

Gemeinde Schwielowsee

OT Ferch

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch"

Feststellungsbeschluss, Mai 2025

Planungsträgerin

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1	Anlass und Erforderlichkeit	3
2	Bisherige Darstellung im FNP	3
3	Ziel und Inhalte der Änderung	4
4	Beachtung und Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung	4
5	Auswirkungen auf die Gesamtplanung	6
6	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Umweltbericht	6
6.1	Einleitung	6
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	6
6.3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	6
6.4	Auswirkungen der Planung, Kompensation nachteiliger Auswirkungen	8
6.5	Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen	11
6.6	Zusätzliche Angaben	12
6.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
6.8	Zusammenfassung	13
7	Verfahren, Aufstellungsbeschluss	13
8	Rechtsgrundlagen	14

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Schwielowsee hat am 29.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Ferch“ beschlossen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der gültige Flächennutzungsplan 2014 in der Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 26. Juni 2024 für den Teilbereich „Erweiterung Gewerbegebiet Ferch“ erneut geändert.

Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung von gewerblicher Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes im Ortsteil Ferch. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für die Erweiterung in der Größenordnung von 1,2 ha wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren im Zuge der Beteiligung der Entwurfsfassung. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 und 4 Abs. 1 abgesehen.

2 Bisherige Darstellung im FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee liegt in der Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 26. Juni 2024 vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der zu ändernde Teilbereich der Erweiterung wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

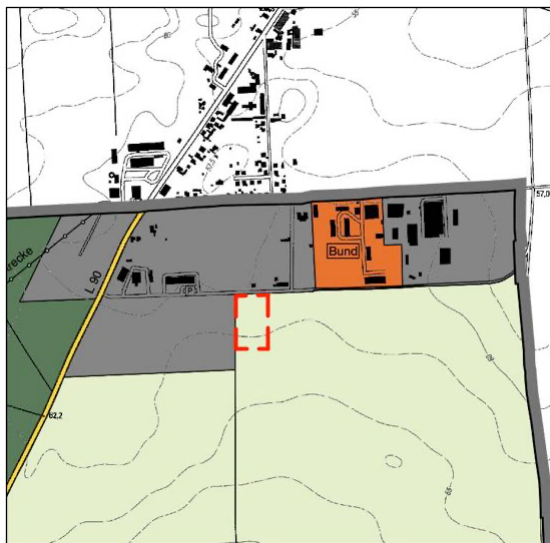


Abb. 1: Flächennutzungsplan (1. Änderung 2024) mit eingezeichneter Grenze des Erweiterungsbereichs

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3 Ziel und Inhalte der Änderung

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung gewerblicher Baufläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch" für die noch nicht in der 1. Änderungsfassung des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung für den Teilbereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch" umfasst die Flurstücke 25 bis 27 der Flur 14 in der Gemarkung Ferch mit einer Gesamtgröße von 12.352 qm. Diese Erweiterungsflächen waren im Geltungsbereich der Vorentwurfssfassung des Bebauungsplans noch nicht enthalten.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Straße "Am Gewerbepark" und werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Nutzung als Gewerbestandort schaffen.

Insgesamt umfasst die Änderung 1,24 ha Fläche für die Landwirtschaft die nun als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Flächenbilanz ändert sich wie folgt:

Art der Nutzung	bisherige Flächengröße	zukünftige Flächengröße
Gewerbliche Baufläche	0 ha	1,24 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,24 ha	0 ha
Geltungsbereich der Änderung	1,24 ha	1,24 ha

4 Beachtung und Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 04.02.2025 stehen die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen.

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.

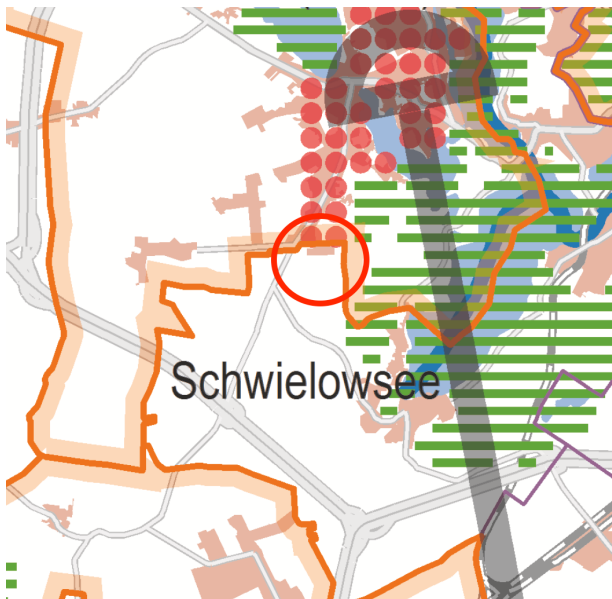


Abb. 2: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt)

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

Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

→ Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben, das durch den Bebauungsplan vorbereitet werden soll, um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes.

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

→ Es wird ein bestehendes Gewerbegrundstück erweitert. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrerschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

→ Die Gewerbefläche ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen und hat Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet.

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

→ Es werden 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 gemäß LEP HR.

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Mit Stellungnahme vom 29.01.2025 schreibt die Regionale Planungsgemeinschaft, dass regionalplanerische Belange von der Planung nicht berührt werden.

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; nur der Ortsteil Caputh ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen worden.

5 Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft 1,24 ha Fläche für die Landwirtschaft, die nun als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die Erweiterung des Gewerbebestandes dient der Erweiterung des Angebotes von Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet.

6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Umweltbericht

6.1 Einleitung

Die Gemeinde Schwielowsee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Ferch“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung als gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,6. Die Plangebietsgröße der Teilfläche beträgt 1,24 ha.

Der vorliegende Landschaftsplanerische Fachbeitrag enthält eine Kurzbeschreibung und Bewertung des Plangebietes, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und weist auf sinnvolle grünordnerische Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebietes basiert auf Bestandserhebungen im Jahr 2021 und 2022.

Planrelevante Inhalte wurden aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dem Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee übernommen. Das Fachgutachten zum besonderen Artenschutz wurde von Frank W. Henning erstellt, das schalltechnische Gutachten von der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH. Beide Gutachten wurden für das Bebauungsplan-Verfahren erstellt.

Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffsregelung, die Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ist.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Folgende übergeordnete Planwerke wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee von 2011 wird das Plangebiet mit dem Entwicklungsziel „nachrangige Entwicklung von Ackerfluren“ ausgewiesen. Weitere Inhalte des Landschaftsplanes werden in den nachfolgenden Kapiteln zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft aufgeführt.

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

- Vorrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung
- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Erhalt von Alleen und Baumreihen (im Bereich der Landesstraße)

6.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

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

Der Naturraum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen". Die Vielfältigkeit der landschaftlichen Elemente entstand während der Weichseleiszeit und im anschließenden Holozän. Zudem liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit Brandenburg-Potsdamer

Havelgebiet mit breiten feuchten Talniederungen, flache Talsandterrassen und Inseln mit flachwelligem Gelände, flachwellige Lehmplatten.

Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet laut Vermessungsplan bei etwa 60 m über NHN im DHHN2016.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet) noch liegen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche ist festzustellen, dass der Standort unter landwirtschaftliche Nutzung fällt, die für die Entwicklung in Anspruch genommen werden und für die weitere Nutzung als Ackerfläche entzogen wird. Zudem ist im weiteren Verfahren zu klären, ob für Ausgleichsmaßnahmen weitere Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug der Nutzung ist für die Entwicklung von Gewerbeflächen unvermeidbar.

Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind in weiten Bereichen des Plangebietes durch menschliche Einflüsse entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überprägt (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Erosion, Befahrung mit Geräten); dies entspricht allerdings der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Böden sind unversiegelt. Besondere stoffliche Bodenbelastungen liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Der natürliche Bodentyp ist im Plangebiet laut Landschaftsplan die Braunerde, die Winderosionsgefährdung wird als hoch eingestuft.

Die Böden sind im Plangebiet Braunerden. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopotenzial. Besonders ertragsreiche oder seltene / gefährdete Böden, besondere geologische Bildungen, Bodendenkmale und archäologische Fundstätten liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung allgemeine Bodenfunktionen.

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

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt bei über > 10 Metern. Laut Landschaftsplan hat der oberflächlich anstehende Grundwasserleiter einen hohen bindigen Gehalt (Geschiebemergel und -lehme, Schluffe, Tone).

Oberflächenwasser

Es gibt keine Betroffenheit von Oberflächengewässer.

Das Vorhaben befindet sich

a) außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Wasserschutzgebieten und

b) entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klimas. 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 besitzt eine bedeutende Klima-Ausgleichsfunktion, da Ackerflächen grundsätzlich Kaltluftentstehungsgebiete sind. Die angrenzenden Gewerbeflächen können bedingt als bioklimatisch belastete Siedlungsgebiete angesehen werden. Die Landesstraße kann aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als Bereich mit hohen Schadstoff - und Lärmemissionen eingestuft werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird als Intensivacker mit dem Biotoptypencode 09130 eingestuft. Baumbestand ist an den Erschließungsstraßen und an den Wegen vorhanden. Insgesamt ist damit das Plangebiet im Sinne des Schutzgutes als geringwertig einzustufen.

Besonderer Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde zum Artenschutz ein Gutachten erstellt (Frank W. Henning, 15.09.2024), dass Teil der Planunterlagen ist. Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes sowie der Erfassung von europäischen Vogelarten und Reptilien wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die weiteren Artengruppen werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe, Ruhe

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem der Schwerpunkte für die Erholungsnutzung in der Gemeinde. Das Landschaftsbild ist offenlandgeprägt und wird als Acker genutzt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 23. September 2021).

6.4 Auswirkungen der Planung, Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Flächen im Plangebiet stehen nach der Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung. Versiegelungen werden im Rahmen des nachfolgenden Schutzgutes Boden bewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden prognostiziert:

Zu baubedingten Auswirkungen kann es durch die Nutzung von Baufahrzeugen sowie durch bauliche Erfordernisse wie Aushub und damit zu Bodenverdichtungen und Bodenumlagerungen kommen.

Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit hoher Versiegelung kann einen fast vollständigen Verlust der Bodenfunktionen bedingen.

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 sowie Ausgleich:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen.
- Aufwertung von Bodenfunktionen außerhalb des Plangebietes.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Die Berechnung erfolgt im Kapitel zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Auswirkungen auf das Schutzgut 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 im Bereich der unversiegelten Flächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Vermeidungsempfehlungen / Vermeidungsmaßnahmen:

- Flächige Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (Vermeidungsmaßnahme 2).
- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß (Vermeidungsmaßnahme 3)

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft

Die Realisierung des Vorhabens bedingt Veränderungen auf 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 aufgrund der beabsichtigten Nutzung von hoher Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte).

Vermeidungsempfehlungen / Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß (Vermeidungsmaßnahme 3).
- Durchgrünung des Plangebietes (grünordnerische Festsetzung)

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung, da er als Intensivacker mit entsprechender Vorbelastung durch Dünger, Pflanzenschutzmittel und Winderosion eingestuft wird. Prägender Baumbestand ist in der ausgeräumten Landschaft nicht vorhanden.

Einige Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen. Von den Biotopen sind Ackerflächen betroffen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie Kompensationsmaßnahmen gemindert. Externe Kompensationsmaßnahmen sind notwendig.

Vermeidungsempfehlungen / Vermeidungsmaßnahmen / CEF-Maßnahme zum Artenschutz sind in Kap. 6.5 genannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Menschen stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Da im Norden des Plangebietes bereits ein Gewerbegebiet besteht, stehen Auswirkungen auf die Bevölkerung nicht im Vordergrund.

Eingriffsbewertung: Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Da es sich um einen Angebots-B-Plan handelt, sind nicht alle betriebsbedingten Wirkungen ermittelbar.

Vermeidungsempfehlungen:

- Einsatz lärmmindernder Maschinen, Einhalten von ortsüblichen Ruhezeiten,
- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, zumindest in den Randbereichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen von Bau- und Erdarbeiten ist zu beachten: Gemäß DSchGBbg §1 (5), §2 (5), §8, §12 (1) und §13 sind Bodendenkmale im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Urkunden- und Kulturgutes des Landes geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung nicht geschädigt bzw. zerstört werden (DSchGBbg §1, §8, §12, §15, §18, §19).

Kompensationsmaßnahmen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Erweiterungsfläche hat eine Größenordnung von 1,2 ha und bewirkt bei Realisierung des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von 1,01 ha. Diese Neuversiegelung wird in der Gesamtbilanz des Bebauungsplanes im der Bewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- M 1 - Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke

Die Festsetzungen werden im Bebauungsplan näher erläutert.

6.5 Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

(V = Vermeidungsmaßnahmen, CEF = continuous ecological functionality-measures, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, 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. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

Ausschließliche Nutzung des Geltungsbereiches (M1): Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind, dürfen dafür nicht verwendet werden.

Vermeidung von Verunreinigungen (M2): 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.

Zeitliche Beschränkung Baufeldfreimachung (M3): Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. August ist keine Baufeldfreimachung vorzunehmen. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) bodenbrütender Vogelarten kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein, kann eine ökologische Baubegleitung herangezogen werden, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen. Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen weiterhin für die genannten Arten unattraktiv sind, so dass keine Neubesiedlung durch Feldlerchen oder andere Offenlandbrüter erfolgen kann.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Gebüschbrütende Vogelarten (M4): Sollte eine Rodung von Gebüsch entlang des östlichen Randes der westlichen Teilfläche erforderlich sein, so sind die dabei beeinträchtigten Lebensraumstrukturen zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Lebensraum der Dorngrasmücke. Die beste Lösung zum Erhalt der Strukturen ist eine Verpflanzung des Bestandes. Diese Maßnahmen stellen eine sofortige Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahme für die Dorngrasmücke dar. Es ist sicher zu stellen, dass diese Maßnahme nicht die CEF-Maßnahme 1 für die Feldlerche beeinträchtigt.

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M5): 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 bzw. so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Beleuchtung (M6): 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 Natriumdampf Lampen 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 des Geltungsbereiches 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.

Ökologische Baubegleitung (M7 in Verbindung mit CEF-1 und CEF-2): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) dokumentiert werden. Alle 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 Lenkung der Zauneidechsen bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionalität (CEF)

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche (CEF 1): Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Lebensräume für 8 Feldlerchenreviere dauerhaft verloren gehen. Der Verlust des Lebensraumes stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, der vorauslaufend ausgeglichen werden muss. Es ist durch geeignete Maßnahmen (Blühstreifen, Brache-Streifen) sicher zu stellen, dass ein ausreichender Ersatzlebensraum für die Feldlerche geschaffen wird, so dass es nicht zu einem Verlust von Revieren kommt. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlage eines Blühstreifens von 0,33 ha das Potenzial für die Anlage eines Feldlerchenrevieres bietet. Durch die Anlage von 8 Streifen ($8 \times 0,33 = 2,64$ ha) können somit die Eingriffsbereiche des Vorhabens ausgeglichen werden. Diese Maßnahme ist gleichzeitig für die Wachtel und das Rebhuhn als wirksam anzusehen, auch wenn diese Arten nicht innerhalb des Untersuchungsraumes nachgewiesen wurden. Wichtig für den Erfolg der Maßnahme ist die Distanz zur geplanten Bebauung und zu den umgebenden Gehölzen und zu Wegen, um sowohl die Kulissenwirkung als auch Störungen durch freilaufende Haustiere zu reduzieren.

Lenkung der Zauneidechsen (CEF-2): Der nachgewiesene Lebensraum der Zauneidechse ist im Rahmen der Bauleitplanung als „Private Grünfläche, Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Diese Fläche sollte in ihrer Ausprägung als Lebensraum für Zauneidechsen erhalten werden. Gleichzeitig sollte durch Lenkungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass die Zauneidechsen nicht weitere Bereiche des Geltungsbereiches besiedeln oder während der Bauarbeiten in diesen Einwandern können. Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse sorgt dafür, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs und des Baufeldes nicht erreichen können. Diese Lenkung kann z. B. durch die Errichtung eines erhöhten Amphibienzaunes erzielt werden. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung, sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass Tötungsverbotstatbestände nicht einschlägig sind. Die Wirksamkeit der Leiteinrichtungen wird durch eine ökologische Baubegleitung sicher gestellt. Die Errichtung der Leiteinrichtung erfolgt in Absprache mit dem Vorhabenträger.

6.6 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung stützt sich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen und Bestandsbewertungen sowie vorliegende Fachgutachten. Zudem wurden alle digitale Fachinformationen des Landes Brandenburg ausgewertet.

6.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

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

6.8 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist am 26. Juni 2024 in Kraft getreten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch" bereits zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die später hinzugekommene Erweiterung in einem Flächenumfang von 1,24 ha ist die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich erforderlich. Es erfolgt die Darstellung von gewerblicher Baufläche auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 einschließlich Verkehrsflächen und Grünflächen vor. Im Bebauungsplan erfolgt die Bilanzierung der Eingriffe und die Möglichkeiten der Kompensation. Weiterhin werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen im artenschutzfachlichen Gutachten getroffen.

7 Verfahren, Aufstellungsbeschluss

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB). Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet Ferch“. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797, zuletzt geändert durch Art. 7 V v. 22.12.2008 I 2986) unterliegen, wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht begründet. Es liegt keine Betroffenheit eines Schutzgebietes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vor. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen.

Übersicht

29.04.2020	Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Email vom 07.01.2025	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Fassung von Oktober 2024
07.01.2025 bis einschließlich 11.02.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlegung der Planung in der Fassung von Oktober 2024
02.07.2025	Behandlung der in den Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Abwägung
02.07.2025	Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplans
	Genehmigung

8 Rechtsgrundlagen

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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

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

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