Schwielowsee kompensiert (Nachweis durch den Vorhabenträger: Einzahlungsbeleg vom 20.10.2014.).

Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Erhalt von Vegetation

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung B ist die bestehende Vegetation zu erhalten und sind keine Anpflanzungen vorzunehmen (textliche Festsetzung Nr. 6 aus dem Ursprungsplan). Gras- und Staudenflure können der natürlichen Sukzession überlassen oder maximal einmal jährlich gemäht werden. Auf der Fläche B ist Totholz zu belassen, insofern die Verkehrssicherheit gegeben ist. Robinien und der Kiefernforst können, Versiegelungen sollen aus dem Bestand entfernt werden.

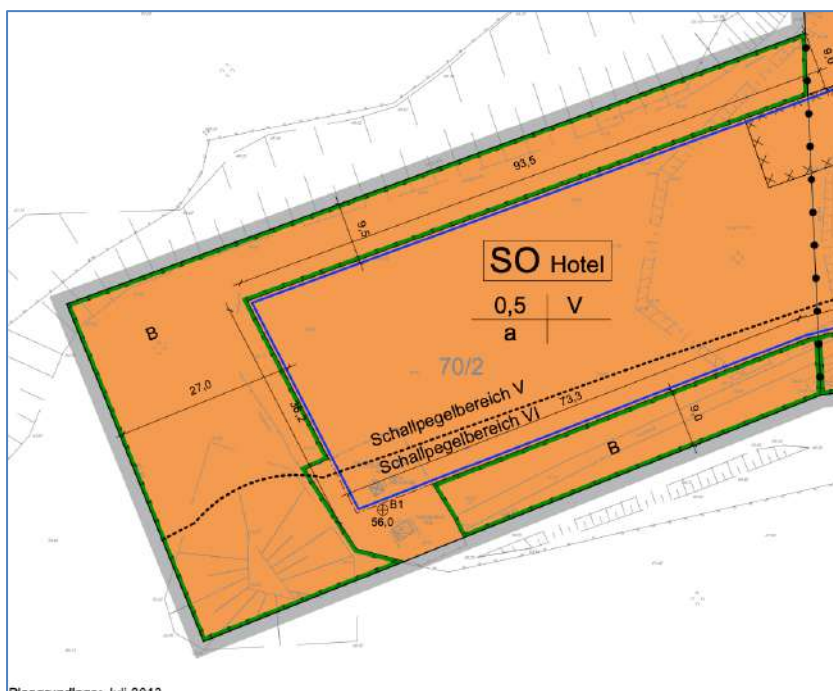


Abb.3 : Lage der Flächen mit der Kennzeichnung B (Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Stand 10/2025)

Gehölze auf Stellplatzanlagen

Je vier Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der Qualität 3xv, STU 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Zu beachten ist, dass unter Baumkronen in der Regel keine versiegelten Flächen gegeben sein dürfen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Diese textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Ursprungsplan kommt dem Gebot des Ausgleichs von Eingriffen in Bezug auf das Landschaftsbild nach.

Pflanzliste

Klein- bis mittelgroßkronige Bäume / Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula ‚Fastigiata‘	Säulen-Birke
Betula pendula ‚Purpurea‘	Purpur-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna u./o. laevigata	Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und überdeckte Stellplätze sind mit rankenden, selbstklimmenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen: An Wänden ist je laufendem Meter, bei Pergolen je Pfeiler, eine Pflanze zu setzen oder sie sind durch Hecken mit Arten des Anhangs B zu umpflanzen. (textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Ursprungsplan)

Dachbegrünung

Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen gem. der textlichen Festsetzung 10 zu begrünen:

Im Sondergebiet "Hotel" sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 qm flächendeckend, dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung muss einen Aufbau von mindestens 20 cm haben und ist extensiv zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Materialien & Beleuchtung

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind Natriumdampflampen oder LED-Leuchten entsprechend der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (2014) zu verwenden. (textliche Festsetzung Nr. 5 und 7 aus dem Ursprungsplan)

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ gefasst. Mit gleichem Beschluss wurde der vorliegende Entwurf für der Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung neun Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am die Änderung des Bebauungsplans „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Rechtsgrundlagen

BauGB 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.

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

BbgBO Brandenburgische Bauordnung 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]).

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist.

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

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09 S. 186).

Anhang zur Begründung

Anhang 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof“ vom 12.09.2014 (verkleinert auf DIN A3)