

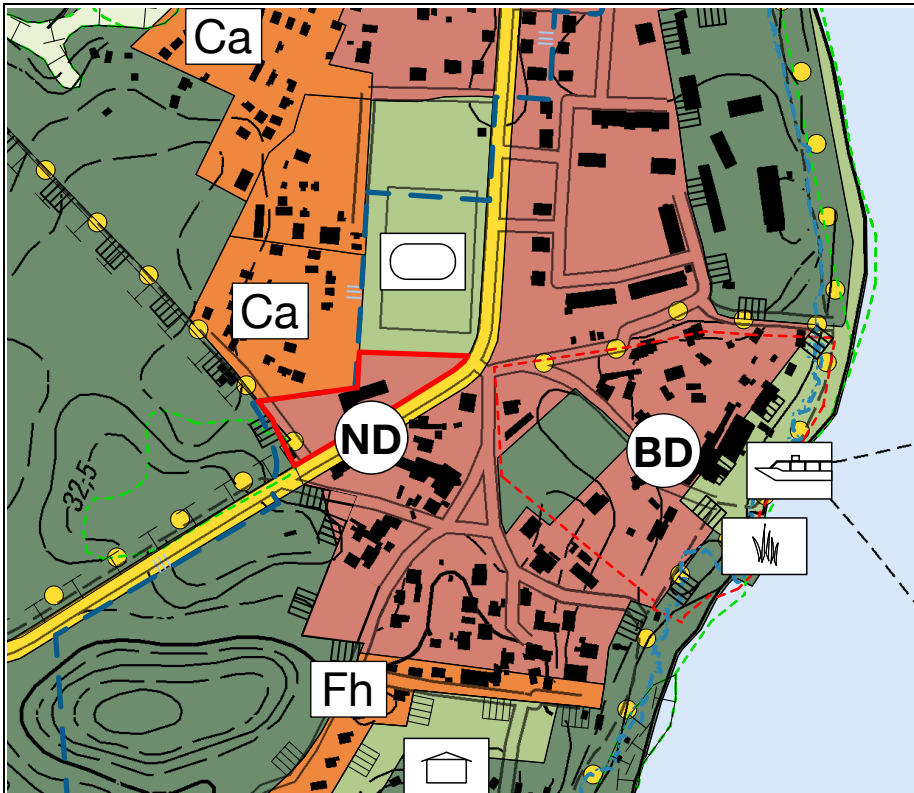


2. Flächennutzungsplan- Änderung

"Mehrzweckhalle Ferch"

- Entwurf -

Stand: 14.08.2025 Blatt 1/5



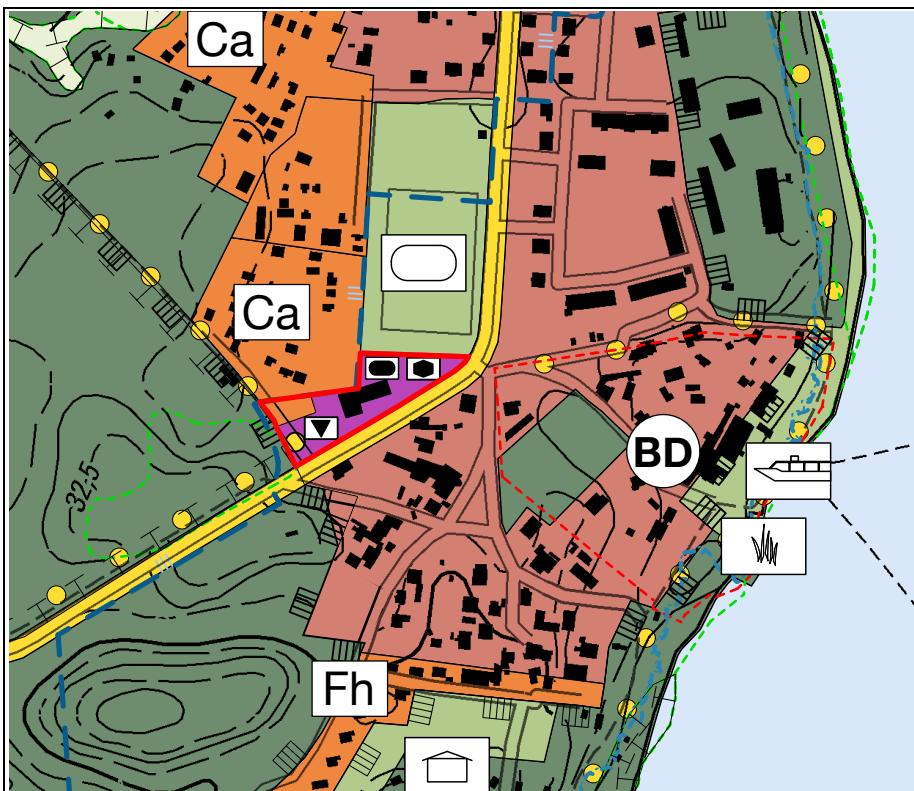
Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2014, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen, bekanntgemacht am 26. Juni 2024



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung,
ursprünglicher Maßstab 1 : 15.000,
vergrößert auf M 1: 5.000

Legende:

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbaufläche
 - Sonderbaufläche
- Zweckbestimmung:**
- Campingplatzgebiet
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Wasserflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Grünflächen
 - Sportplatz / Sportgelände
 - Uferzone
 - Erholungsgrundstück
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Überörtlich bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans 2014
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Bodendenkmalbereich
 - geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Hochwasserrisikogebiet HQ100
 - Naturdenkmal
- Kennzeichnungen**
(§ 5 Abs. 3 BauGB)
- in Aussicht genommene Umgrenzung des Wasserschutzbereiches mit Angabe der Schutzgebietszone z. B. II

Fachbereich Bauen und Planen
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee
bauverwaltung@schwielowsee.de



Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 67/11 und 597 der Flur 5 und das Flurstück 67/15 der Flur 4, Gemarkung Ferch. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,47 ha und ist mit einem Sportgebäude bebaut.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mehrzweckhalle geschaffen sowie die Erschließung gesichert werden.

Die primäre Nutzung der Mehrzweckhalle ist für sportliche Zwecke von lokalen Sportvereinen vorgesehen. In Ergänzung dazu soll die Halle ebenfalls für besondere Veranstaltungen wie zum Beispiel die Sitzung politischer Gremien sowie Gemeinde- und Vereinsveranstaltungen genutzt werden.

Für die vorgesehene Errichtung einer Mehrzweckhalle auf der Fläche zwischen dem Sportplatz im Norden und dem Glindower Weg im Süden ist die Darstellung für diesen Bereich zu ändern. Anstelle der Wohnbaufläche soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt werden. Die geplante Änderung entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige

städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schwielowsee.

2. Umweltbericht

Folgende umweltbezogenen Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften sind vorrangig für den Planungsraum zu berücksichtigen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Laut § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung);

Innerhalb der übergeordneten Fachplanungen beinhaltet das Landschaftsprogramm Brandenburg landesweite Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind gemäß § 10 BbgNatSchAG von Behörden und öffentlichen Stellen zu beachten und wurde hier berücksichtigt.

Belange des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam Mittelmark sowie der Wasserrahmenrichtlinie sind nicht betroffen.

Der gültige Landschaftsplan zum FNP (2014) wurde ausgewertet, seine Aussagen auf ihre Aktualität hin überprüft und, soweit vorhanden, in den Umweltbelangen berücksichtigt. I.d.R. ist die Änderungsfläche jedoch frei von Eingtragungen. Sie grenzt zwar im Südwesten an das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind aber derzeit nicht zu prognostizieren.

Vorrangige Kriterien der überschlägigen Umweltprüfung waren daher die Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung, Verlust von Baum- und Gehölzbeständen und damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen auf den Boden können auf Basis der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ gelöst werden.

Die beidseitigen Gehölze zur landschaftlichen Einbindung können erhalten oder angemessen rekonstruiert werden. Ggf. werden die Baum- und Gehölzverluste im Rahmen der Baumschutzsatzung der Gemeinde kompensiert. Insgesamt ist der Biotopwert der Änderungsfläche jedoch als gering – mittel zu bezeichnen.

Im Rahmen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind Vorkommen von Fledermausquartieren und Baumhöhlen sowie das Spektrum der Brutvögel zu überprüfen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden sich keine signifikant positiven Auswirkungen auf



die Artenvielfalt, auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die weiteren Schutzgüter ergeben.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch können durch das geplante Vorhaben Geräuschimmissionen entstehen, die auf die umliegenden Nutzungen einwirken. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen die Erholungsflächen des Campingplatzes „Neue Scheune“ nordwestlich des Plangebietes sowie die südlich des Glindower Weges / der Fercher Straße befindliche Wohnbebauung. Emissionen können insbesondere ausgehen von der Innenraumnutzung der Mehrzweckhalle, technischen Gebäudeeinrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen) sowie den Stellplatzflächen der Mehrzweckhalle.

Gemäß § 2 der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in allgemeinen Wohngebieten folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A),
- nachts 40 dB(A).

Die gleichen Richtwerte gelten gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg für Freizeitanlagen.

Darüber hinaus sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zu beachten. Für allgemeine Wohngebiete wird ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben. Grundsätzlich

darf das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in den umliegenden Gebieten führen.

Insbesondere in der Nachtzeit kann es zu Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen kommen. Um negative Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu vermeiden, können in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden. Hierzu gehören unter anderem Festsetzung der Anforderungen zum Bauschalldämm-Maß der Bauhülle sowie die Einhausung technischer Anlagen und Aggregate. Weiterhin sind Schallschutzmaßnahmen wie das Errichten von Lärmschutzwänden - oder wällen als Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen denkbar. Auch die Beschränkung der Nutzungszeiten kann insbesondere für den Nachtzeitraum eine Minderung der Immissionen erwirken.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch entsprechende Minderungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung lösbar, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Im Allgemeinen lässt sich zusammenfassend sagen, dass die durch die Planung angestrebte Errichtung einer Mehrzweckhalle keine signifikant negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter ausüben wird.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Ferch bestehen keine geeigneten alternativen Flächen für eine Mehrzweckeinrichtung in der geplanten Größenordnung.

Die bauliche Vorprägung der Fläche sowie die Nähe zu den angrenzenden Sportflächen sprechen für eine Entwicklung des Standortes für gemeinwohlorientierte sportliche, kulturelle und soziale Zwecke.

4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Die potenziell zu erwartenden Konflikte im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Mensch und Artenschutz stehen der grundsätzlichen Planungssintention der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen und sind wie unter 2. beschrieben auf der nachgelagerten Planungsebene lösbar.

5. Hinweise für nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee zu beachten.

6. Verfahren

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Standartverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB geändert.



Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden (siehe 2.).

Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2014, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen, bekanntgemacht am 26. Juni 2024:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB
2008

geänderte Darstellung:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021

Lage des Änderungsbereiches:

Geodaten: © GeoBasis-DE/LGB
2021

Darstellung des Geltungsbereiches:

Luftbild 2022 © GeoBasis-De/
LGB



Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	13. Dezember 2023
Bekanntmachung	31. Januar 2024

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	27. November 2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie	05. Dezember 2024 bis zum
	13. Januar 2025
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18. Dezember 2024 bis zum
	31. Januar 2025

III Förmliche Beteiligung

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	<i>Datum</i>
Bekanntmachung	<i>Datum</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie	<i>Datum</i>
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<i>Datum</i>

Schwielowsee, den ... *Datum* *Siegel der*
Gemeinde Schwielowsee

IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: *Datum*)

Beschluss des FNP durch die Gemeindevertretung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	<i>Datum</i>
--	--------------

Schwielowsee, den *Datum* *Siegel der*
Gemeinde Schwielowsee

Genehmigung des FNP durch die *Datum*
höhere Verwaltungsbehörde

Schwielowsee, den *Datum* *Siegel*

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB: Amtsblatt Nr. und Jahr

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung und die Darstellungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt, Schwielowsee, den *Datum* *Siegel der*
Gemeinde Schwielowsee