

**Gemeinde Schwielowsee**  
**Änderung des Flächennutzungsplans**  
**in Teilbereichen**

**Begründung**

Planfassung vom 25. Juli 2023

# Gemeinde Schwielowsee

## Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen

### Begründung

**Planungsträger:** Gemeinde Schwielowsee  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee

**Ansprechpartner:** Fachbereich Planen und Bauen  
Frau Murin  
Tel.: 033209 - 76950  
E-Mail: [bauverwaltung@schwielowsee.de](mailto:bauverwaltung@schwielowsee.de)

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Dipl.-Ing. Jannis Gimber

Landschaftsplanung  
Bacher Landschaftsarchitekten,  
Dr.-Ing. Siegfried Bacher,  
Landschaftsarchitekt AKB  
E-Mail: [info@bacher-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@bacher-landschaftsarchitekt.de)  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Einführung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung .....	6
1.2 Aufgabe und Inhalt .....	6
1.3 Grundlagen, Methodik, Darstellung .....	7
1.4 Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung .....	8
1.5 Rechtscharakter .....	9
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Bundesraumordnung .....	12
3.2 Landesplanung .....	12
3.3 Regionalplanung .....	16
3.4 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet .....	16
3.4.2 Anlass zur Zustimmung von Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet .....	16
<b>4. Anpassung an den Bedarf</b> .....	<b>18</b>
4.1 Anpassung Wohnbauflächenbedarf .....	18
4.2 Anpassung Bedarf Tourismusflächen und -infrastruktur .....	23
4.3 Anpassung Gemeinbedarfsflächen .....	24
<b>5. Änderungsbereiche in Teilflächen</b> .....	<b>26</b>
5.1 Übersichtskarte der Änderungsbereiche .....	26
5.2 Bewertung der städtebaulichen Eignung .....	26
Änderungsbereich C 2 "Stellplatzanlage Geltower Chaussee" .....	28
Änderungsbereich C 6 "Nordöstlich Geltower Chaussee" .....	33
Änderungsbereich C 12 "Seestraße" .....	36
Änderungsbereich C 13 "Gemeinbedarfsfläche Schule" .....	40
Änderungsbereich C 15 "Gemeinbedarfsfläche Schulcampus" .....	44
Änderungsbereich F 1 "Südwestlich Beelitzer Straße" .....	48
Änderungsbereich F 2 "Östlich Glindower Weg" .....	53
Änderungsbereich F 7 "Neue Scheune" .....	58
Korrekturfläche F 8 "Sperlingslust" .....	60

Änderungsbereich F 9 "Dauerkleingärten Grüner Weg" .....	62
Änderungsbereich F 11 "Gewerbegebiet Bhf. Ferch-Lienewitz" .....	64
Korrekturfläche F 14 "Am Seeufer" .....	69
Änderungsbereich F 17 "Gemischte Baufläche Beelitzer Straße" .....	71
Änderungsbereich F 18 "Kammerode Wohnbaufläche" .....	73
Änderungsbereich F 19 "Kammerode - gemischte Baufläche" .....	77
Änderungsbereich F 20 "Gemeinbedarfsfläche Rathaus" .....	81
Änderungsbereich F 21 "Kammerode Wind" .....	85
Änderungsbereich G 1 "Parkplatz Baumgartenbrück" .....	88
Korrekturfläche G 5 "Einzelhandel Hauffstraße" .....	93
Korrekturfläche G 7 "Gemeinbedarfsfläche Kita" .....	95
Änderungsbereich G 9 „Nachnutzung Recyclinghof Geltow“ .....	100
Änderungsbereich G 10 „Am Pappeltor / nördlich Moosweg“ .....	104
Änderungsbereich G 11 „Wasserwandern“ .....	108
Korrekturfläche G 12 „Sonderbaufläche Bundeswehr“ .....	112
<b>6. Umweltbericht</b> .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>7. Verfahren</b> .....	<b>121</b>
7.1 Aufstellungsbeschluss .....	121
7.2 Billigung des Vorentwurfs .....	121
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	121
7.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	121
7.5 Billigungsbeschluss Entwurf .....	121
7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	121
7.7 Beteiligung der Behörden .....	121
7.8 Feststellungsbeschluss.....	121
<b>8. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>122</b>

## Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	(nicht amtlich) Bebauungsplan
EW	(nicht amtlich) Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
G	Gewerbliche Baufläche
Gb	(nicht amtlich) Fläche für den Gemeinbedarf
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
Gr	(nicht amtlich) Grünfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
LAPRO	Landschaftsprogramm
LaWi	(nicht amtlich) Landwirtschaft
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
LRP	Landschaftsrahmenplan
LSG-VO	Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
M	Gemischte Baufläche
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROG	Bundesraumordnungsgesetz
RPG	Regionale Planungsgemeinschaft
S	Sonderbaufläche
W	Wohnbaufläche
WE	Wohneinheit

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 18. September 2019 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern. Für die Gemeinde Schwielowsee gibt es einen genehmigten FNP i. d. F. vom 10. April 2014. Mit Bekanntmachung vom 3. September 2014 ist der FNP wirksam geworden.

Die Notwendigkeit der Änderung des FNP liegt einerseits in der Fortschreibung des geltenden FNP, andererseits in den veränderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre, die unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die Flächennutzung im Gemeindegebiet haben. In diesem Zusammenhang sind für die Gemeinde Schwielowsee u. a. zu nennen:

- Festlegung der landesplanerischen Ziele im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019)
- Demografische Entwicklung
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten (2011)

Der FNP wird in 24 Teilbereichen geändert. Von einer Neuaufstellung des gesamten Planes ist abgesehen worden, da die Rahmenbedingungen in den Grundzügen bestehen bleiben. Drei Änderungsbereiche übernehmen lediglich den Inhalt eines genehmigten Bebauungsplans bzw. einer Planfeststellung. Der Flächenanteil der Änderungsbereiche umfasst mit rd. 141,89 ha etwa 6 % des Gemeindegebietes (rd. 2.335 ha).

Bei der Änderung des FNP sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB anzuwenden. Für die Umsetzung naturschutzfachlicher Belange wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Dabei sind die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und die Darstellung von Ausgleichsflächen enthalten.

Die Gemeinde Schwielowsee verfolgt folgende übergeordnete Planungsziele:

- Überprüfung und Fortschreibung des bestehenden FNP
- Berücksichtigung der Planungsvorgaben (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, sonstige Satzungen)
- Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

## 1.2 Aufgabe und Inhalt

Der FNP als vorbereitender Bauleitplan stellt zusammen mit den Bebauungsplänen das wichtigste gesetzliche Instrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit dar, in dem er die Grundlagen und Ziele für die geordnete bauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet vorgibt.

Aufgabe des FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist es, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dabei ist der FNP den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte eines FNP sind in § 5 BauGB formuliert. Der FNP stellt insbesondere dar:

- die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen)
- Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs
- Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie für örtliche Hauptverkehrszüge
- Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen

Bei der Erarbeitung und Umsetzung des FNP sollen Widersprüche sowohl zwischen den unterschiedlichen Planungsebenen als auch mit den Fachplanungen frühzeitig erkannt und planerisch bewältigt werden.

Der FNP soll einerseits für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hinreichend konkrete Darstellungen enthalten und andererseits genügend Spielraum für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne offenhalten. Er soll den vorherrschenden Charakter und die ungefähre Abgrenzung der Gebiete, nämlich die "Grundzüge" der Entwicklung bestimmen und nicht etwa eine exakte Grenzziehung vornehmen. Dem FNP können keine Maße bzw. Abgrenzungen zwischen Bauflächen entnommen werden, da der FNP nicht grundstücksscharf ist.

### 1.3 Grundlagen, Methodik, Darstellung

Die wichtigsten inhaltlichen Grundlagen für die Erarbeitung der zeichnerischen Darstellungen im FNP und die textlichen Ausführungen der Begründung bilden:

- die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 4 bis 6 BauGB)
- die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- der geltende FNP von 2014
- die verbindlichen Bauleitpläne
- Satzungen nach § 34 BauGB

Als sichtbare Plangrundlage für den Flächennutzungsplan dient die Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK 10). Zusätzlich wird mit dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) gearbeitet, das jedoch in der Planzeichnung nicht sichtbar ist. Der FNP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:15.000 und der Begründung einschließlich des Umweltberichts.

Die Darstellung des Planinhaltes (u. a. Flächenfarben für Art der Nutzung, Symbole für Zweckbestimmungen bei Gemeinbedarf und Grünflächen, Randsignaturen für nachrichtliche Übernahmen) erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es werden nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mindestens 0,5 ha als Bau- oder Freifläche berücksichtigt. Diese Grenze ist zur Darstellung von Flächen mit örtlicher Bedeutung zweckmäßig und in der Regel hinreichend, um die Grundzüge darzustellen. Die Flächendarstellung im FNP erfolgt generell nicht flurstücksbezogen. Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung sowie anderer Nutzungen, die in ihrer Fläche kleiner als 0,5 ha sind, werden mittels Planzeichen, aber nicht als Fläche dargestellt. Zweckbestimmungen von Grünflächen werden ebenfalls durch Planzeichen dargestellt.

Fachliche und übergeordnete Planungen sowie sonstige Nutzungsregelungen, die für die zukünftige Bodennutzung von Belang sind, werden im Plan wie folgt dargestellt:

- **Kennzeichnungen** (§ 5 Abs. 3 BauGB) für Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen
- **nachrichtliche Übernahmen** (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB) für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie für nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen

Die Darstellung von Bauflächen bieten im Gegensatz zu Baugebieten (siehe § 1 ff BauNVO), für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung einen erhöhten Spielraum bei Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung. Anderenfalls wäre schon bei geringfügigen Abweichungen vom Flächennutzungsplan - beispielsweise bei der Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" in einem dargestellten "Gewerbegebiet" – eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich, obwohl inhaltlich der Flächennutzungsplan der Festsetzung nicht entgegensteht. Es wurde für jeden betroffenen Änderungsbereich geprüft (vgl. Kapitel 4), wie sich die veränderte Darstellung auswirkt. Im Ergebnis bleibt bei allen Bereichen die städtebauliche Ordnung gewahrt und es kommt zu keiner Funktionsverschiebung innerhalb des Siedlungsgebietes.

#### 1.4 Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung

Wie bereits beschrieben, sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB, Entwicklungsgebot). In den Bebauungsplänen sollen Festsetzungen getroffen werden, die der Grundkonzeption des FNP für das Plangebiet entsprechen und die die bauliche Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich regeln. Durch die generalisierte Form der Darstellung des FNP ergibt sich jedoch ein planerischer Handlungsspielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Grundsätze für diese Entwicklung von Bebauungsplänen sind:

- Aus dargestellten Bauflächen (in den Änderungsbereichen) bzw. auch aus Baugebieten (übriger FNP) können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden.
- Für Flächen und Gebiete kleiner als 0,5 ha kann im Bebauungsplan eine andere als im FNP dargestellte Art der Nutzung festgelegt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im FNP-Darstellung gewahrt bleibt.
- Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (Ausnahme: untergeordnete Grenzkorrekturen). Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 0,5 ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.
- Aus gewerblichen Bauflächen bzw. dargestellten Gewerbe- und Industriegebieten sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (Ausnahme untergeordnete Grenzkorrekturen). In Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen entsprechend ihrem Störungsgrad entwickelt werden, wenn negative strukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.



## 1.5 Rechtscharakter

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der FNP als vorbereitender Bauleitplan im Grundsatz nur gegenüber der Gemeinde und allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und dem Plan nicht widersprochen haben bzw. deren Belange gerecht abgewogen wurden.

Der FNP entfaltet gegenüber Bürgerinnen und Bürgern allgemein keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie können für sich aus den Darstellungen keine Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung oder Entschädigung ableiten. Eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger ergibt sich jedoch bei Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier erlangt der FNP rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Widerspricht ein Vorhaben den Darstellungen des FNP, so ist es i. d. R. nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind aus dem FNP die Bebauungspläne, die die verbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstige Nutzung der Grundstücke enthalten, zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Grundlegende Abweichungen zwischen FNP und Bebauungsplan sind nicht möglich (siehe Kap. 1.4).

Der FNP wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Eine Regelung, auf welchen Zeitraum sich die Geltungsdauer eines FNP erstreckt, gibt es im BauGB nicht. Die planerische Praxis hat gezeigt, dass ein FNP i. d. R. nach einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren überarbeitet werden sollte. Die Gemeinde Schwielowsee muss im Hinblick auf ihre städtebauliche Entwicklung darüber entscheiden, ob ein Verfahren zur Änderung des FNP in Teilbereichen - wie hier vorliegend - oder zur Neuaufstellung des FNP einzuleiten ist.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des FNP umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Schwielowsee mit den Gemarkungen der Ortsteile Caputh, Ferch und Geltow. Er umfasst eine Fläche von rund 58,2 km<sup>2</sup> (Caputh 12,8 km<sup>2</sup>, Ferch 36,1 km<sup>2</sup>, Geltow 9,3 km<sup>2</sup>). Es werden keine Flächen und Darstellungen auf der Grundlage von § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus der Planung ausgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die im Kapitel 5 beschriebenen Teilflächen.

Die amtsfreie Gemeinde Schwielowsee liegt im Nordosten des Landkreises Potsdam-Mittelmark (PM). Nachbargemeinden sind die Landeshauptstadt Potsdam im Norden, Michendorf und Seddiner See im Osten, Beelitz im Süden sowie Werder (Havel) im Westen.

**Abb. 1 Lage im Raum**



Schwielowsee liegt an der Bundesautobahn BAB 10 und ist über die Anschlussstellen Michendorf, Ferch und Glindow zu erreichen. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 1 (B 1) in Ost-West-Richtung sowie die Landesstraße L 90 in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet an den Regionalbahnverkehr zwischen Potsdam und Michendorf angeschlossen. Innerhalb der Gemeinde befinden sich drei Haltepunkte: Caputh-Geltow, Caputh-Schwielowsee und Ferch-Lienewitz. Das Gemeindegebiet kann auch über fünf Anlegestellen der "Weißen Flotte" auf dem Wasserweg von Potsdam bzw. Berlin erreicht werden. Die Gemeindegrenze hat eine Länge von 55 km. Die größte Entfernung in Nord-Süd-Richtung beträgt 13 km, in Ost-West-Richtung 8 km Luftlinie.

Die Entfernungen betragen etwa

- zum Oberzentrum Potsdam 10 km
- zur Metropole Berlin 45 km
- zum Mittelzentrum Werder (Havel) / Beelitz 5 / 15 km

Namensgeber und verbindendes Landschaftselement der Gemeinde ist der Schwielowsee, an dessen Ufer sich die Ortsteile Ferch im Süden, Caputh im Osten und Geltow im Norden befinden. Den nördlichen Bereich des Schwielowsees durchläuft die Havel, die im Gemeindegebiet den südlichsten Punkt ihres Flusslaufes erreicht.

Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage am Schwielowsee, dem größten Havelsee, haben sich in der Gemeinde bereits mit Beginn des 20. Jahrhunderts größere private Erholungsgebiete entwickelt. Inmitten des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" gelegen, übt das Gemeindegebiet starke touristische Anziehungskraft auf den Großraum Berlin sowie die Stadt Potsdam aus.

### 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist somit an die übergeordneten Planungsvorgaben gebunden. Im Folgenden werden die im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Entwicklung der Gemeinde Schwielowsee wesentlichen Ziele der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung beschrieben.

#### 3.1 Bundesraumordnung

Die Grundsätze der Raumordnung des Bundes gemäß § 2 Abs. 1 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) gelten auch im Land Brandenburg. Sie verfolgen das allgemeine Ziel einer ausgewogenen Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Rahmen der Novellierung des ROG im Jahr 2008 wurden die Grundsätze der Raumordnung überarbeitet und an die aktuellen "Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland" aus dem Jahr 2006 angepasst. Ziele der Novellierung sind u. a. die Betonung der Innenentwicklung und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme, der Klimaschutz sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Die "Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland" geben eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für die Städte und Regionen in Deutschland. Sie bieten Orientierung für raumwirksames Handeln und basieren auf der Kenntnis und Bewertung der bisherigen Raumentwicklung und absehbarer Trends. Die drei Leitbilder "Wachstum und Innovation", "Daseinsvorsorge sichern" und "Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten" beschreiben die Aufgabenschwerpunkte der Raumordnung in den nächsten Jahren.

Die Gemeinde Schwielowsee liegt nach dem Leitbild "Wachstum und Innovation" im weiteren metropolitanen Verflechtungsraum einschließlich ländlicher Räume. Ziel sollte die Etablierung von Netzwerken, überregionaler Wachstumsbündnisse und solidarischer Partnerschaften in Räumen sein. Die Daseinsvorsorge ordnungspolitisch zu begleiten und Einrichtungen unter Aspekten des überregionalen oder globalen Wettbewerbs vorzuhalten, ist Zielsetzung des Leitbildes "Daseinsvorsorge sichern" für Räume mit zunehmender Bevölkerungsentwicklung bis 2050. Dies trifft für die wachsende Gemeinde Schwielowsee im Verflechtungsraum um Berlin zu. Das Leitbild "Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten" stellt den Havelraum mit seiner Flusslandschaft und bedeutenden Grundwasservorkommen als besonders schützenswert dar. Aus kulturlandschaftlicher Sicht befindet sich die Gemeinde an der Schnittstelle zwischen städtisch und ländlich geprägtem Raum. Die Potenziale zur Gestaltung suburbaner und verstädterter Räume sowie Regionalparks und Freiraumverbünde zur siedlungsnahen Erholungsvorsorge einerseits und das Potenzial für Ackerbau, nachwachsende Rohstoffe und energetische Biomassenutzung andererseits, kennzeichnen die Lage der Gemeinde im weiteren Verflechtungsraum.

#### 3.2 Landesplanung

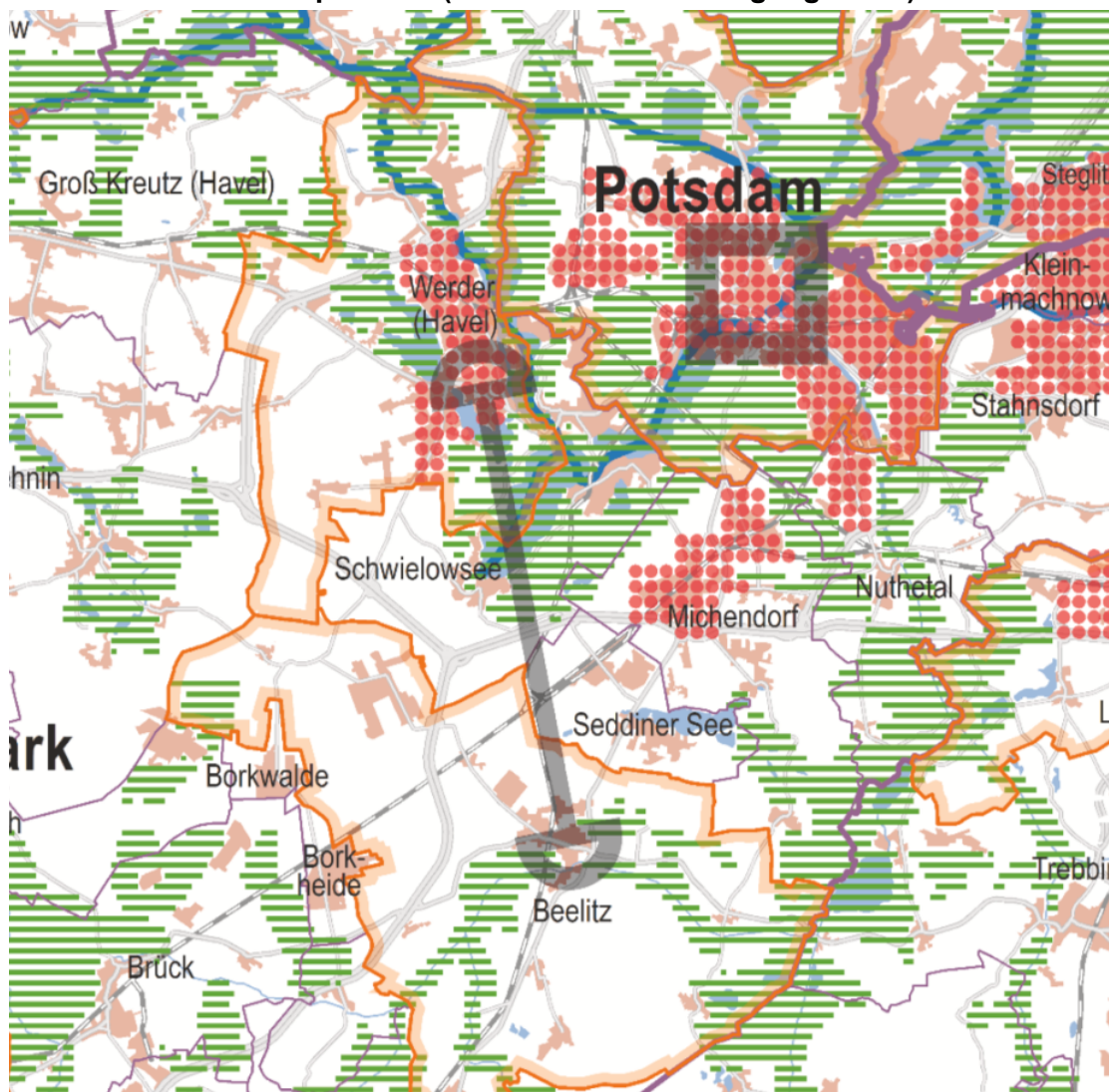
##### 3.2.1 Landesplanerische Grundlagen

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Schwielowsee ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1. Februar 2008 und aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019.

Das LEPro 2007 setzt das Leitbild "Stärken stärken" für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in raumordnerische Grundsätze um. Das LEPro 2007 beinhaltet die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung des Gesamttraumes und die Stärkung der Teilräume. Das Wachstum soll künftig in räumlichen und sektoralen Schwerpunkten gefördert werden. Dabei sollen Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknotenpunkte die öffentliche Infrastrukturversorgung und die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen. Für eine hohe Lebensqualität in der Hauptstadtregion werden die Erhaltung natürlicher Ressourcen und eine intakte Natur angestrebt. Die vielfältigen Kulturlandschaften sind als Stärke der Hauptstadtregion zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 durch Festlegung von verbindlichen Zielen und weiteren Grundsätzen der Raumordnung. Diese sind für die nachfolgenden Planungsebenen der räumlichen Planung bindend.

**Abb. 3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (Ausschnitt der Festlegungskarte)**



Der Plan trifft Festlegungen u.a. zu folgenden Themenbereichen:

- Hauptstadtregion
- Zentrale-Orte-System
- Kulturlandschaft
- Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Steuerung der Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung

Für die Gemeinde Schwielowsee wird kein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt.

### **3.2.2 Landesplanerische Ziele für die Gemeinde Schwielowsee**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung maßgeblich:

#### **Siedlungsentwicklung**

Im Ziel 3.1 und 5.1 LEP HR sind die raumordnerischen Erfordernisse zur Entwicklung von Daseinsvorsorge und Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Der raumordnerische Steuerungsansatz sieht nach dem Ziel 5.6 LEP HR eine Konzentration der Siedlungsentwicklung vorrangig im Gestaltungsraum Siedlung vor.

Die Gemeinde Schwielowsee ist kein Zentraler Ort und liegt nicht im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.5 LEP HR ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind (Wohnsiedlungsflächen), außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

#### **Einzelhandel**

Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Gemäß Ziel 2.6 und Grundsatz 2.8 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

#### **Freiraumentwicklung**

Gemäß Grundsatz 6.1 LEP HR soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

Nach Ziel 6.2 LEP HR ist der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im

Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach dem Ziel 6.2 Absatz 2 sind zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schwielowsee liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR zu großen Teilen im Freiraumverbund (Z 6.2).

Nach § 6 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden (Abs. 3) und Überschwemmungsgebiete erhalten, Rückhalteräume geschaffen und in hochwassergefährdeten Gebieten die Schadensrisiken minimiert werden (Abs. 5).

### 3.2.3 Vereinbarkeit mit der Landesplanung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Vereinbarkeit der Planungen in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 25. Juni 2020 zu den Zielen der Raumordnung Stellung genommen. Die Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungsbereichen sind dort wiedergegeben.

Der wirksame FNP der Gemeinde Schwielowsee ist 2014 während der Laufzeit des LEP B-B in Kraft getreten. Viele Regelungen des LEP HR sind mit den Regelungen des LEP B-B vergleichbar bzw. gelten Planungen – insbesondere von Wohnsiedlungsflächen - die unter dem LEP B-B (rechts-)wirksam wurden, als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Entwicklung von Siedlungsflächen (Tourismusflächen und -infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbliche Baufläche):

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel 5.2 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Ziel 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Ziel 6.2 LEP HR).

Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen:

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

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW: d. h. für Schwielowsee ca. 10,7 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15. Mai 2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden;
- Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen (BP und FNP) rechtswirksam dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat zuletzt mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 Stellung genommen zu der Änderung des Flächennutzungsplans in

Teilbereichen. In der Beurteilung wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht für den Teilbereich F 6 "Campingplatz Schwielowsee Camping" im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Für die verbleibenden Änderungsbereiche ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Eigenentwicklungsoption beträgt 10,7 ha, unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von 4,0 ha für die vorliegende FNP-Änderung verbleiben der Gemeinde Schwielowsee weitere 6,7 ha für künftige Entwicklungen von Wohnsiedlungsflächen.

### **3.3 Regionalplanung**

Träger der Regionalplanung im Land Brandenburg sind die Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG). Die Gemeinde Schwielowsee ist Mitglied der RPG Havelland-Fläming, einer von fünf Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg. Die RPG ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Ihre Pflichtaufgabe besteht in der Aufstellung und Fortschreibung von Regionalplänen. Regionalpläne konkretisieren die Grundsätze der Raumordnung sowie die Grundsätze und Ziele der Landesplanung für das Gebiet der Region. Sie treffen Regelungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur. Die Regionalpläne entscheiden Raumnutzungskonflikte abschließend. Es besteht die Möglichkeit, sachliche oder räumliche Teilpläne zu erstellen.

Die Planungsregion Havelland-Fläming umfasst die Landkreise Potsdam-Mittelmark, Havelland und Teltow-Fläming sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam (Stand November 2019). Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21. März 2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugewandt am 2. Mai 2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 5. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden. Auf ihrer 11. Sitzung am 27. Juni 2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

### **3.4 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet**

#### **3.4.1 Landschaftsplan**

In der Gemeinde Schwielowsee ist zusammen mit dem FNP 2014 der Landschaftsplan erarbeitet worden. Der Landschaftsplan wurde im Rahmen der FNP-Änderung ausgewertet, seine Aussagen auf ihre Aktualität hin überprüft und in den Umweltbelangen berücksichtigt.

#### **3.4.2 Anlass zur Zustimmung von Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet**

Mit dem Flächennutzungsplan (FNP), der 2014 wirksam wurde, wurde in der Gemeinde Schwielowsee der Grundstein für eine integrierte Planung gelegt. Während der Erarbeitung des FNP, der erstmals das gesamte Gemeindegebiet umfasst, wurde die Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" vorbereitet. Im Ergebnis des Antragsverfahrens wurde für 24 Flächen die Ausgliederung aus dem LSG genehmigt (Genehmigungsschreiben MUGV vom 20. Mai 2014, Geschäftszeichen 45) Die Ausgliederung durch Änderung der LSG-VO wurde bis heute jedoch nicht vollzogen. Diese Flächen waren zum Großteil bereits baulich geprägt und konnten dem Siedlungsraum zugerechnet werden. Eine Ausgliederung begünstigte die Vorbereitung einer städtebaulichen Ordnung in Einklang mit dem Bestand.



In den vergangenen fünf Jahren hat sich in mehreren Bereichen weiterer Planbedarf für Änderungen ergeben. Diese liegen teilweise oder ganz im LSG und sind überwiegend baulich geprägt. Hier sollen Bauflächen dargestellt werden, um bauliche Nutzungen zu sichern bzw. vorzubereiten. Insbesondere sollen Bauflächen für eine Wohnnutzung entwickelt werden, um den steigenden Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet langfristig decken zu können. Insgesamt betrifft die geplante Zustimmung mit der Vereinbarkeit der Ziele des LSG 1,2 ha Flächen für Wohnen, 3,5 ha Flächen für Sondernutzung davon 0,7 ha Flächen für den öffentlichen Verkehr.

## 4. Anpassung an den Bedarf

### 4.1 Anpassung Wohnbauflächenbedarf

#### Bevölkerungsentwicklung

In dem geltenden FNP von 2014 ist der Wohnungsbedarf der Gemeinde bis 2025 prognostiziert. Bei einer anzunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 11.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 besteht bis dato ein Wohnungsbaubedarf von 834 Wohnungen (70 Wohnungen pro Jahr). Aktuell entspricht dies bei 4.905 Wohnungen (Dezember 2019)<sup>1</sup> etwa 17 % des Wohnungsbestandes.

Des Weiteren sind im FNP mögliche Wohnungsbaupotenziale der Gemeinde bis zum Jahr 2025 in vier Bereichen dargestellt. Dies betrifft noch nicht realisierte Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, Flächen der Nachverdichtung, Umstrukturierungsflächen sowie Zuwachsflächen. Insgesamt wird in dem FNP angenommen, dass der Wohnungsbaubedarf bis 2025 mit 1.171 bis 1.299 möglichen Wohnungen ausreichend abgedeckt sein wird. Bereits berücksichtigt wurde, dass im Planungszeitraum nicht alle Potenziale ausgeschöpft werden können, dies trifft vor allem auf die Nachverdichtungsbereiche zu. Hierbei wurden die Faktoren Flächenverfügbarkeit (Eigentums- und Nutzungsverhältnisse), Ökologie und Erschließung einschränkend berücksichtigt. Es wurde von einem Aktivierungsgrad von 60 % ausgegangen. Auch für die Umstrukturierungsflächen wurde davon ausgegangen, dass nur eine 85-prozentige Umstrukturierung bis 2025 stattfindet. Dagegen wurde für die noch nicht realisierten Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne eine vollständige Umsetzung und für die Zuwachsflächen eine 95-prozentige Entwicklung laut FNP angenommen. Zuwachsflächen sind bis dato noch nicht baulich genutzt und liegen im Außenbereich. Das Potenzial lag zur Rechtskraft des FNP (2014) bei etwa 294 möglichen Wohneinheiten.<sup>2</sup> Eine zukünftige Siedlungsentwicklung setzte dabei teilweise eine Waldumwandlung bzw. eine Ausgliederung aus dem LSG voraus, die im späteren Verlauf erfolgte.

Im Jahr 2023 zählen die drei Ortsteile Caputh, Ferch und Geltow zusammen 11.027 Einwohner (Stand 1. Januar 2023). Der weitaus positive Entwicklungstrend, der in der Zeit der Planaufstellung zum FNP bis zum Jahr 2025 prognostiziert wurde, hat sich dahingehend bestätigt. Ende 2012 wohnten in Schwielowsee 10.109 Personen in insgesamt 4.579 Wohnungen. Die Bevölkerungszahl stieg bis zum 1. Januar 2023 auf 11.027 Einwohner. Hinsichtlich des aufgeführten Parameters von 2,2 EW/Wohneinheit, der zur Errechnung des Wohnungsbestandes im FNP-Verfahren herangezogen wurde, ist bis dato eine gute Wohnraumversorgung gewährleistet.

Weiterhin erschien im Jahr 2015 ebenfalls vom LBV eine Bevölkerungsprognose von 2014-2040 für das Land Brandenburg. Die Bevölkerungsentwicklung des Berliner Umlandes weist für den Teilraum Potsdam-Mittelmark bis zum Jahr 2040 eine steigende Tendenz von 13,6 % gegenüber dem Jahr 2013 auf. Insgesamt wird jedoch für den gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsverlust von 3,2 % gegenüber dem Jahr 2013 angenommen. Dies bestätigt, dass die Bedeutung des Berliner Umlandes als Wohnstandort auch langfristig noch bestehen bleibt. Zu den wachsenden Gemeinden des Berliner Umlandes gehört die

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes Land Brandenburg (31.12.2016) S. 28

<sup>2</sup> Begründung zum FNP (20. März 2014) S. 71 ff

Gemeinde Schwielowsee. Bis zum Jahr 2040 ist laut Bevölkerungsprognose davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl um etwa 0,5 % pro Jahr steigt.

Tab 1: Ermittlung der Wohneinheiten im FNP (2014)

Festgesetzter FNP	Errechnete WE bis 2025 gemittelt	Errechnetes Wohnbaupotenzial bis 2025 gemittelt
Noch nicht realisierte Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne	308	$308 \times 1,0 = 308$
Nachverdichtung	368	$368 \times 0,6 = 220$
Umstrukturierungen	264	$264 \times 0,85 = 224$
<b>Summe</b>	<b>940</b>	<b>752</b>
Zuwachs	310*	$310 \times 0,95 = 294$
Summe (mit Zuwachs)	1.250	<b>1.046</b>

Im Jahr 2021 veröffentlichte das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) eine Bevölkerungsvorausschätzung von 2020-2030 für Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Bis zum Jahr 2030 wird in der Gemeinde Schwielowsee ein Bevölkerungszuwachs auf 10.647 Einwohner prognostiziert. Diese Prognose liegt unter dem aktuellen Bevölkerungsstand 2023 von 11.027 Einwohnern mit hohem anhaltenden Migrationsdruck in die Gemeinde Schwielowsee.

### Bevölkerungsprognose

Für eine aktuelle Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 werden drei Szenarien angenommen. Für das **Szenario 1** wird ein Bevölkerungswachstum von 0,5 % pro Jahr gemäß der Bevölkerungsprognose von 2015 angenommen. **Szenario 2** geht von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum aus, wobei der errechnete Wert von 1,33 % pro Jahr angenommen wird. In **Szenario 3** wird der gemittelte Wert beider vorheriger Szenarien (0,92 %) angenommen. Konkret ergeben sich folgende Zahlen:

Tab 2: Szenarien 1 – 3, Einwohnerzahl und Wohnungszahl im Jahr 2025

2025	Einwohnerzahl (absolut)	Wohnungszahl (absolut) (2,2 EW/Wohnung)
<b>1</b>	11.124	5.056
<b>2</b>	11.923	5.420
<b>3</b>	11.526	5.239

\* Die Angabe aus dem geltenden FNP (2014) wurde nachträglich korrigiert

Tab 3: Szenarien 1 – 3, Einwohner- und Wohnungsentwicklung im Zeitraum 2018 - 2025

Szenarien/ Zeitraum 2018 - 2025	Anstieg Ein- wohnerzahl (absolut)	Anstieg Ein- wohnerzahl (in %)	Wohnungsbedarf (absolut) (2,2 EW/Wohnung)	Anstieg Wohnungs- bedarf (in %)
1	421	+ 3,9	191	+ 4,5
2	1.220	+ 11,4	555	+ 12,1
3	823	+ 7,7	374	+ 8,3

Tab 4: Bestand und Prognose zur Einwohner- und Wohnungsentwicklung

Szenario / Jahr	Einwohner- zahl (absolut)	Anstieg Einwoh- nerzahl (in %)	Wohnungszahl / Bedarf (absolut)	Anstieg Woh- nungszahl / Bedarf (in %)
2012	10.109		4.574 (2,21 EW/Woh- nung)	
2023	11.027	+ 9,1	4.989 (2,21 EW/Woh- nung)	+ 9,1
1 2025	11.124	+0,9	5.056 (2,2 EW/Wohnung)	+ 0,9
2 2025	11.923	+ 8,1	5.420 (2,2 EW/Wohnung)	+ 8,1
3 2025	11.526	+ 4,5	5.239 (2,2 EW/Wohnung)	+ 4,5

In der aktuellen "Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030" (LBV 2021) des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg wird die Bevölkerung im Jahr 2030 auf 10.647 Einwohner geschätzt. Das sind rund 2 % weniger Einwohner als in der vorherigen niedrigsten Schätzung (Trendprognose 1) veranschlagt und ist niedriger als der aktuelle Bevölkerungsstand am 1. Januar 2023 (11.027 Einwohner) mit hohem anhaltenden Migrationsdruck in die Gemeinde Schwielowsee.

Aktuelle Wohnungsbaubedarfe werden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) definiert, für das am 14. September 2022 der Einleitungsbeschluss gefasst wurde.

#### **Aktuelle Flächenpotenziale für Wohnungsbau**

In dem Flächennutzungsplan von 2014 wurde ein Wohnungsbaupotenzial von 1.046 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 errechnet. Darin enthalten sind Zuwachsflächen, die als nicht baulich genutzte Flächen aufgeführt sind, die im Außenbereich liegen. Dies betrifft konkret Flächen, denen im Ergebnis eines Antragsverfahrens hinsichtlich der Lage im LSG zugestimmt wurde. Somit entfallen die Zuwachsflächen aus der weiteren Betrachtung der möglichen Flächenpotenziale. Des Weiteren wurden die Potenziale, die im Zuge einer Umstrukturierung von Flächen möglich sind, erneut ermittelt. Aufgrund der Erfahrungen, die seit Inkrafttreten des FNP gemacht wurden, ist

eine Entwicklung dieser Flächen als Wohnbaufläche, aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Eigentums- und Nutzungsverhältnisse) kaum realisierbar. Aus diesem Grund wurde das mögliche Wohnbaupotenzial für die Umstrukturierungsflächen erneut ermittelt und ein Durchschnittswert für das Gemeindegebiet gebildet. Insgesamt reduziert sich der angenommene Aktivierungsgrad von 85 % auf 56 %. Für die Fortschreibung des Wohnbaupotenzials wurden mit Hilfe der dokumentierten Baufertigstellungsanzeigen die Angaben im Rahmen der Ausarbeitung aktualisiert.

Tab 5: Ermittlung des Wohnbaupotenzials

<b>Festgesetzter FNP</b>	<b>2014 mögliche WE (absolut)</b>	<b>2023 errechnetes Wohnbaupotenzial (absolut)</b>
Noch nicht realisierte Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne	308	118
Nachverdichtung	368	158
Umstrukturierungen	264	234*
<b>Summe</b>	<b>940</b>	<b>510</b>
<i>Zuwachs</i>	<i>310</i>	<i>293</i>
<i>Summe mit Zuwachs</i>	<i>1.250</i>	<i>803</i>

\* Aktivierungsgrad nach Berechnung realer Bautätigkeit 2014 - 2017

#### 4.1.1 Zusammenfassung der Wohnbauflächen

Die geplante Ausgliederung der Flächen betrifft vorrangig die qualitative städtebauliche Ordnung bereits baulich vorgeprägter Flächen, um die Neuerschließung von Flächen für die Siedlungsentwicklung zu reduzieren. Eine maßvolle Nutzung von Wohnbauflächen stellt, im Hinblick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Umland und der Flächenknappheit in den Innenbereichen einen wichtigen Aspekt dar, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden.

Die bestehenden Wohnbauflächen und Potenzialflächen sind in der Gemeinde Schwielowsee, nicht zuletzt durch die Nähe zum LSG, sehr begrenzt. Insbesondere außerhalb des LSG befinden sich nur wenige sinnvolle Flächen. Alle Flächen im Innenbereich von der Gemeinde Schwielowsee wurden in einer Flächenressourcenanalyse bereits bewertet und in der Bedarfsanalyse berücksichtigt. Weitere alternative Flächenressourcen im LSG sind ebenso abgewogen worden.

Die Änderungsbereiche wurden auf ihre städtebauliche Ordnung und Eignung ermittelt und abgewogen. Im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung wurde auf Innenentwicklungspotenziale zurückgegriffen, Arrondierungsflächen insbesondere an erschlossenen Teilbereichen gewählt und städtebaulich besonderen Lagen, bspw. an Ortseingängen, zur Aufwertung des Gesamtbildes gewählt.

Die Gemeinde intendiert zudem die gezielte Verbesserung von städtebaulichen Missständen und Anpassung der Wohnbauflächen.

### Zusätzliche Wohnbaupotenziale

Aus den Teilflächenänderungen ergibt sich ein geändertes Potenzial an Wohnbau-siedlungsfläche und möglichen neuen Wohneinheiten.

Die Wohnsiedlungsfläche umfasst dargestellte Wohnbauflächen und gemischte Bau-flächen im Flächennutzungsplan. Bei 13 Flächen gibt es Änderungen der Wohnsied-lungsfläche. Teilweise ergibt sich ein Wegfall von Wohnsiedlungsflächen.

Der Zuwachs und die Minderung von möglichen weiteren Wohneinheiten auf diesen Wohnsiedlungsflächen wurde unter der Berücksichtigung der Nutzung, Flächen-größe, Bestandbebauung und Umgebungsdichte geschätzt. Es werden Schätzwerte für Minimum, Maximum sowie Mittelwert für die zusätzlich mögliche Wohneinheiten angegeben:

Tab 6: zusätzliche Wohnbaupotenziale

Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	zusätzliche Wohnsied- lungsflä- che	zusätzliche Wohnein- heiten (min.)	zusätzliche Wohnein- heiten (max.)	Mittelwert
C 12	Seestraße	0,41	0,41	6	8	7
C 13	Gemeinbedarfsfläche "Schule"	0,34	-0,34	-1	-2	-2
C 15	Gemeinbedarfsfläche "Schulcampus"	3,1	-3,1	-30	-40	-35
F 1	südwestlich Beelitzer Straße	0,58	0,58	7	10	9
F 2	Östlich Glindower Weg	0,7	0,7	7	10	9
F 7	Neue Scheune	0,16	0,16	2	3	3
F 8	Sperlingslust	8,07	/	/	/	/
F 9	Dauerkleingarten "Grü- ner Weg"	Symbol	/	3	5	4
F 17	Gemischte Baufläche Beelitzer Straße	2,08	0	-6	-12	-9
F 18	Kammerode Wohnen	0,15	0,15	1	2	2
F 19	Kammerode gemischte Baufläche	2,18	0,3	-6	-12	-9
G 9	Recyclinghof Geltow	4,9	2,64	45	125	85
G 10	Am Pappeltor / nördlich Moosweg	4,26	-0,68	10	15	13
<b>Gesamt</b>				<b>38</b>	<b>112</b>	<b>77</b>

Aus diesen Schätzwerten ergibt sich ein mittleres zusätzliches Potenzial von 77 neuen Wohneinheiten.

### **Wohnbauflächen im LSG**

Es gibt sieben Änderungsbereiche, in denen zusätzliche Wohnbausiedlungsflächen dargestellt werden, zwei davon liegen im LSG. Es ist geplant rund 4,83 ha Fläche mit zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenanteilen darzustellen, davon liegen rund 1,3 ha Fläche im LSG.

Auflistung der Zustimmungsf lächen mit Wohnbausiedlungsflächen im LSG:

F 1	Südwestlich Beelitzer Straße	0,58 ha
F 2	Östlich Glindower Weg	0,7 ha

## **4.2 Anpassung Bedarf Tourismusflächen und -infrastruktur**

Der Ausbau der Tourismusinfrastruktur ist ein stetiges Planungsziel und steht seit jeher in öffentlichem Interesse. Seit Juli 2010 trägt die Gemeinde Schwielowsee mit den Ortsteilen Caputh und Ferch die Auszeichnung "staatlich anerkannter Erholungsort", mit seinem Ortsteil Geltow seit Juni 2012. Im Jahr 2020 ist die "Erholungsortentwicklungskonzeption Schwielowsee" erarbeitet worden. In der ersten Dekade als Erholungsort steigerten sich die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Schwielowsee um gut 22 % bei gleichzeitig etwas geringeren Bettenkapazitäten. Die Aufenthaltsdauer ist in diesem Zeitraum von 2,2 Tagen auf 2,7 Tage gestiegen. Der Tourismussektor trägt maßgeblich zum Gewerbeaufkommen der Gemeinde bei.

### **Bestand**

In der Gemeinde Schwielowsee gibt es neun Hotels, fünf Pensionen, 101 Ferienhäuser/Ferienwohnungen und vier Campingplätze.<sup>3</sup> Die ansässigen Beherbergungsbetriebe haben eine hohe Auslastung in den Haupturlaubsmonaten Juni, Juli, August. Dies gilt insbesondere für das Campingplatzangebot mit einem Anteil von 58 % der Übernachtungskapazitäten. In den letzten zwei Jahren 2018 und 2019 gab es eine Steigerung von rd. 20 %. Fast die Hälfte der gewerblichen Übernachtungen wird in den Haupturlaubsmonaten (48 %; vgl. Land Brandenburg 36 %) generiert. Die Auslastung soll über das Jahr besser verteilt und die Aufenthaltsdauer erhöht werden. Die Qualität der bestehenden Angebote soll erhöht werden.<sup>4</sup> Die Infrastruktur muss mit der gewollten Erhöhung der Touristenzahlen angepasst werden.

### **Planungsziele**

- Umsetzung der Zielsetzungen des 2020 im bauleitplanerischen Rahmen
- Sicherung der bestehenden touristischen Nutzung
- Qualifizierung der Angebote durch Modernisierung und Erweiterung
- Entwicklung von Beherbergungsformen für die ganzjährige Nutzung
- Entwicklung von weiteren touristischen Angeboten
- Entwicklung der landschaftlichen Qualitäten (hoher Grünanteil, integrierte Planung durch Berücksichtigung der Umweltbelange)
- Entwicklung touristisch erforderlicher Verkehrsinfrastruktur

### **Zusammenfassung**

---

<sup>3</sup> Quelle: Erholungsortentwicklungskonzeption Gemeinde Schwielowsee 2020 bis 2030, Endbericht vom Januar 2020

<sup>4</sup> a.a.O.

Die Gemeinde Schwielowsee hat das öffentliche Interesse sich als anerkannter Erholungsstandort weiter zu etablieren, die Zahlen von Besuchern zu erhöhen und erforderliche und qualitativ bessere Angebot bereitstellen zu können. Dies wurde mit der Erholungsortentwicklungskonzeption 2020 nochmals bestätigt.

Die Schwerpunkte der Änderungsbereiche liegen auf dem Ausbau von bestehenden baulich vorgeprägten Flächen mit überwiegend bereits aktueller und historischer touristischer Nutzung und hohen Entwicklungschancen.

Damit sind Alternativstandorte abgewogen worden und kommen nicht in Betracht.

### **Änderungsbereiche mit Bezug zu einer touristischen Nutzung**

C 2	Stellplatzanlage Geltower Chaussee	Ausbau bestehender Standort
G 1	Parkplatz Baumgartenbrück	bestehender Standort
G 11	Wasserwandern	bestehender Standort

### **4.3 Anpassung Gemeinbedarfsflächen**

In der Gemeinde Schwielowsee gibt es aktuell nur wenige geeignete kommunale Flächen für die verschiedenen Bedarfe an Gemeinbedarfsflächen. Die im FNP 2014 dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sind ausgeschöpft. Für eine Anpassung an die aktuellen und kommenden Bedarfe sind Änderungen erforderlich. Diese sind in enger Abstimmung mit den gemeindlichen Fachbehörden auf städtebaulich sinnvolle Flächen begrenzt und ausgewählt worden.

#### **Kita**

In allen Ortsteilen werden weitere Kitaplätze benötigt. In Geltow ist in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundeswehr-Liegenschaft die Errichtung einer Kita vorgesehen, um insbesondere den Bedarf aus Geltow und auch von Angehörigen der Bundeswehr zu decken.

G 7	Gemeinbedarfsfläche Kita	Neuer Standort
-----	--------------------------	----------------

#### **Schule**

Durch die Steigerung der Schülerzahlen sind Erweiterungsflächen der Bestandsstandorte sowie Vorhalteflächen erforderlich. Ein neuer Schulstandort wird in enger Abstimmung mit dem Land avisiert. Die bauleitplanerischen Vorbereitungen haben hohe Priorität.

C 13	Gemeinbedarfsfläche Schule	Erweiterung bestehender Standort
C 15	Gemeinbedarfsfläche Schulcampus	neuer Standort
G 10	(tlw.) Am Pappeltor / nördlich Moosweg	Erweiterung bestehender Standort



## **Rathaus**

Durch das stetige Wachstum der Gemeinde sind Flächensicherungen für die öffentliche Verwaltung erforderlich. Der Ausbau des Standortes in Ferch ist Planungsziel im FNP. Die Erweiterungsfläche soll gesichert und bauleitplanerisch vorbereitet werden.

F 20      Gemeinbedarfsfläche Rathaus                      Erweiterung bestehender Standort

## **Zusammenfassung**

Die Versorgung der Bevölkerung und die hierdurch notwendige soziale Infrastruktur ist grundlegendes öffentliches Interesse. Dafür werden u. a. zur Sicherung zukünftiger Bedarfe weitere Gemeinbedarfsflächen benötigt. Die vorhandenen Gemeinbedarfsstandorte sollen vorrangig erweitert werden. Darüber hinaus bedarf es neuer Standorte, die teilweise im LSG liegen.

## **Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001 beinhaltet 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 bzw. zu berücksichtigen.

## **Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam-Mittelmark werden Entwicklungsziele für den Gesamttraum sowohl schutzgutbezogen als auch differenziert nach der jeweiligen Landnutzung dargestellt. Der LRP ist eine wesentliche Bewertungsgrundlage für den Landkreis zur Einschätzung anderer Planungen. Gemäß § 11 (1) BNatSchG ist der Landschaftsplan auf Grundlage des LRP aufzustellen.

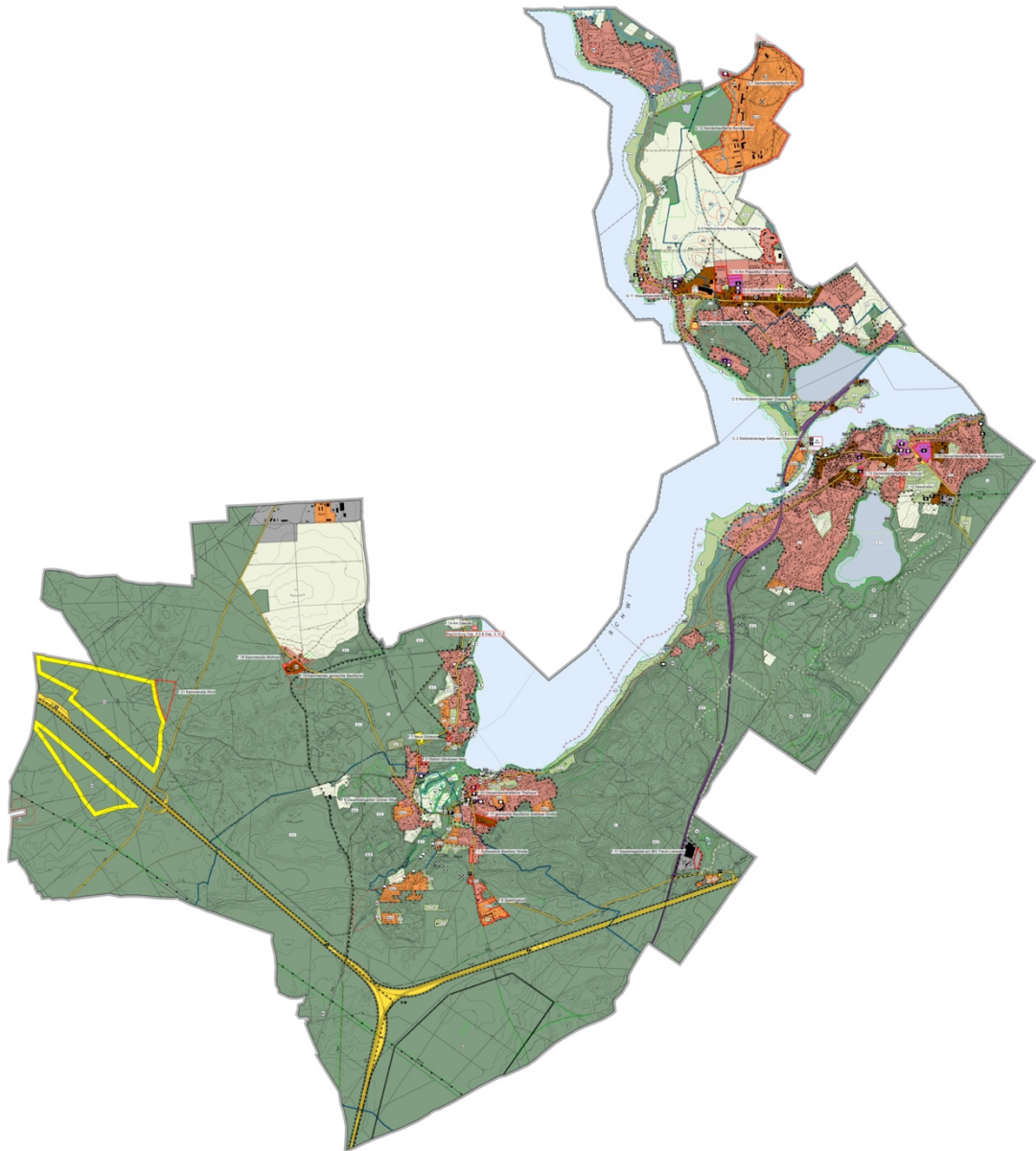
Die im LRP genannten Entwicklungsziele werden bezogen auf die einzelnen Biotoptypen und Böden mit besonderer Bedeutung dargestellt.

## 5. Änderungsbereiche in Teilflächen

### 5.1 Übersichtskarte der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst 24 Bereiche, die aufgrund seit Wirksamwerden des geltenden Flächennutzungsplans 2014 eingetretenen Planungsbedarfen geändert werden sollen.

Räumliche Übersicht zu der Lage der Änderungsbereiche:



### 5.2 Bewertung der städtebaulichen Eignung

In den folgenden Datenblättern zu den einzelnen Änderungsbereichen erfolgt eine Bewertung der geplanten Änderung nach städtebaulichen Kriterien. Die Bewertung der Flächen erfolgt nach dem einfachen Schema von "+" für gute Eignung über "o" für eingeschränkte Eignung, bis "-" für keine Eignung, sowie "/" für neutrale Eignung bzw. Eignung, die nicht in die Bewertung einbezogen wird.

Folgende Bewertungskriterien werden erfasst:

## Städtebauliche Eignung

- Landesplanung:** Kriterium ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung. (+ = vereinbar, o = vereinbar mit Hinweisen, - = nicht vereinbar)
- Innenentwicklung:** Kriterium ist die Nutzung von Flächen im Innenbereich vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (+ = Innenbereich, o = Arrondierung, - = Außenbereich); dieses Kriterium wird nur für Bauflächen angewendet.
- Nutzungskonflikte:** Kriterium ist der Störungsgrad benachbarter Nutzungen (+ = geringer Störungsgrad, o = mittlerer Störungsgrad, - = hoher Störungsgrad, u. a. durch die Nähe von Wohnen zu Gewerbe, Bahnflächen, Autobahn).
- Ortsbild:** Kriterium ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes beziehungsweise auf Arrondierung / Abrundung des Siedlungsgefüges, Maßstäblichkeit, Überlagerung prägender Raumkanten (+ = geringe Beeinträchtigung, o = mittlere Beeinträchtigung, - = hohe Beeinträchtigung).
- Erschließung:** Kriterien sind die Erreichbarkeit des ÖPNV, Anschluss an Straßennetz, Anschluss an zentrale Abwasser- und Trinkwasserversorgung (gute Erreichbarkeit und vorhandener Anschluss = +).
- Umweltauswirkungen** Kriterien sind die Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung, Verlust von Baum- und Gehölzbeständen und damit verbundenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (+ = keine Beeinträchtigung, o = geringe bis mittlere Beeinträchtigung, - = hohe Beeinträchtigung)

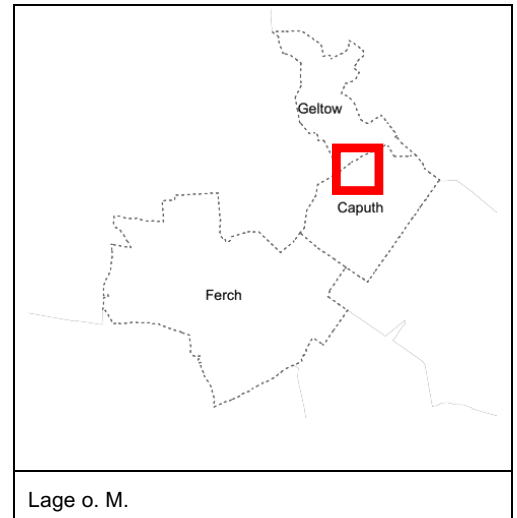
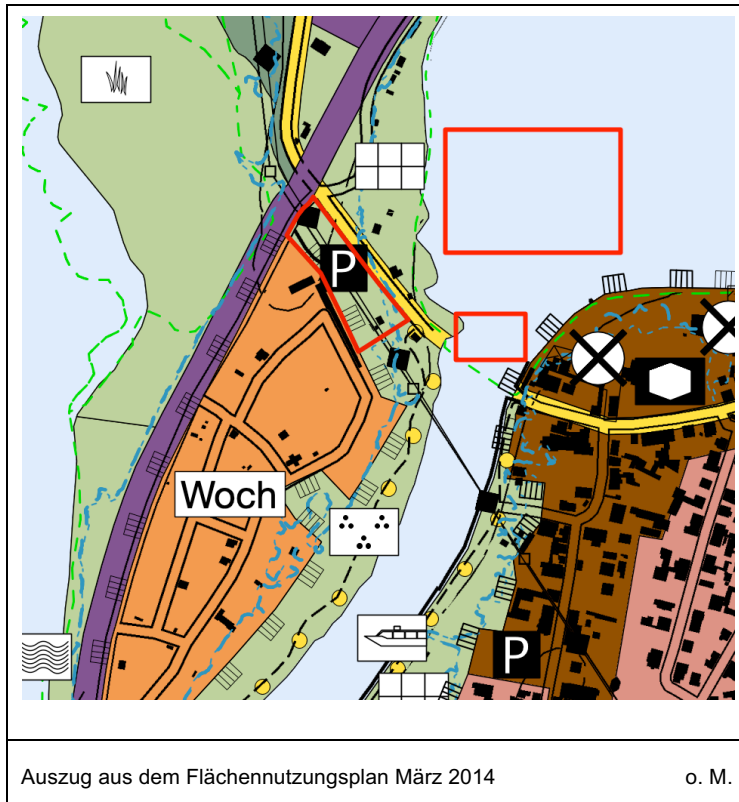
Die anschließende Gesamtbewertung errechnet sich aus der Summe der Bewertungen („+“ = +1, „o“ = 0, „-“ = -1), wobei eine Summe über +5 mit „+“, +5 bis -5 mit „o“ und unter -5 mit „-“ bewertet wurde.

Die Bewertung wurde im Verfahren an die Erkenntnisse und Sachstände angepasst.

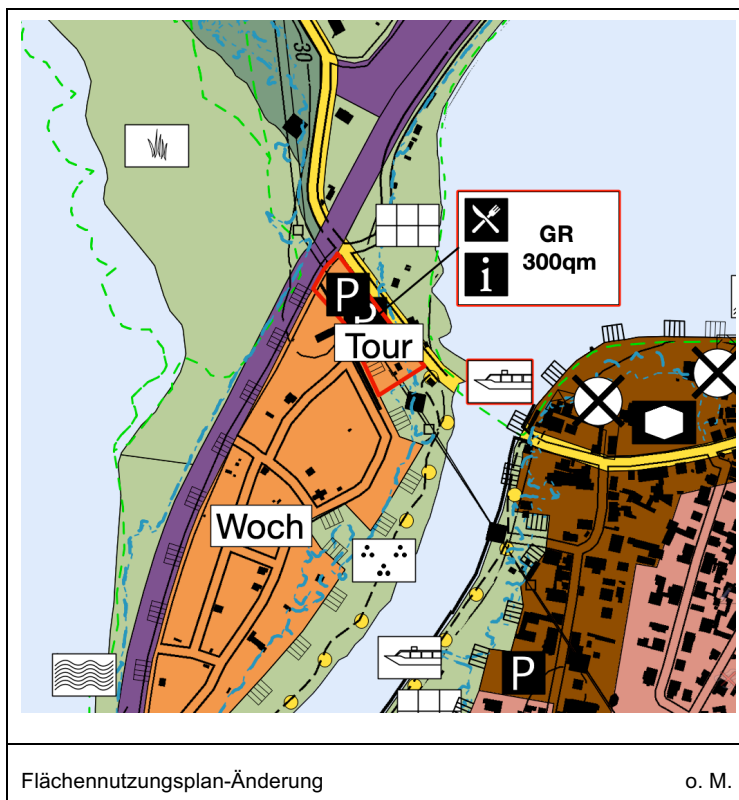
**Zur Verdeutlichung der Eignung insgesamt wurde abschließend eine Gesamtbewertung vorgenommen. Hierbei gilt es zu beachten, dass die Einstufung nur das Ergebnis einer rechnerischen Auswertung ist und somit eine verbindliche Übertragbarkeit nur eingeschränkt gegeben ist. Sie dient der groben Einschätzung und ist nicht gleichzusetzen mit einer spezifischen Auseinandersetzung und Gewichtung der einzelnen Kriterien hinsichtlich der Eignung für jeden einzelnen Änderungsbereich.**

Die Bewertung wurde im Verfahren an den Kenntnisstand angepasst.

**Änderungsbereich C 2 "Stellplatzanlage Geltower Chaussee"**



Grundlagen	
Fläche in ha	0,47
Vorhandene Nutzung	Grünfläche, Stellplatz, Bistro
Darstellung im genehmigten FNP	Grünfläche, Parkplatzsymbol
Geplante Nutzung	Sonderbaufläche Tourismus "Restaurant, Tourismusinformation, Stellplatzanlage", Symbol Anlegestelle



Bewertung	
Städtebauliche Eignung	
Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	+
Erschließung	+
Umweltverträglichkeit	
Mensch	+
Biotop	o
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	o
<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>

**C 2 "Stellplatzanlage Geltower Chaussee"**

*Betroffene Flurstücke 12, 36,37, 104, 105 Flur 12 und Flurstück 8, 16/1, 19/2 Flur 17 Gemarkung Caputh*

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Förderung Touristische Entwicklung</b>	
<p>Das Caputher Gemeinde ist eine Engstelle der Havel und verbindet den Schwielowsee mit dem Tempeliner See. Eine Fähre ermöglicht die Querung der Havel für eine schnelle Wegeverbindung von Caputh nach Geltow. Besonders für Tagestouristen ist diese Strecke ein attraktiver Zwischenstopp. Zwischen Bahnhof Caputh-Geltow und der Fähre befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage für etwa 25 Pkw, um den Ortskern frühzeitig verkehrlich zu entlasten. Neue Einrichtungen wie eine Touristeninformation mit Fahrradverleih sowie ein Restaurant sollen das touristische Angebot ergänzen.</p> <p>Durch bereits bestehende Erholungsnutzungen in der näheren Umgebung (Campingplatz und Wochenendhausgebiet) ist eine zusätzliche Nachfrage solcher Einrichtungen insbesondere an diesem Ort vorhanden. Ein touristisch genutzter Neubau mit Gastronomie und Information leitet das Ankommen nach Caputh städtebaulich und trägt als markanter Orientierungspunkt zu einem verbesserten Ortsbild bei. Das touristische Angebot soll ergänzend die Bedürfnisse der Besucher berücksichtigen. Die touristische Entwicklung steht im kommunalen Interesse. Standortalternativen kommen für dieses Vorhaben nicht in Betracht. Angrenzend zu der Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" wird bis zur Geltower Chaussee eine Sonderbaufläche "Tourismus" mit einer Größe von 0,47 ha geplant. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen, da bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind. Die südliche Teilfläche soll als Grünfläche bestehen bleiben. Etwaige Nebennutzungen des Fähranlegers, wie beispielsweise eine Fahrgastüberdachung, Abstellmöglichkeiten etc, werden im untergeordneten Umfang durch das dargestellte Fähranlegersymbol bauleitplanerisch vorbereitet.</p> <p>In Abstimmung mit dem MLUK darf die Grundfläche (GR) des Restaurants und der Tourismusinformation 300 qm nicht überschreiten. Die Bodenversiegelung wird auf ein Minimum reduziert und das Landschaftsbild muss beachtet werden. Das Symbol "Anlegestelle wird ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich des Lärms sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nähere Angaben erforderlich, ggf. auch eine überschlägige Prognose zum Lärmeintrag in das angrenzende SO Wochenendhausgebiet.</p> <p>Durch den Änderungsbereich verläuft eine Freileitung.</p> <p>Die Fläche liegt im LSG. Eine Zustimmung wurde vom Verordnungsgeber in Aussicht gestellt, Auf das Plangebiet wirken Lärm, Staub und Luftverunreinigungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Geltower Chaussee, sowie Lärm durch den Schiffs- und Fährverkehr auf der Havel ein. Diese sind in einem etwaigen nachfolgenden Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Der süd-östliche Bereich liegt im HQ100 und HQ200. Es sind keine baulichen Anlagen dort zu erwarten. Es sind die Vorgaben des BauGB §1 Abs. 6 Satz 1, Satz 7, Satz 12, §78b und 78c WHG zu beachten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz gehört das anliegende Gewässer zur Flussgebietseinheit der Elbe. Nach §78 b ist die Errichtung baulicher Anlagen an Auflagen gebunden. Es ist eine an Hochwasser angepasste Bauweise zu wählen. Des Weiteren sind nach §78c Heizölverbrennungsanlagen verboten.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE Landesplanerische Zustimmung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	ja

<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Parkplatz teilversiegelt mit Grünflächen (12650)
Biotopwert	Mittel bis gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Die Fläche an der Geltower Chaussee ist teilweise versiegelt und wird als Parkplatz und für Veranstaltungen genutzt. Auch durch die angrenzende Grünfläche, die für Erholungszwecke und Veranstaltungen genutzt wird, besitzt sie eine geringe ökologische Wertigkeit. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind hier nicht gegeben.</p> <p>Die Fläche ist mit einer Elektro-Freileitung überspannt.</p>	

<b>LSG-Verfahren</b>	
MLUL-Mitteilung 2018	nicht offensichtlich ausgeschlossen
Änderung der Planung	Verkleinerung der Fläche gemäß MLUL-Bescheid 2018
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja

Tab 7: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf C 2

<b>C 2 Bezeichnung: Stellplatzanlage Geltower Chaussee</b>		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	0,47 ha, Sonderbaufläche "Tourismus" mit den Symbolen "Parkplatz", "Information" und "Restaurant"	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Grünfläche "Parkanlage", "Parkplatz"	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Ziele benannt	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert Die Fläche an der Geltower Chaussee wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist teilweise versiegelt	Parkplatz an der Geltower Chaussee: Keine Auswirkungen zu erwarten, Verbesserung der vorhandenen touristischen Infrastruktur (Informationssysteme, Gastronomische Einrichtungen)

<b>C 2 Bezeichnung: Stellplatzanlage Geltower Chaussee</b>		
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp Parkplatz, teilversiegelt mit Grünflächen (12650) Artenschutz nach § 44 BNatSchG Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen Biotopverbund bleibt auch bei einer Umsetzung der Maßnahme erhalten</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Gley, grundwasserbeeinflusste Mineralböden, Böden allgemeiner Bedeutung Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler Entfernung zum Caputher Gemeinde &gt; 50 m Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	<p>Ggf. Zusätzliche Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung</p>
Landschaftsbild	<p>die Fläche im Bereich der Geltower Chaussee ist durch die Nutzung als Parkplatz sowie durch die touristische Nutzung (Rastplatz) vorgeprägt</p>	<p>Fläche Parkplatz: Keine Änderung bestehender Nutzungen nur Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Beschilderung, Gastronomie). Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden.</p>
Lage im LSG	<p>Die Fläche liegt am Rande des Wochenendhausgebietes bzw. an der Verbindungsstraße zwischen Geltow und Caputh und ist durch die touristische Nutzung vorgeprägt.</p>	<p>Die Zustimmung zu der LSG-VO dient der Verbesserung bereits vorhandener Nutzungen. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des LSG sind nicht zu erwarten.</p>
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	<p>Nicht vorhanden</p>	<p>Keine Auswirkungen zu erwarten</p>
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	<p>Im Plangebiet sind bereits Versiegelungen und bauliche Anlagen vorhanden</p>	
	<p>Die Grenze des LSG soll an bereits vorhandene Nutzungen angepasst werden. Des Weiteren soll durch die Zustimmung zu der LSG-VO die Errichtung von touristischen Informationssystemen sowie verbesserten gastronomischen Einrichtungen ermöglicht werden. Zusätzliche Versiegelungen sind (wenn überhaupt) nur in geringem Umfang zu erwarten.</p>	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	<p>-</p>	

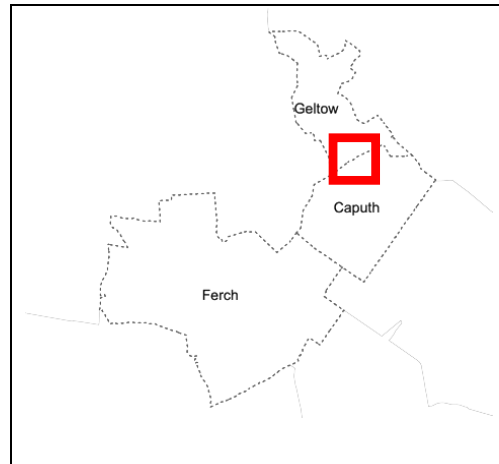
<b>C 2 Bezeichnung:</b> Stellplatzanlage Geltower Chaussee	
<b>Baumschutz-</b> <b>satzung</b>	ggf. erforderlich
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.



**Änderungsbereich C 6 "Nordöstlich Geltower Chaussee"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	Symbol
Vorhandene Nutzung	Erholungsgrundstücke
Darstellung im genehmigten FNP	Dauerkleingärten
Geplante Nutzung	gesamte Grünfläche Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück"

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	o

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	/
---	---



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.

**C 6 Nordöstlich Geltower Chaussee**

Nördlicher Teil: Fst. 2, 3/1, 3/2, 3/4, 4/2, 4/3, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/7, 7/8, 8 (tlw), 15/3 (tlw), 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 84, 85 der Flur 17, Gemarkung Caputh

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Anpassung und Sicherung der vorherrschenden Nutzung</b>	
<p>Die im gültigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellte Fläche befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhanges in Caputh östlich der Wentorf-Insel, nördlich des Bahnhofs Caputh-Geltow. Es ist eine Änderung in Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgrundstück geplant.</p> <p>Die baulich vorgeprägte Fläche ist rd. 2,49 ha groß und schließt nördlich an eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Erholungsgrundstücke" an.</p> <p>Die kleingärtnerische Nutzung ist nicht vorherrschend und nicht länger Planungsziel der Gemeinde.</p> <p>Die Fläche liegt zu großen Teilflächen im Hochwasserrisikogebiet (HQ 100) und HQ200. Eine bauliche Entwicklung ist daher ausgeschlossen.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich eine Strom-Freileitung.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	-
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biototyp	Wochenend- und Ferienhausgebiet (10250200)
Biotopwert	Mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
<p>Bei der Fläche handelt es sich um ein Gebiet, das weitestgehend als Wochenend- und Ferienhausgebiet genutzt wird. Durch die Herausnahme des Symbols Kleingarten wird das Gebiet an die bestehende Nutzung als Wochenend- und Ferienhausgebiet angepasst.</p> <p>Größere Teile liegen im Hochwasserrisikogebiet (HQ 100). Eine weitere Versiegelung und intensivere Nutzung der bestehenden Nutzung im Hochwasserrisikogebiet steht im Widerspruch Landesplanerischer Ziele.</p> <p>Durch die Umwandlung von Dauerkleingärten in Erholungsgrundstücke erfolgt im Wesentlichen die Anpassung an bestehende Nutzungen, so dass keine erheblichen größeren Bautätigkeiten und eine wesentlich höhere Versiegelung zu erwarten sind. Eine weitere Betrachtung der Umweltbelange ist daher nicht</p>	

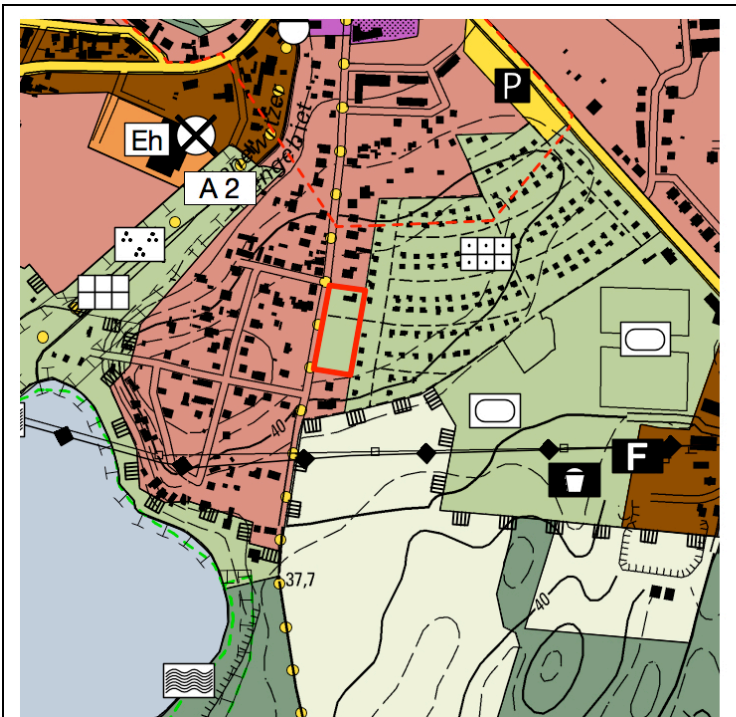
erforderlich.

Aus der Anpassung der Planung ergeben sich keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Zielen der Landschaftsrahmenplanung oder der Beeinträchtigung eines berichtspflichtigen Gewässers nach Wasser-  
rahmenrichtlinie (hier: Planungseinheit Elbe, Untereinheit Untere Havel)

**LSG-Verfahren**

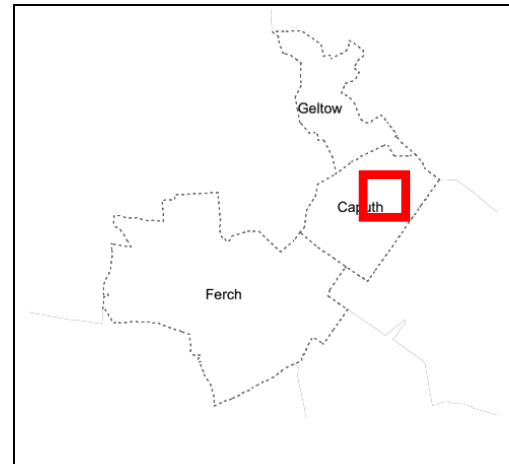
Ergebnis Antrag auf Zustimmung 2018	/
Änderung der Planung	/
LSG Zustimmung Antrag gestellt	Nein, eine weitere Versiegelung ist nicht zu erwarten.

**Änderungsbereich C 12 "Seestraße"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,41
Vorhandene Nutzung	Dauerkleingartenanlage (Stellplätze, Gemeinschaftshaus)
Darstellung im genehmigten FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

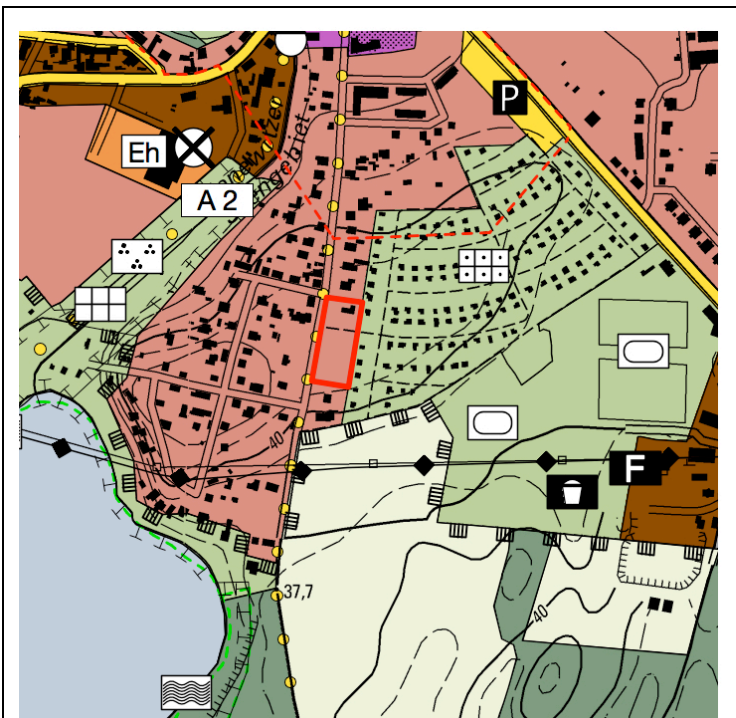
Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	+
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	+
Restriktionen	o

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

+



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.

**C 12 "Seestraße"**

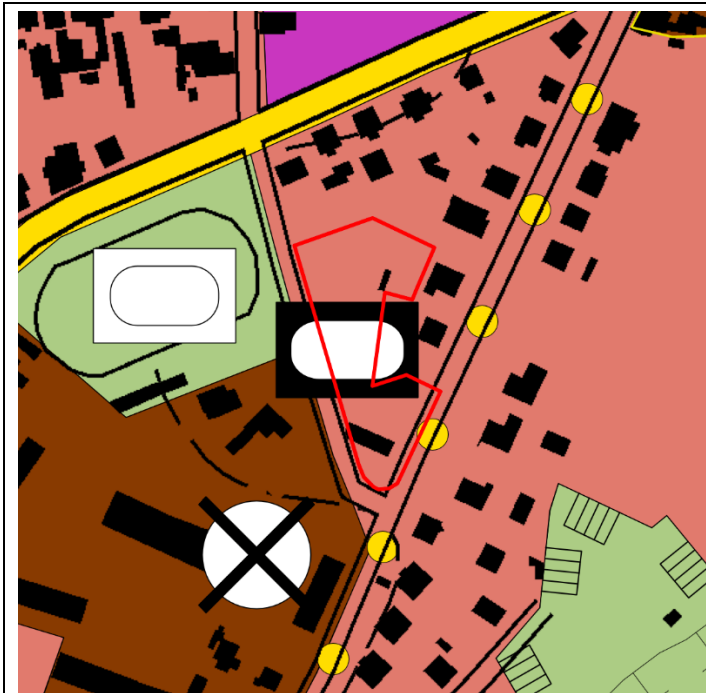
<b>Planerfordernis</b>	
<b>Wohnbedarf</b>	
<p>Auf der 0,41 ha großen Fläche befindet sich eine Stellplatzanlage sowie das Gemeinschaftsgebäude einer anliegenden Dauerkleingartenanlage. Es ist ein Wohnbaufläche geplant. Die Maßnahme dient der Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Dies liegt im kommunalen Interesse. Das Grundstück ist eine größere Baulücke und eine von wenigen Wohnbaupotenzialflächen. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Die Nutzungen des Gemeinschaftshauses sowie der Stellplatzanlage mit rund 40 notwendigen Stellplätzen nach Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 2 Parzellen) der bestehenden Dauerkleingartenanlage sind für die Dauerkleingartennutzung erforderlich und müssen bei Umnutzung der Planfläche z.B. auf der Planfläche oder in der Kleingartenanlage ersetzt werden. Dem Kleingartenverein sind für die Umstrukturierung angemessene Zeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die bestehende verkehrliche und technische Erschließung der Kleingartenanlage über die Fläche muss gewährleistet bleiben.</p> <p>Auf das Plangebiet können Lärm- und Lichtemissionen durch die temporäre Open-Air-Veranstaltung "Rock in Caputh" einwirken. Diese sind in einem etwaigen nachgelagerten Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	vorhanden
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben, Neuversiegelung
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Ggf. gegeben, wenn Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden
Biotoptyp	Parkplatz mit regelmäßigem Baumbestand (1264100)
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	

Tab 8: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf C 12

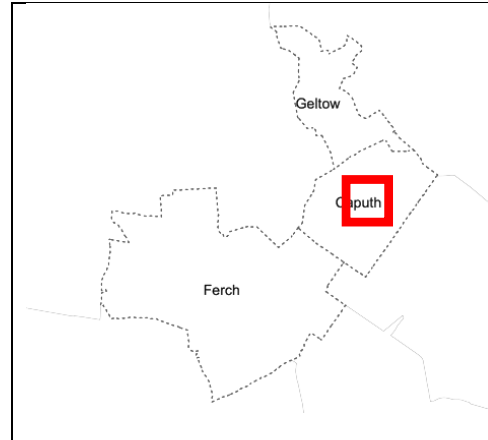
<b>C 12 Bezeichnung:</b> Seestraße		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)		0,41 ha, Wohnbaufläche
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>		Stellplatzfläche, Kleingartenanlage, Gemeinschaftshaus
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Ziele benannt	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp Unversiegelter Parkplatz mit regelmäßigem Baumbestand (1264100) Die Fläche wird derzeit als Parkplatz für die angrenzende Kleingartenanlage genutzt und ist nicht versiegelt. Des Weiteren ist ein mittelalter Bestand aus ausgewachsenen Bäumen, in der Mehrzahl Robinien, Linden, Pappeln, etwas Ahorn, Wildkirschen, und weiteren Baumarten vorhanden, der von dem Kleingartenverein angepflanzt wurde.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche ein geringes Potenzial von Baumhöhlen, jedoch mit Eignung als Bruthabitat für Vögel sowie als Fledermausquartier vorhanden ist. Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>ggf. bei Verlust von Bäumen durch eine Bebauung Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da das Potential an Baumhöhlen in dem vorhandenen mittelalten Baumbestand als gering zu bewerten ist. Jedoch Lebensraum von gebüschbrütenden Vögeln</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Gley-Braunerden, podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler</p> <p>Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung</p>	<p>Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung als gering bis mittel zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass durch die bestehende Parkplatznutzung Bodenverdichtungen vorhanden sind.</p>

<b>C 12 Bezeichnung:</b> Seestraße		
	oder Luftaustauschfunktion	
Landschaftsbild	es handelt sich um eine Parkplatzfläche für die Kleingartenanlage.	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lage im LSG	Die Fläche liegt nicht im LSG	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind Versiegelungen durch die Bebauung und Nebenanlagen möglich. Bei einer maximal möglichen GRZ von 0,4 wäre eine zusätzliche Versiegelung von 0,25 ha möglich. Eine Kompensation kann beispielsweise durch Beseitigung bestehender Bodenverdichtungen sowie die Anpflanzung von Hecken erfolgen.	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Nicht erforderlich	
<b>Baumschutzsatzung</b>	erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	

**Änderungsbereich C 13 "Gemeinbedarfsfläche Schule"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,33
Vorhandene Nutzung	Sporthalle, Parkplatz, Gewerbe
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche

**Bewertung**

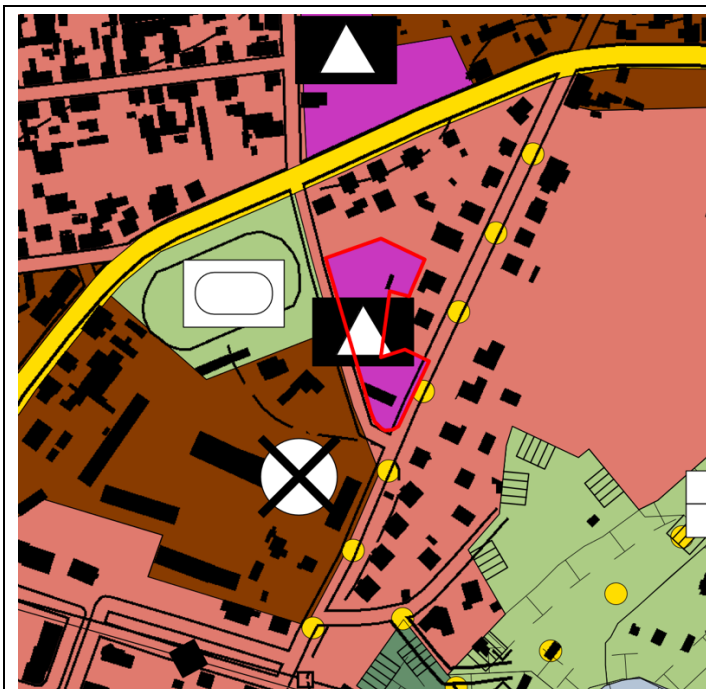
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	0
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>
---	----------



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.



**C 13 "Gemeinbedarfsfläche Schule"**

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Sicherung und Erweiterung des Schulstandortes</b> Auf der 0,33 ha großen Fläche befindet sich eine Sporthalle. Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche "Schule" soll der Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden. Die Fläche ist für eine notwendige Stellplatzanlage zur Schulbauerweiterung vorgesehen. Mit der Zweckbestimmung "Schule" ist kein zusätzliches Symbol für eine Sporthalle erforderlich.	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biototyp	Wohn- und Mischgebiete (12261000)
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	

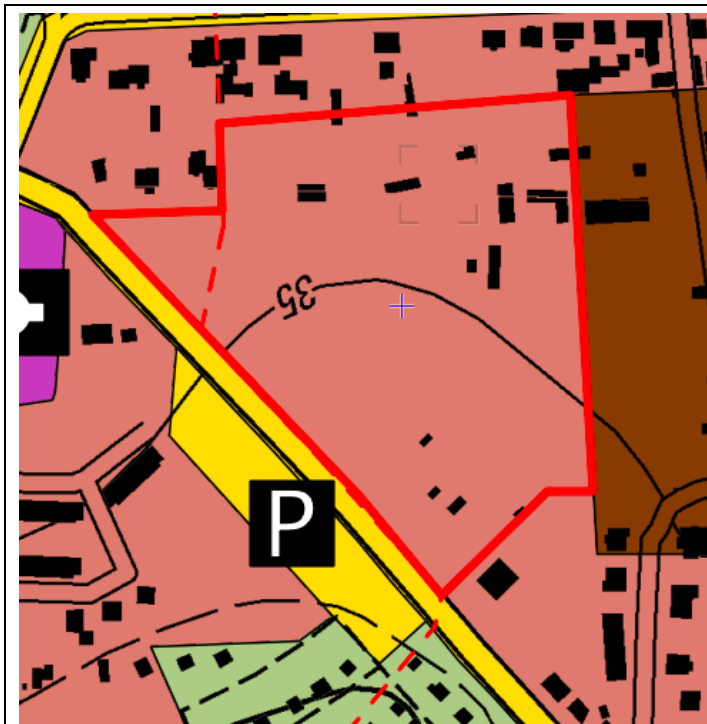
Tab 9: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf C 13

<b>C 13 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Schule		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	0,33 ha, Gemeinbedarfsfläche	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Parkplätze, Gewerbe, Brache, Wohnbaufläche	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Ziele benannt	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten

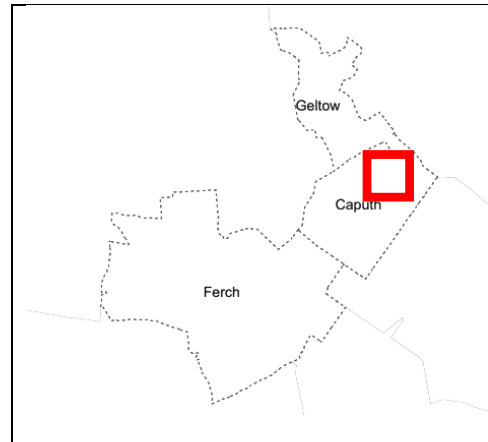
<b>C 13 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Schule		
Mensch	Geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biototyp Wohn- und Mischgebiete (12261000) Auf der Fläche sind derzeit unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Teile der Fläche liegen brach der Rest wird als Parkplatz bzw. für kleingewerbliche Nutzungen genutzt. Der Biotopwert wird als gering eingestuft.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG Auf der Fläche ist kein Baumbestand mit Potential an Höhlen für Fledermäuse bzw. Brutvögel vorhanden Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>Gering, auf Grund des geringen Biotopwertes Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da ein Potential an Baumhöhlen nicht vorhanden ist.</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Gley-Braunerden, Gley- Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler</p> <p>Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung durch die bestehende Versiegelung als gering zu bewerten.
Landschaftsbild	es handelt sich um eine Fläche mit unterschiedlichen ungeordneten Nutzungen	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lage im LSG	Die Fläche liegt nicht im LSG	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche sind weitere Versiegelungen möglich. Diese können durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Nicht erforderlich	

<b>C 13 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Schule	
<b>Baumschutz-</b> <b>satzung</b>	erforderlich
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass entsprechende Verbotstatbestände eintreten.

**Änderungsbereich C 15 "Gemeinbedarfsfläche Schulcampus"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	3,1
Vorhandene Nutzung	Wald, Baracken
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche Schule

**Bewertung**

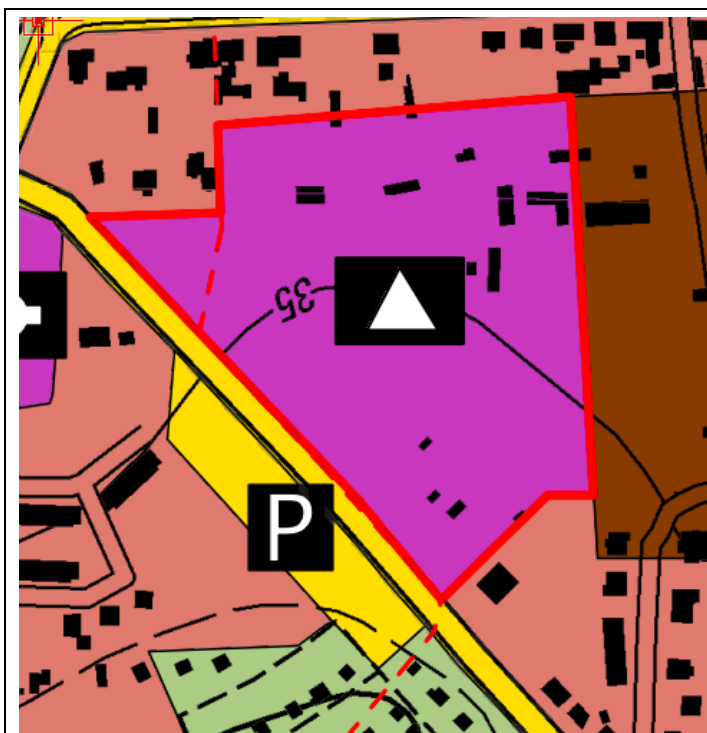
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	-
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	+
Restriktionen	o

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>o</b>
---	----------



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.

**C 15 "Gemeinbedarfsfläche Schulcampus"**

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Neuansiedlung Schulstandort</b>	
<p>Die 3,1 ha große Fläche liegt zwischen der Michendorfer Chaussee und der gemischten Baufläche an der Max-Planck-Straße. Die Fläche liegt überwiegend brach und ist kaum baulich vorgeprägt. An diesem Standort soll ein neuer Schulstandort entwickelt werden. Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche "Schule" soll der Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden. Der Standort ist sowohl für eine Gesamtschule von der 7. – 13. Klasse in 3 Zügen, als auch für einen neuen Grundschulstandort, Klasse 1- 6 in 3-Zügen möglich. Eine Flächenanalyse hat den Flächenbedarf auf mindestens rund 2 ha geschätzt. Es wird empfohlen, Erweiterungsflächen mit rund 1 ha (3,1 ha gesamt) darzustellen, um den Standort auch langfristig zu sichern und da in der Gemeinde nur wenige Gemeinbedarfsflächen verfügbar sind. Eine flexible Entscheidung ist in Zukunft möglich.</p> <p>Auf das Plangebiet können Lärm durch die angrenzenden Straßen, Industrielärm durch die östlich angrenzenden, in der dort ausgewiesenen gemischten Baufläche gelegenen gewerblichen Anlagen sowie Luftverunreinigungen und Stäube einwirken. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind unzulässige Einwirkungen durch Staub und Luftverunreinigungen auszuschließen. Hinsichtlich der Lärmsituation sind nähere Prüfungen in nachfolgenden Verfahren erforderlich. Nach dem Lärm- und Staubgutachten der südlich der Gewerbefläche anliegenden Fläche von der Firma Normec-Uppenkamp "Geruchsimmissionsprognose für ein Plangebiet angrenzend an die MaTex Gummiwerke GmbH in Caputh 16 Dez. 2021" werden die Richtwerte für Wohnbauflächen eingehalten.</p> <p>Die Fläche liegt teilweise innerhalb Bodendenkmal Nr. 30639 Siedlung der Urgeschichte, Schloss der Neuzeit, mittelalterlicher und neuzeitlicher Friedhof und Ortskern von Caputh. Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Durch die Änderung sind die folgenden Denkmale unmittelbar oder mittelbar betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche Caputh</li> <li>• Schul- und Küsterhaus, Lindenstraße 39</li> <li>• Wohnhäuser, Lindenstraße 45 und 49</li> <li>• sowie Teile des alten Ortskerns</li> </ul>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AR keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	-
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	gegeben, Verlust von Gehölzen

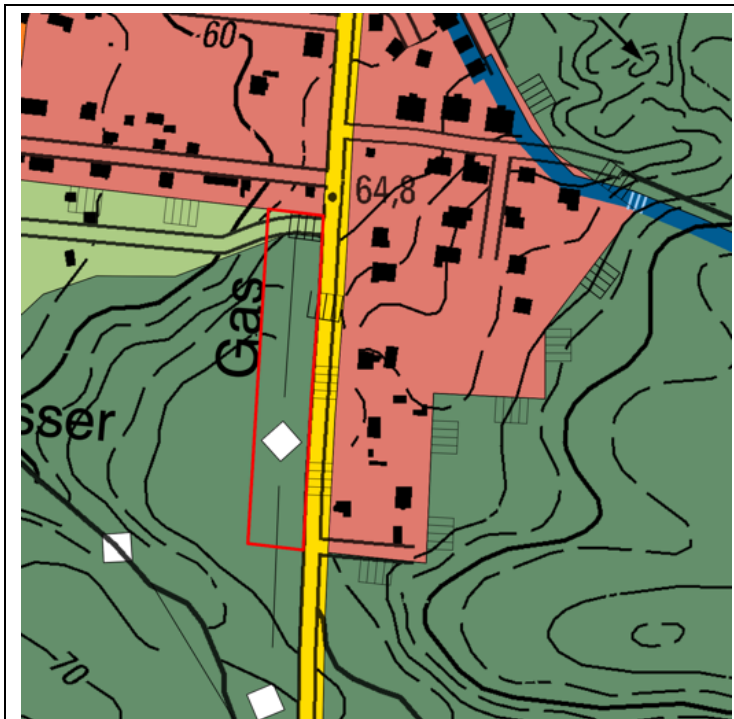
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	gegeben, ggf. Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen
Biotoptyp	Gartenbrachen (10113000)
Biotopwert	Mittel bis hoch
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche Schule soll der Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden. Auf der auf der aufgelassenen Fläche hat sich jedoch ein Gehölzbestand entwickelt, der ein wertvolles Bruthabitat für Vögel darstellt. Auch ist mit dem Vorkommen weiterer Tierarten wie Igel, Zauneidechsen und ggf. Amphibien zu rechnen.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können eintreten, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die Quartierseignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter besitzen, gefällt werden. Diese können jedoch durch die Anbringung von entsprechenden Nistkästen an benachbarten Bäumen oder Gebäuden sowie die Anlage von Fledermausquartieren überwunden werden.</p> <p>Eine Teilfläche ist im FNP 2014 als Bodendenkmal gekennzeichnet.</p>	

Tab 10: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf C 15

<b>C 15 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Schulcampus		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	3,1 ha, Gemeinbedarfsfläche	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Wohnbaufläche	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Ziele benannt	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert. Das Grundstück liegt brach und ist nicht zugänglich	Keine Auswirkungen zu erwarten Positiv: Deckung des Bedarfs an Schulplätzen
Arten & Lebensgemeinschaften	Biotoptyp Gartenbrachen (10113000) Auf der Fläche sind aufgelassene Kleingartenflächen vorhanden. Es hat sich ein Baumbestand aus alten	Verlust von Baum- und Gehölzständen. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen ist zu erwarten, da ein Potential an Baumhöhlen vorhanden ist. Ggf. Verlust von Zauneidechsenhabitaten.

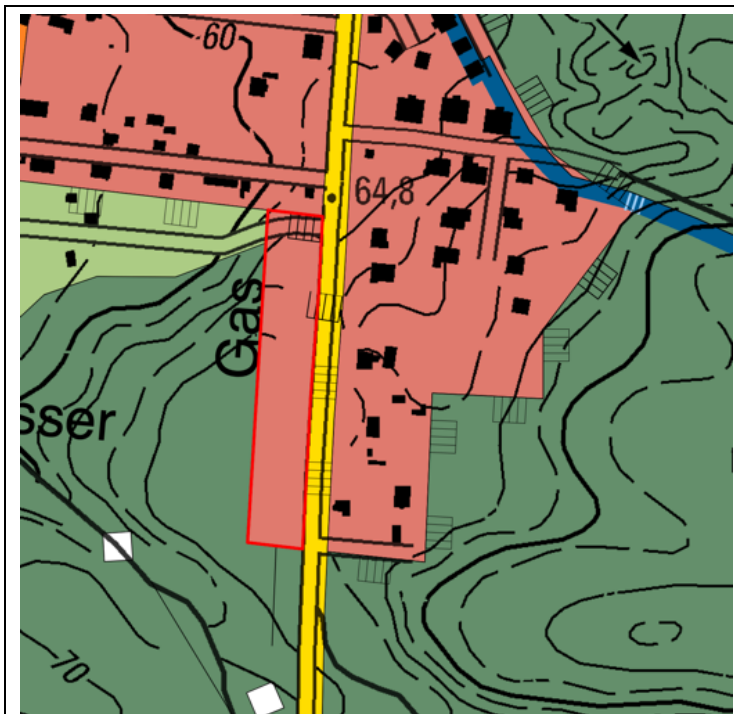
<b>C 15 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Schulcampus		
	<p>Obstbäumen und Weiden entwickelt. Der Biotopwert ist als mittel einzustufen. Artenschutz nach § 44 BNatSchG Auf der Fläche ist Baumbestand mit Potential an Höhlen für Fledermäuse bzw. Brutvögel vorhanden Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	
Naturhaushalt	<p>Boden Braunerdegleye und Gley-Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung durch die bestehende Versiegelung als mittel bis gering zu bewerten.
Landschaftsbild	es handelt sich um eine brach liegende Fläche, die nicht zugänglich ist.	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lage im LSG	-	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden, jedoch ist mit der Nutzung als Schulcampus eine wesentlich höhere Versiegelung und der Verlust von Baumbeständen verbunden.	
	Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine Deckung des Bedarfs an Schulplätzen.	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Ggf. erforderlich	
<b>Baumschutzsatzung</b>	erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbots-tatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden. Auch können ggf. Habitate der Zauneidechse beseitigt werden. Hier ist der Abfang und die Umsiedlung in Ersatzhabitate erforderlich.	

**Änderungsbereich F 1 "Südwestlich Beelitzer Straße"**



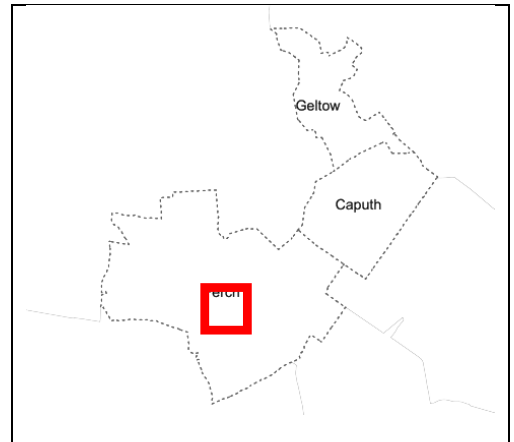
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,58
Vorhandene Nutzung	Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	+
Restriktionen	-

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

o



**F 1 "Südwestlich Beelitzer Straße"**

*Fst. 136 (tlw), 143/2 (tlw), 144/2 (tlw) und 1562 (tlw) der Flur 8, Gemarkung Ferch*

**Planerfordernis****Wohnbedarf**

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich die Wohnsiedlung (2,8 ha) sowie das Wochenendhausgebiet (2,4 ha) "Westlich Beelitzer Straße", welche infolge des Antragsverfahrens 2011 (geführt als F 1.12) aus dem LSG ausgegliedert wurden.

Die gemeindeeigene 0,58 ha große Fläche "Südwestlich Beelitzer Straße" soll aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum als Wohnbaufläche entwickelt werden. Gegenwärtig ist der Ortseingang im Süden an der Beelitzer Straße durch eine einseitige Wohnbebauung geprägt. Durch eine bauliche Entwicklung auf gleicher Höhe mit dem östlich angrenzenden Bestand soll die städtebauliche Eingangssituation geordnet werden. Straßenbegleitend soll eine Allee angelegt werden. Die umliegenden Wohnbaugrundstücke besitzen im Durchschnitt eine Größe von etwa 870 qm. Im Falle einer baulichen Entwicklung sollten demnach Grundstücksgrößen festgesetzt werden, die sich an dem angrenzenden Bestand orientieren, jedoch einem ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Bei einer angenommenen Größe von mindestens 800 qm sind 7 Wohnbaugrundstücke entwickelbar. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der angrenzenden Bebauung in Form von Einzelhäusern ist davon auszugehen, dass eine mehrgeschossige Einzelhausbebauung mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen ist. Für jedes der Wohnbaugrundstücke daher 1,5 Wohneinheiten angenommen, um ebenfalls die Entwicklung von Einliegerwohnungen in Betracht zu ziehen. Auf der 0,58 ha großen Fläche könnten 10 Wohneinheiten entwickelt werden, die insbesondere auch den Wohnbedürfnissen von Familien mit mehreren Kindern entsprechen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sowie der vorhandenen Infrastruktur handelt es sich um einen funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt, der baulich entwicklungsfähig ist. Die Nutzung bestehender Infrastruktur und Arrondierung an bestehenden erschlossenen Straßen beugt einer größeren Versiegelung und Streu- sowie Splittersiedlungen vor.

Die Abrundung zu einem repräsentativen Ortseingang für den Tourismusstandort Schwielowsee bzw. Ortsteil Ferch in Richtung Autobahnzubringer liegt im gemeindlichen Interesse und ist mit keiner Alternativen Fläche möglich. Dabei wird mit einer geringen Bebauungstiefe und somit reduzierten Eingriff der bestehende Landschaft Rechnung getragen.

Im Rahmen des Antragverfahrens zur Ausgliederung wurde eine Darstellung der 1,8 ha großen Wohnbaufläche (geführt als F. 1.14) und einer einhergehenden Ausgliederung aus dem LSG / Zustimmung zu der LSG-VO mit Schreiben vom 15. November 2011 sowie vom 13. Dezember 2018 abgelehnt. Der Planungsstand hat sich seitdem jedoch geändert. Insgesamt wurde die Fläche auf 0,58 ha reduziert. Diese orientiert sich in ihrer Länge an der gegenüberliegenden Bebauung sowie in ihrer Breite an einer Tiefe von 30 m, um eine einreihige Bebauung entlang der Beelitzer Straße zu ermöglichen. Durch die Entwicklung bleibt der Gesamtzusammenhang der Waldflächen erhalten, der Eingriff in die Landschaft wird minimiert sowie Streu- und Splittersiedlungen werden vermieden.

Die bauliche Entwicklung dieser Fläche hat eine hohe Priorität Es handelt sich um den Ortseingang von Ferch, der derzeit lediglich durch einen Parkplatz baulich geprägt ist. Aus städtebaulichen Gründen besteht besonderer Handlungsbedarf.

Die Fläche liegt im LSG. Eine Zustimmung wurde vom Ordnungsgeber in Aussicht gestellt, wenn die bauliche Entwicklung im Erbbaurecht erfolgt und weitere vertragliche Kriterien zur Vergabe eingehalten werden.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Damit ist eine Waldumwandlung möglich.

Die Flächen liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserwerke Ferch der Stadtwerke Potsdam. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiete sind einzuhalten. Die Nutzungsverbote und -beschränkungen sind zwingend einzuhalten. Nach Stellungnahme der EWP kann unter Voraussetzungen

<p>einer Bebauung zugestimmt werden.</p> <p>Eine Waldumwandlung ist mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu erwarten.</p> <p>An der Beelitzer Straße befindet sich eine Gasleitung auf der Verkehrsfläche.</p> <p>Auf den Flächen sollten bei der Erstellung von Bebauungsplänen fachliche Gutachten zum Schallschutz durchgeführt werden.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu sichern, der vorhandene öffentliche Kanal endet in Höhe Erich-Schultz-Weg (Fst. 143/2). Die weiterführende Erschließung in der Beelitzer Straße ist nach Abwasserbeseitigungskonzept des WAZV nicht vorgesehen. Die Herstellung der notwendigen Schmutzwasserkanalisation ist über einen Erschließungsvertrag zu sichern.</p> <p>Auf das Plangebiet können Lärm- und Staubemissionen durch den anliegenden Verkehr einwirken. Diese sind in einem etwaigen nachfolgenden Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung ist unter Anrechnung von 0,6 ha auf die Eigenoption zulässig.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE GL vom 25.06.2020: "Siedlungsanschluss gegeben; unter Anrechnung auf EEO zulässig."
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	vorhanden
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben, Neuversiegelung
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben auf Grund des Alters des Kiefernforstes
Biototyp	Kiefernforst (08480) mittleren Alters, Waldrand
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG, WSG III, Wald nach LWaldG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Durch die Entwicklung bleibt der Gesamtzusammenhang der Waldflächen erhalten sowie Streu- und Splittersiedlungen werden vermieden.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich zurzeit Kiefernforst mittleren Alters. Zur Beelitzer Straße hin hat sich ein Waldrand aus Robinien, Birken und Kiefern entwickelt. Auf Grund der Störeinflüsse durch den Verkehr auf der Beelitzer Straße wird der faunistische Wert der Fläche als gering bewertet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.</p> <p>Es befindet sich eine Gastrasse unter der Fahrbahn Beelitzer Straße.</p> <p>Die Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III.</p>	

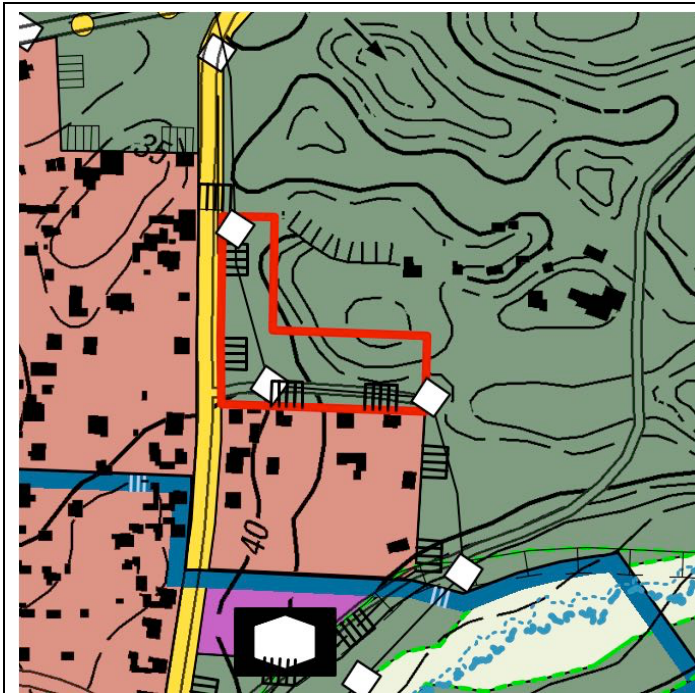
<b>LSG-Verfahren</b>	
Ergebnis Abstimmung 2023	Nicht offensichtlich ausgeschlossen
Änderung der Planung	Reduzierung der Fläche, Straßenbegleitend mit geringer Bautiefe
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja, Zustimmung durch MLUK

Tab 11: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 1

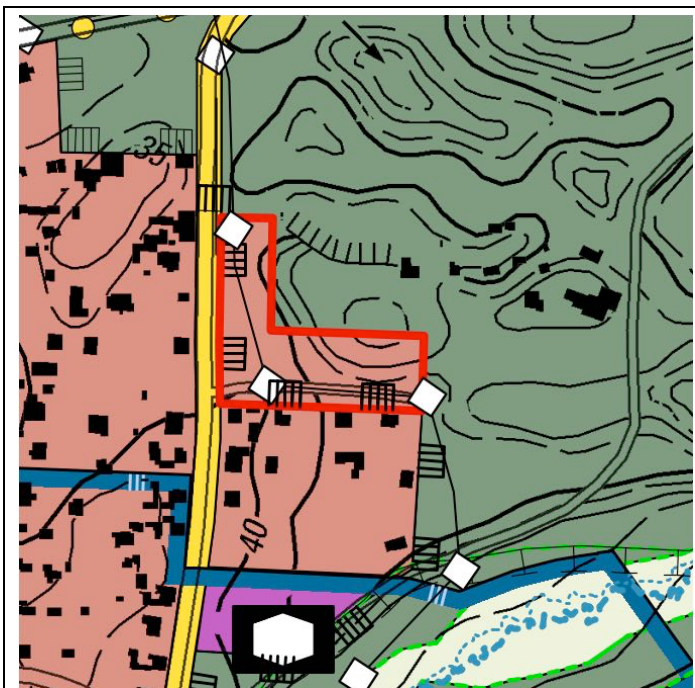
<b>F 1 Bezeichnung:</b> Südwestlich Beelitzer Straße		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	Wohnbaufläche, Größe 0,58 ha	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Wald	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Ziele benannt	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	geringer bis mittlerer Erholungs- und/oder Erlebniswert	Auf Grund der Lage unmittelbar an der Beelitzer Straße sind keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiefernforst (08480)</li> </ul> <p>Auf der Fläche wächst ein Kiefernforst mittleren Alters. Zur Beelitzer Straße hin hat sich ein Waldrand aus Robinien, Birken und Kiefern entwickelt. Auf Grund der Störeinflüsse durch die stark befahrene Straße wird der faunistische Wert der Fläche als gering bewertet.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p> <p>Kein ausreichend alter Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen. Keine Flächen mit Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen.</p> <p>Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	Verlust von Waldflächen
Naturhaushalt	<p>Boden</p> <p>Podsol-Braunerden, Boden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser</p> <p>Weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter</p> <p>Klima</p> <p>keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	Zusätzliche Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung
Landschaftsbild	Die Fläche liegt am Rande von Ferch in einem waldgeprägten Raum. Auf der	Veränderung vorhandener Nutzungen

<b>F 1 Bezeichnung:</b> Südwestlich Beelitzer Straße		
	gegenüberliegenden Seite der Beelitzer Straße ist bereits Bebauung vorhanden.	
Lage im LSG	Die Fläche liegt am Rande des Siedlungsbereiches und ist durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt	Die Zustimmung zu der LSG-VO dient der Arrondierung des Siedlungsgebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des LSG sind nicht zu erwarten.
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Wald nach Landeswaldgesetz	Verkleinerung von Waldflächen,
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind keine Versiegelungen vorhanden	
	Bei einer GRZ von bis zu 0,4 ist incl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 0,35 ha möglich	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Waldumwandlung erforderlich und möglich, da Ausgliederung aus dem LSG in Aussicht gestellt wurde.	
<b>Baumschutzsatzung</b>	nicht erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Nicht gegeben, da kein älterer Baumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist.	

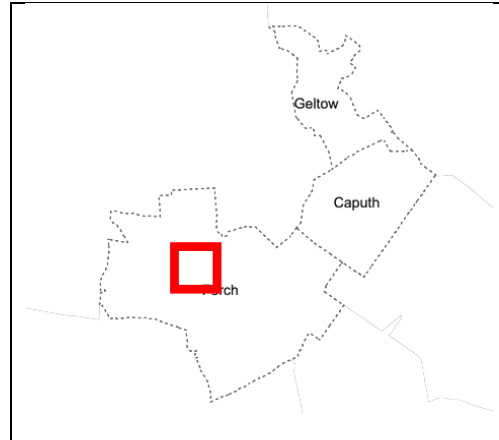
**Änderungsbereich F 2 "Östlich Glindower Weg"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,7
Vorhandene Nutzung	Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	o
Naturhaushalt	-
Landschaftsbild	o
Restriktionen	-

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>o</b>
---	----------

**F 2 "Östlich Glindower Weg"**

*Fst. 519, 520 (tlw) 521 (tlw), 522 (tlw) der Flur 5, Gemarkung Ferch*

**Planerfordernis****Wohnbedarf**

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich die Wohnsiedlung "Hohe Eichen" (0,7 ha), die infolge des Antragsverfahrens 2011 (geführt als F 1.5) aus dem LSG ausgegliedert wurde.

Es wurde bereits 2018 ein Antrag auf Zustimmung 2018 gestellt und in der Beurteilung die Fläche „offensichtlich ausgeschlossen“. Das Planungsziel hat sich seitdem geändert. Die Fläche wurde verkleinert, dadurch werden Eingriffe in die Binnendüne werden vermieden.

Die Fläche östlich des Glindower Weges hat eine Größe von 0,7 ha und soll aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Fläche orientiert sich in ihrer Längsausdehnung an der jeweils gegenüberliegenden Bebauung und hat eine Tiefe von rund 30 m. Durch die L-förmige Wohnbaufläche wird jetzt eine beidseitige Bebauung entlang des Glindower Weges (Hauptstraße und Stichstraße) ermöglicht. Durch die Entwicklung bleibt der Gesamtzusammenhang der Waldflächen erhalten und die Binnendünen bleiben weitgehend erhalten.

Die umliegenden Wohnbaugrundstücke besitzen im Durchschnitt eine Größe von etwa 1.060 qm. Im Falle einer baulichen Entwicklung sollten demnach Grundstücksgrößen festgesetzt werden, die sich an dem angrenzenden Bestand orientieren, jedoch einem ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Unter Berücksichtigung der Erschließungsflächen und bei einer angenommenen Größe von rund 800 qm sind 7 Wohnbaugrundstücke entwickelbar. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der angrenzenden Bebauung in Form von Einzelhäusern ist davon auszugehen, dass eine mehrgeschossige Einzelhausbebauung mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen ist. Für jedes der Wohnbaugrundstücke werden daher 1,5 Wohneinheiten angenommen, um ebenfalls die Entwicklung von Einliegerwohnungen in Betracht zu ziehen. Auf der 0,7 ha großen Fläche könnten 10 Wohneinheiten entwickelt werden, die insbesondere auch den Wohnbedürfnissen von Familien mit mehreren Kindern entsprechen.

Es besteht aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ein funktional geeigneter Siedlungsschwerpunkt mit vorhandener Infrastruktur. Eine Arrondierung des baulichen Bestandes als straßenbegleitende Bebauung in geringer Tiefe ist somit möglich und eine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen wird vermieden und liegt im gemeindlichen Interesse.

Neue Wohnbauflächen in Ferch sind sehr begrenzt. Alle Flächen im Innenbereich von Schwielowsee wurden in einer Flächenressourcenanalyse bereits bewertet und in der Bedarfsanalyse berücksichtigt. Weitere alternative Flächenressourcen im LSG sind ebenso abgewogen worden (siehe Hauptkapitel). Die Fläche liegt im LSG.

Eine Zustimmung wurde vom Ordnungsgeber in Aussicht gestellt, wenn die bauliche Entwicklung im Erbbaurecht erfolgt und weitere vertragliche Kriterien zur Vergabe eingehalten werden.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Damit ist eine Waldumwandlung möglich.

Die Darstellung von Bauflächen entfalten keine Bindungswirkung bezüglich der Waldumwandlung für die nachgelagerte Einzelfallentscheidung der unteren Forstbehörde. Mit der Änderung erfolgt keine forstrechtliche Zustimmung zu o. g. überplanten Waldflächen mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen.

Mit der Erweiterung des zukünftigen Wasserschutzgebietes Ferch-Mittelbusch liegt die Fläche in der Schutzzone IIIb der Wasserwerke Ferch der Stadtwerke Potsdam. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiete sind einzuhalten. Die Nutzungsverbote und -beschränkungen sind zwingend einzuhalten. Eine Waldumwandlung ist mit Befreiung durch die Untere Wasserschutzbehörde zu erwarten.

Im Änderungsbereich verläuft eine Wasserleitung der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Die Fläche wurde auf den südlichen Teil reduziert, dort befindet sich die Leitung überwiegend im bestehenden Verkehrsraum.

<p>Auf den Flächen sollten bei der Erstellung von Bebauungsplänen fachliche Gutachten zum Schallschutz durchgeführt werden. Die Planung ist unter Anrechnung von 0,6 ha auf die Eigenoption zulässig.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AR GL vom 25.06.2020: "Siedlungsanschluss gegeben; unter Anrechnung auf EEO zulässig."
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	-
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	gegeben, Verlust von Waldflächen
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben, Neuversiegelung
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Ggf. Baumhöhlen f. Fledermäuse und Brutvögel
Biototyp	Kiefernforst (08480) mit Anteil von Laubbäumen, Altbaumbestand
Biotopwert	Mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG, Wald nach LWaldG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b> Auf der Fläche befindet sich ein Kiefernforst mit einem hohen Anteil an Laubbäumen und Altbaumbestand auf einer dünenartigen Erhebung. Die Fläche besitzt eine mittlere Wertigkeit. Vorbelastungen bestehen durch den Verkehr auf dem Glindower Weg. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können eintreten, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die Quartierseignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter besitzen, gefällt werden. Diese können jedoch durch die Anbringung von entsprechenden Nistkästen an benachbarten Bäumen oder Gebäuden überwunden werden. Die Bebauung wird auf eine jeweils einreihige Bebauung entlang des Glindower Weges (Hauptstraße und Stichstraße) beschränkt. Hierdurch werden die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand so gering wie möglich gehalten.</p>	

<b>LSG-Verfahren</b>	
Ergebnis Abstimmung 2023	Nicht offensichtlich ausgeschlossen
Änderung der Planung	Verkleinerung der Fläche, straßenbegleitend zum Glindower Weg – Hauptstraße und Stichstraße - mit geringer Bautiefe, geringer Eingriff in Binnendünen
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja, Zustimmung MLUK

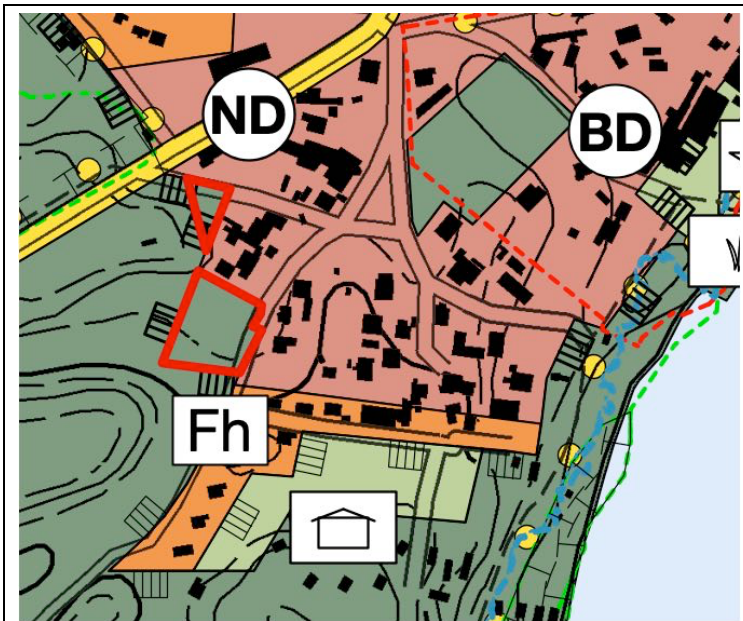
Tab 12: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 2

<b>F 2 Bezeichnung:</b> Östlich Glindower Weg		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	0,7 ha, Wohnbaufläche	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Fläche für Wald	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Erhalt und Aufwertung von Kiefernwäldern trockenwarmer Standorte	Beeinträchtigungen durch Verkleinerung der Fläche zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung	Verlust von erholungsrelevanten Waldflächen
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kieferforst (08480)</li> </ul> <p>Der Kieferforst hat einen hohen Anteil von Altbäumen und steht auf einer dünenartigen Erhebung. Die Fläche besitzt eine mittlere Wertigkeit. Störeinflüsse entstehen durch den Verkehr auf dem Glindower Weg.</p> <p>Da es sich um Wald handelt, sind keine Gehölze gemäß Baumschutzsatzung vorhanden.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p> <p>Alter Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen ist auf der Fläche des Wochenendhausgebietes vorhanden.</p> <p>Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>Verlust von Waldflächen</p> <p>Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen wahrscheinlich</p>
Naturhaushalt	<p>Boden</p> <p>Fahlerde-Braunerden, weitgehend naturnahe Böden im Bereich historischer alter Waldstandorte, allgemeine bis hohe Bedeutung (tlw. Dünenstandorte)</p> <p>Wasser</p> <p>Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Hochflächen,</p>	Zusätzliche Versiegelung von naturnahen Böden allgemeiner bis hoher Bedeutung (tlw. Dünenstandorte) im Bereich des Wohngebietes



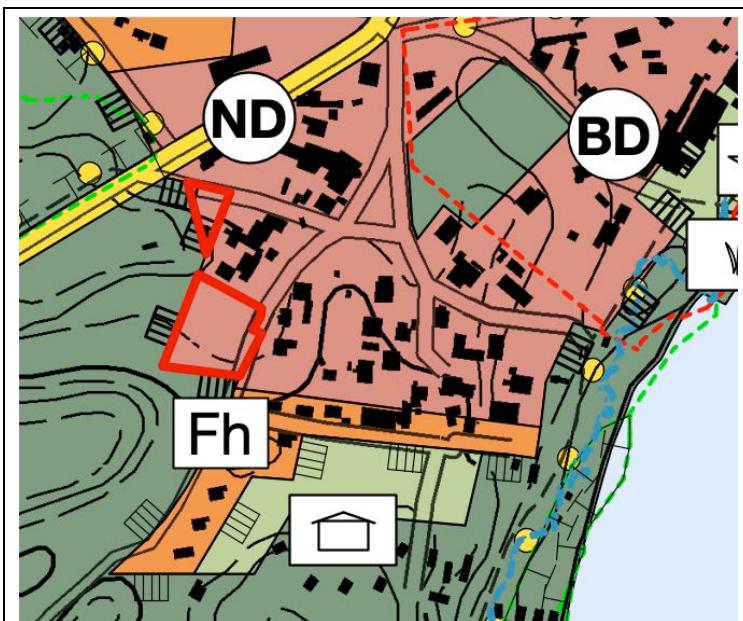
<b>F 2 Bezeichnung: Östlich Glindower Weg</b>		
	Schmelzwasserableitungen Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion	
Landschaftsbild	Die Fläche ist durch einen alten Waldbestand mit einem hohen Anteil an Laubbäumen gekennzeichnet. Sie besitzt Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung	Verlust siedlungsnaher Flächen mit Be- deutung für die Erholungsnutzung in gerin- gerem Umfang
Lage im LSG	Die Fläche liegt unmittelbar an der Glindower Straße, die als Verbindungs- straße zwischen Ferch und Glindow relativ stark befahren wird.	Auf Grund der angrenzenden Wohnungs- nutzung besteht ein funktional zusammen- hängender Siedlungszusammenhang.
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Wald nach Landeswaldgesetz	Verkleinerung / Verlust von Waldflächen
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsrege- lung</b>	Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorhanden	
	Bei einer GRZ von bis zu 0,4 ist incl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenan- lagen eine zusätzliche Versiegelung von 0,35 ha möglich. Es entsteht ein erhöhter Kompensationsbedarf.	
<b>Wald gemäß LWaldG</b>	Waldumwandlung erforderlich	
<b>Baumschutz- satzung</b>	nicht erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbrin- gung von Nistkästen überwunden werden.	

**Änderungsbereich F 7 "Neue Scheune"**



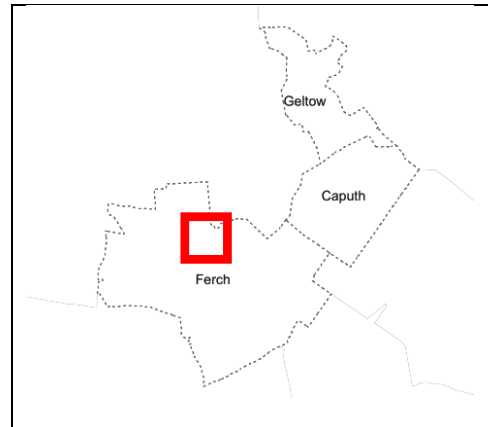
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,23
Vorhandene Nutzung	Grünfläche, tlw. Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	+
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	-
Naturhaushalt	-
Landschaftsbild	o
Restriktionen	o

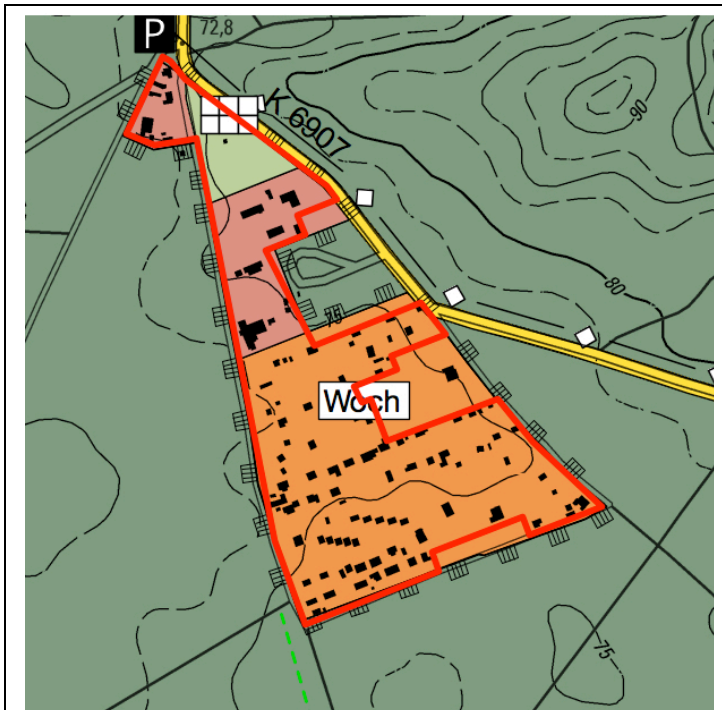
**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

o

**F 7 "Neue Scheune"**

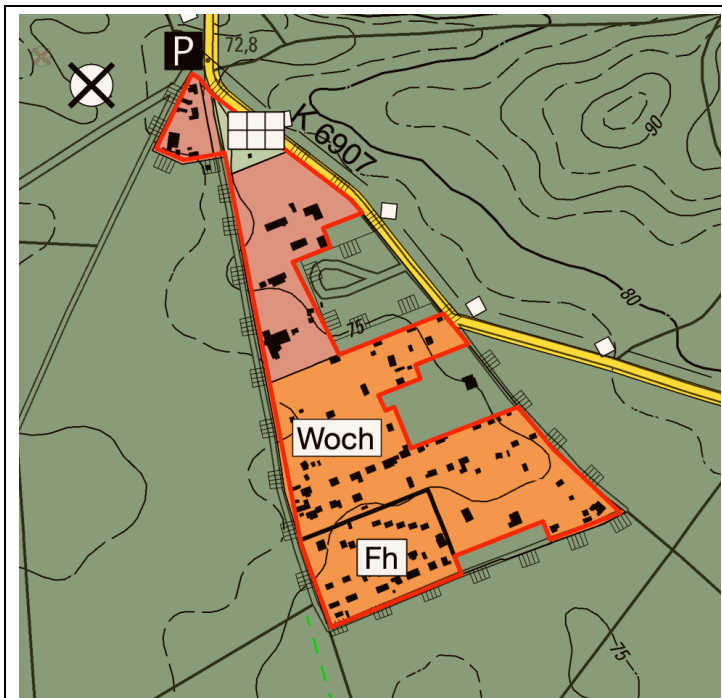
<b>Planerfordernis</b>	
<p>Die rund 0,23 ha große Fläche an der Straße Neue Scheune, bestehend aus zwei Teilflächen, stellt eine der letzten Potenzialflächen außerhalb des LSG im Norden von Ferch dar. Die Flächen grenzen an vorhandene Erschließung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist geplant.</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Damit ist eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde nicht abzulehnen.</p> <p>Die Darstellung von Bauflächen entfalten keine Bindungswirkung bezüglich der Waldumwandlung für die nachgelagerte Einzelfallentscheidung der unteren Forstbehörde. Mit der Änderung erfolgt keine forstrechtliche Zustimmung zu o. g. überplanten Waldflächen mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen.</p> <p>Auf das Plangebiet können Lärmemissionen durch den anliegenden Freizeitnutzung sowie Verkehr einwirken. Diese sind in einem etwaigen nachfolgenden Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung ist unter Anrechnung von 0,2 ha auf die Eigenoption zulässig.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AR GL vom 25.06.2020: "Siedlungsanschluss gegeben; unter Anrechnung auf EEO zulässig."
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Fledermausquartiere und Baumhöhlen ggf. vorhanden
Biototyp	sonstige Laubholzbestände (Roteiche) (0838000)
Biotopwert	Hoch bis mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	Wald nach LWaldG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden Laubgehölzbestände in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Belange des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam Mittelmark sowie der Wasserrahmenrichtlinie sind nicht betroffen.</p> <p>Die anstehenden Böden sind als Mulmniedermoore als besonders wertvoll einzustufen.</p>	
<b>Empfehlung</b>	
<p>Beschlussvorlage 19.07.2019: Ortsbeirat Ferch 4 Jastimmen, Bebauung nur straßenseitig gewünscht (Anm.: Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist nur eine straßenseitige Bebauung für rund 3 neuen Wohneinheiten möglich.)</p>	

**Korrekturfläche F 8 "Sperlingslust"**



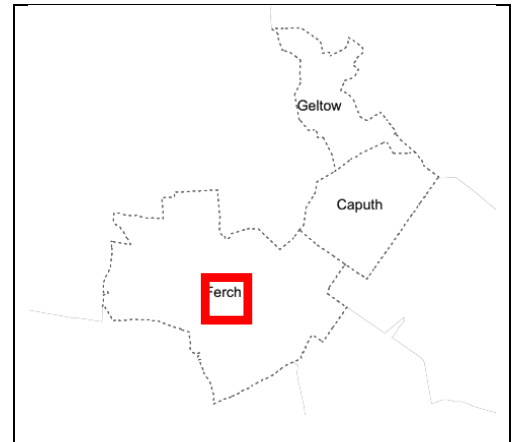
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	8,07
Vorhandene Nutzung	Grünfläche, Wohnen, Wald, SO-Fh, SO-Woch
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche, Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet"
Geplante Nutzung	Anpassung an rechtskräftigen BP

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	/
Innentwicklung	/
Nutzungsverträglichkeit	/
Ortsbild	/
Erschließung	/

**Umweltverträglichkeit**

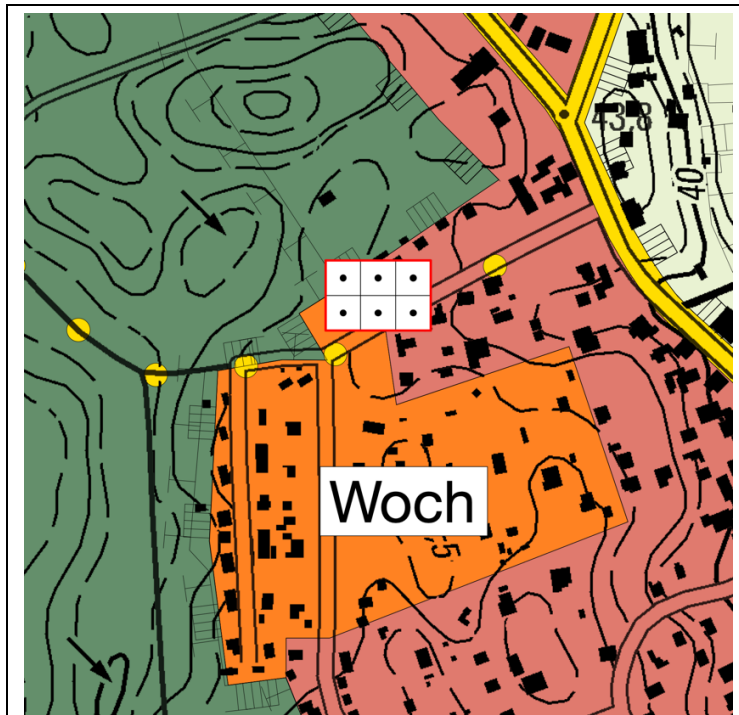
Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	k. B. (keine Bewertung)
---	----------------------------

**F 8 "Sperlingslust"**

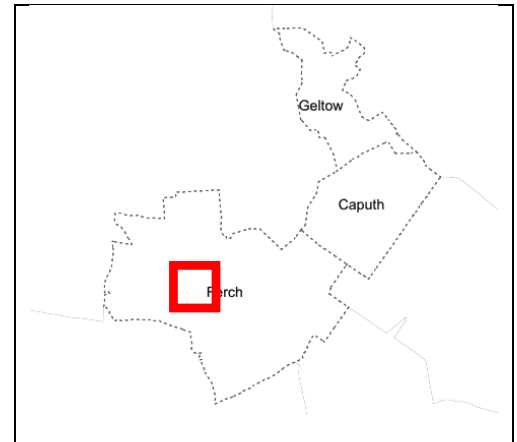
<b>Planerfordernis</b>	
Nachträgliche Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sperlingslust" vom 16.08.2017, festgesetzt am 29.11.2017	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	GL vom 25.06.2020: <i>"Keine neue Siedlungsfläche, sondern Bestandssicherung; keine Anrechnung auf EEO da BP während LEP B-B (2017) in Kraft getreten ist."</i>
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	/
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	/
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	/
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	/
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	/
Biotoptyp	/
Biotopwert	/
Schutzgebiete / Schutzobjekte	/
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
Der FNP wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan Sperlingslust angepasst. Bestehende Eingriffe wurden im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt und kompensiert. Eine gesonderte Betrachtung der Umweltbelange ist daher nicht erforderlich.	

**Änderungsbereich F 9 "Dauerkleingärten Grüner Weg"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	keine Flächendarstellung
Vorhandene Nutzung	Kleingärten, tlw. Wohnen
Darstellung im genehmigten FNP	Symbol Dauerkleingärten
Geplante Nutzung	Wohnen

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

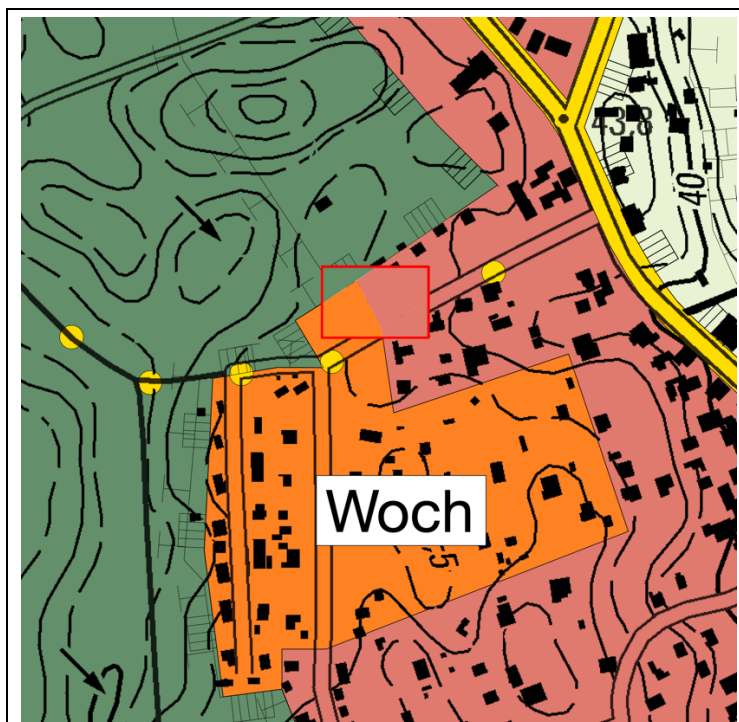
Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

+



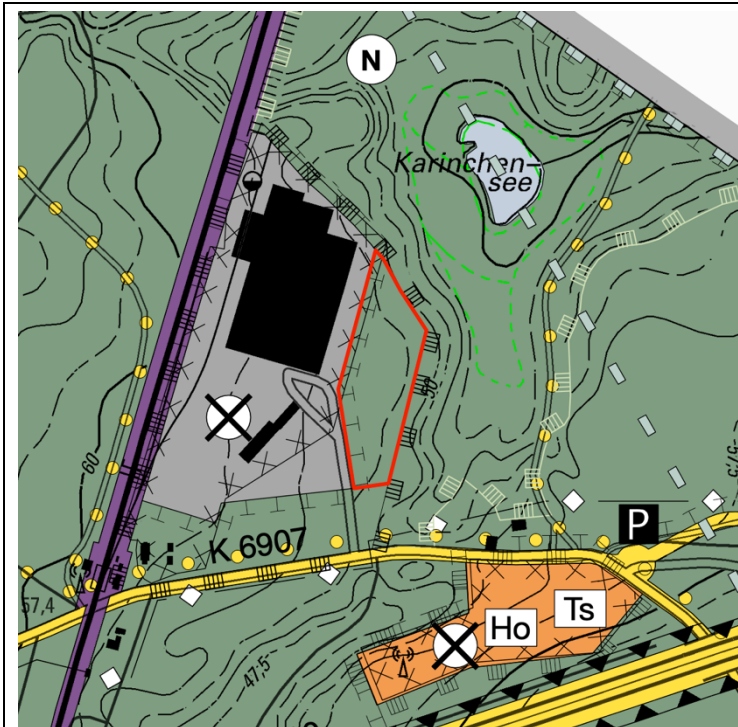
Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.

**F 9 "Dauerkleingärten Grüner Weg"**

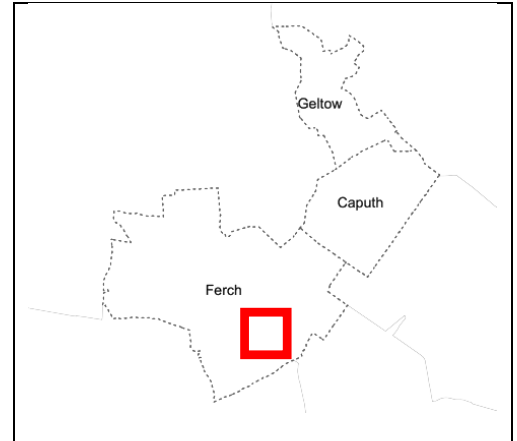
<b>Planerfordernis</b>	
<b>Aufgabe Planungsziel Kleingartenanlagen</b>	
<p>Die rd. 0,19 große Fläche zwischen Grüner Weg und nördlich gelegenen Wald ist durch Symbol als Kleingartenanlage dargestellt. Es befinden sich dort wenige Kleingartenparzellen. Teilflächen sind bereits durch Wohngebäude genutzt. Für die Änderung der Nutzung in Wohnbaufläche besteht ein kommunales Interesse. Die Fläche ist erschlossen.</p> <p>Eine Trinkwasserschließung ist auf der Fläche nur möglich, wenn eine dauerhafte Trinkwasserabnahme die o. g. Mindestvoraussetzungen für die Verlegung der Trinkwasseranlagen einschließlich deren Sicherung in privaten Verkehrsanlagen bzw. Wegen gesichert ist. Dies wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren gesichert.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biototyp	Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet (10250200)
Biotopwert	Mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
<p>Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird die Fläche an bestehende Nutzungen angepasst. Größere Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sind nicht zu erwarten. Eine gesonderte Betrachtung der Umweltbelange erfolgt daher nicht.</p> <p>Belange des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam Mittelmark sowie der Wasserrahmenrichtlinie sind nicht betroffen.</p>	

**Änderungsbereich F 11 "Gewerbegebiet Bhf. Ferch-Lienewitz"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	1,24
Vorhandene Nutzung	Brachfläche
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	gewerbliche Baufläche

**Bewertung**

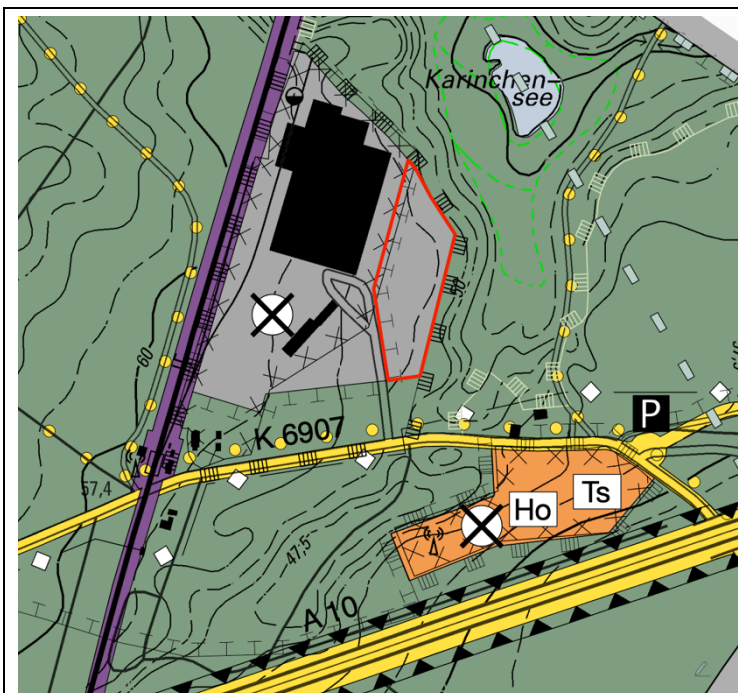
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	o
Innentwicklung	-
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	o
Restriktionen	o

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	o
---	---



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



**F 11 "Gewerbegebiet Bhf. Ferch-Lienewitz"**

Betroffene Flurstück: 66/12 Flur 12 Gemarkung Ferch

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Erweiterung der gewerblichen Nutzung</b>	
<p>Die 1,24 ha große Fläche liegt östlich und südlich am Gewerbegebiet in Lienewitz direkt an der Anschlussstelle zur BAB. Die Fläche soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden, um die Voraussetzungen einer weiteren gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Ein ansässiges Unternehmen möchte sich erweitern. Ein Antrag liegt vor. Die Fläche ist mit dem Bahnhof Lienewitz, der Anschlussstelle zur BAB gut angeschlossen und von wenigen Standorten für störende Nutzung geeignet.</p> <p>Die Fläche wurde um die bestehenden südliche Waldflächen und westlich liegenden baulich geprägten Flächen an der Bahntrasse reduziert.</p> <p>Die Änderungsfläche ist nach dem LEP HR Z 5.2 nur unter Ausnahmeveraussetzungen möglich. Nach Absatz 2 können in einzelnen Fällen aus besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung und -anbindung, beispielsweise zur Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen, Ausnahmen zugelassen werden. Dies gilt auch bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie zum Beispiel besondere Anschlussanforderungen für Unternehmen des Logistikgewerbes.</p> <p>Im Bereich des Gewerbegebiets Bhf. Ferch Lienewitz sind keine Trinkwasseranlagen des WAZV vorhanden und können auch keine errichtet werden. Mit Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird nach der Satzung des WAZV ein Baukostenzuschuss erhoben. Es ist keine Trinkwassererschließung zur Fläche gegeben oder geplant. Auf der anliegenden Fläche besteht eine Versorgung zur Gewährleistung der bestehenden Nutzung. Eine weitere Prüfung wird im Rahmen folgender verbindlicher Bauleitplanungen oder Genehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Auf der Teilflächenfläche besteht eine Altlastenverdachtsflächen.</p>	
	
<p>Auf das Gebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der nahe gelegenen BAB A10 ein. In Abhängigkeit von der konkreten Schutzwürdigkeit (Büronutzung, Betriebsleiterwohnungen etc.) nachfolgender Planungen sind dazu zwingend konkrete Untersuchungen erforderlich.</p> <p>In der Straße Am Bahnhof Lienewitz befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung mit Steuerkabel.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	

Beeinträchtigung Landschaftsbild	gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben, Verlust von Waldflächen
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Gegeben, Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen, die ggf. als Bruthöhle oder Fledermausquartier geeignet sind.
Biototyp	Laub- Nadel Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer (08580800)
Biotopwert	mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	Wald nach LWaldG Angrenzend: Naturschutzgebiet Lienewitz Caputher Seen- und Feuchtgebiet nördlich (DE 3643-503 sowie Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet (DE 3643-601) Des Weiteren liegt der Änderungsbereich innerhalb des Freiraumverbundes. Raumbedeutsame Planungen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind regelmäßig ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Darstellung insbesondere in ihrem räumlichen Umfang zu überprüfen. Die Prüfung des Umfangs einer möglichen Erweiterung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b> In dem Gebiet ist ein Restbestand eines Kiefernwaldes vorhanden. Es handelt sich um einen alten bis mittelalten Gehölzbestand. Es ist davon auszugehen, dass Bäume mit Baumhöhlen, die als Brutraum für Vögel und Quartier für Fledermäuse geeignet sind, vorhanden sind. Die Fläche ist als Maßnahmenfläche 6 im FNP 2014 dargestellt.	

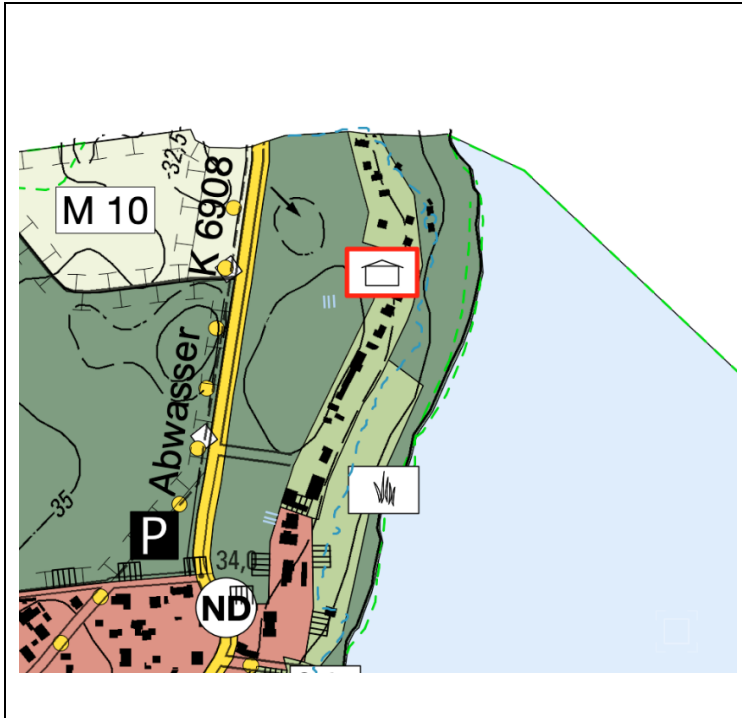
Tab 13: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 11

<b>F 11 Bezeichnung:</b> "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch-Lienewitz"	
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	1,24 ha, Gewerbliche Baufläche
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Wald

<b>F 11 Bezeichnung: "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch-Lienewitz"</b>		
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Erhalt und Aufwertung von Kiefernwäldern trockenwarmer Standorte	Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Verlust von Erholungswald, Verlust der Abschirmung des bestehenden Gewerbegebietes
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp Laub- Nadel Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer (08580800)</p> <p>Es handelt sich derzeit um eine Waldfläche mit einem Mischbestand aus Kiefern und Laubbäumen.</p> <p>Baumhöhlen können Quartierseignung für Fledermäuse besitzen.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p> <p>Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen ist auf der Fläche vorhanden. Keine Flächen mit Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen.</p> <p>Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>Verlust von Waldflächen</p> <p>Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen</p> <p>Beeinträchtigung des Biotopverbundes</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Gley,-Braunerden, podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen</p> <p>Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	Zusätzliche Versiegelungen von Böden allgemeiner Bedeutung. Bei einer maximalen GRZ von 0,6 ist
Landschaftsbild	die Fläche ist Bestandteil eines Waldgebietes und besitzt Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Waldflächen sowie Verlust von erholungswirksamen Flächen.
Lage im LSG	-	

<b>F 11 Bezeichnung:</b> "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch-Lienewitz"		
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Wald nach LWaldG	Waldumwandlung erforderlich
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind keine Versiegelungen und bauliche Anlagen vorhanden	
	Die Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung sowie Verlust des Baumbestandes sind zu kompensieren.	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Waldumwandlung erforderlich	
<b>Baumschutzsatzung</b>	nicht erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	

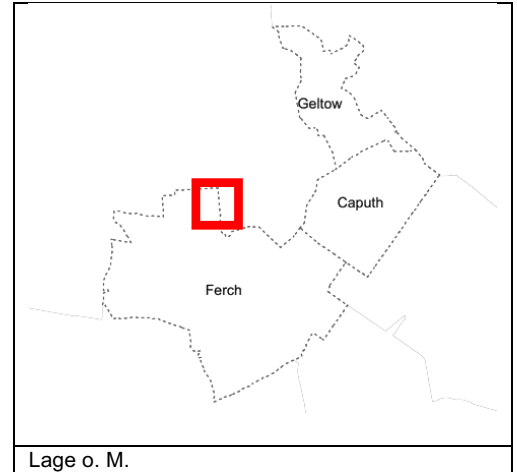
**Korrekturfläche F 14 "Am Seeufer"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.

Die zeichnerischen Darstellungen werden nicht verändert.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	k. A.
Vorhandene Nutzung	Erholungsgrundstücke
Darstellung im genehmigten FNP	Grünfläche Erholungsgrundstück
Geplante Nutzung	Grünfläche Erholungsgrundstück

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	/
Innentwicklung	/
Nutzungsverträglichkeit	/
Ortsbild	/
Erschließung	/

**Umweltverträglichkeit**

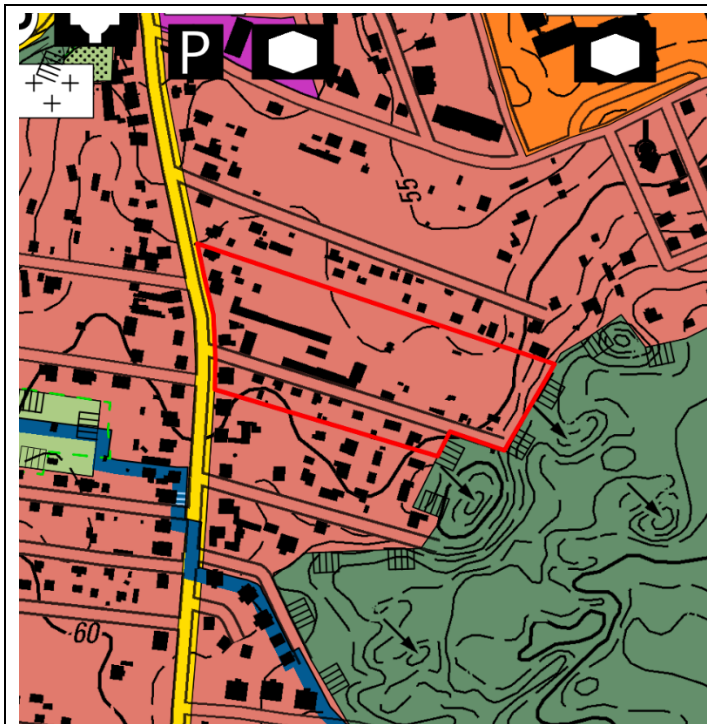
Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	k. B.
---	-------

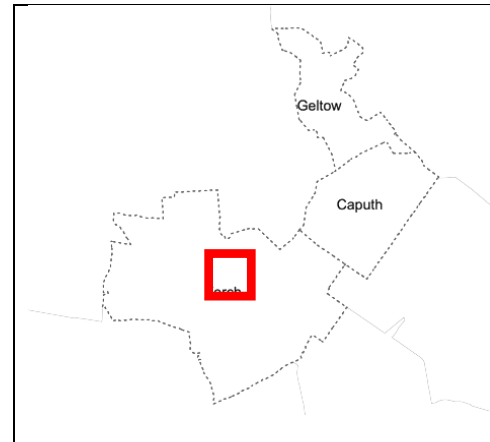
**F 14 "Am Seeufer"**

<b>Planerfordernis</b>	
<p>In der Begründung, Kap. 8.9 wird der Satz „Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen dürfen das bestehende Raumvolumen nicht vergrößern.“ geändert in „Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen bedürfen der Abstimmung.“ In Kap. 4.10.2 wird im dritten Absatz der erste Satz wie folgt geändert:</p> <p><i>„Daneben bestehen, insbesondere im Ortsteil Ferch, weitere private Grün- und Erholungsflächen, die nach damaligem DDR-Recht entstanden sind. Diese baulich unterschiedlich ausgeprägten Wochenendhausgebiete liegen oftmals in landschaftlich reizvollen und wertvollen Bereichen. <del>An fast allen Standorten stehen sie im Widerspruch zum rechtsgültigen LSG.</del> die überwiegend innerhalb des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" liegen.“</i></p> <p>Die Plandarstellung wird nicht geändert.</p> <p>Die Nutzung der Erholungsgrundstücke soll gesichert werden. Mit der Korrektur soll eine geringfügige Erweiterung bei Modernisierung der Erholungsgrundstücke nicht mehr ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Fläche liegt im LSG. Eine Zustimmung ist für diese Korrektur in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht erforderlich.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	/
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	/
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	/
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	/
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	/
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	/
Biotoptyp	/
Biotopwert	/
Schutzgebiete / Schutzobjekte	/
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
Keine Beeinträchtigungen zu erwarten	

**Änderungsbereich F 17 "Gemischte Baufläche Beelitzer Straße"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	2,08
Vorhandene Nutzung	Gewerbe, tw. Wohnen, tw. Ferienhäuser, tw. Grünfläche
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche

**Bewertung**

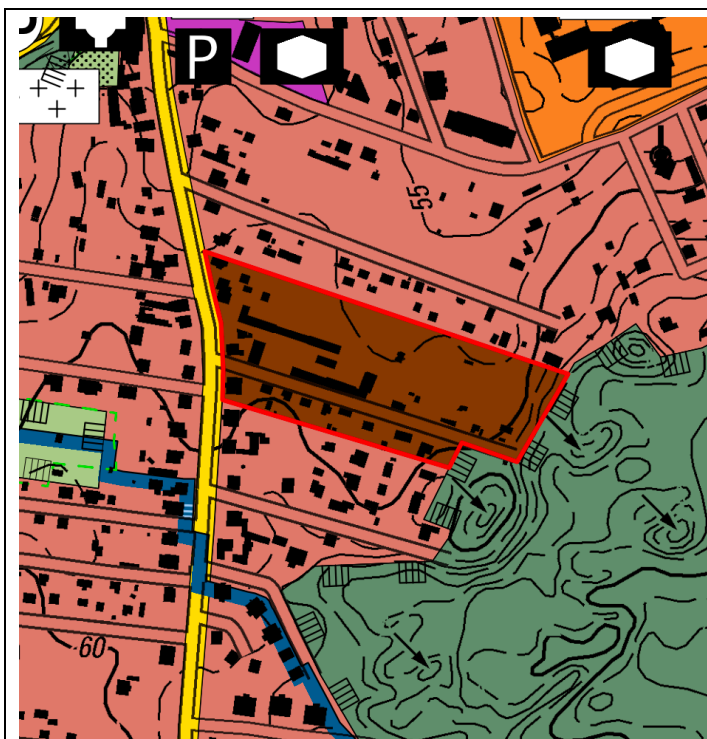
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>
---	----------



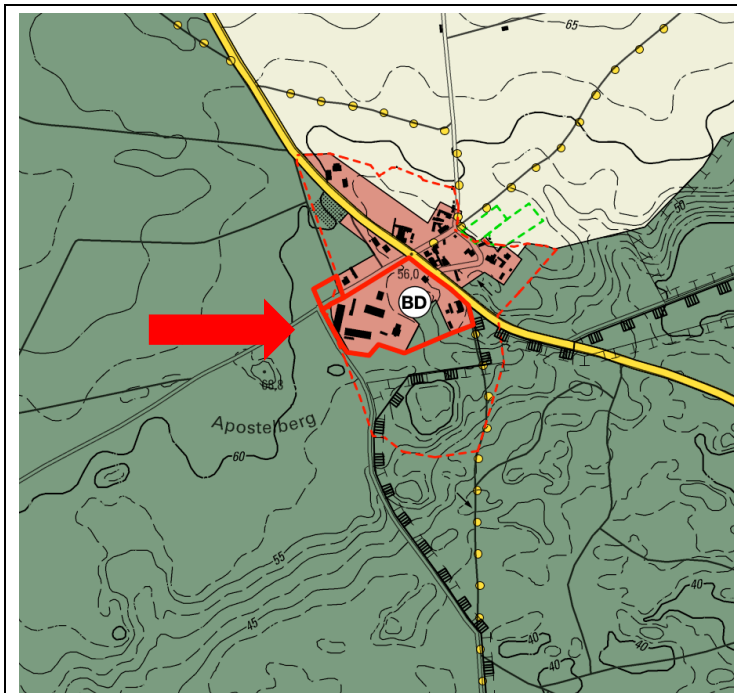
Flächennutzungsplan- Änderung o. M.

**F 17 "Gemischte Baufläche Beelitzer Straße"**

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Sicherung bestehender Nutzung</b>	
Die 2,08 ha große Wohnbaufläche wird von der Beelitzer Straße im Westen und dem Wald im Osten begrenzt. Die in Teilflächen vorherrschende Nutzung eines Kfz-Karosseriebaubetriebs soll gesichert werden. In der Fläche befinden sich auch Wohngebäude und Ferienwohnungen. Die planerischen Voraussetzungen sollen mit der Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen.	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Wohn- und Mischgebiete (12261)
Biotopwert	Mittel bis gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche soll die vorhandenen Nutzungen ermöglicht werden. Erhebliche Eingriffe in Gehölzbestände sind nicht zu erwarten. Eine weitere Betrachtung der Umweltbelange erfolgt daher nicht. Beeinträchtigungen der Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam Mittelmark sowie nach WRRL sind nicht zu erwarten.	

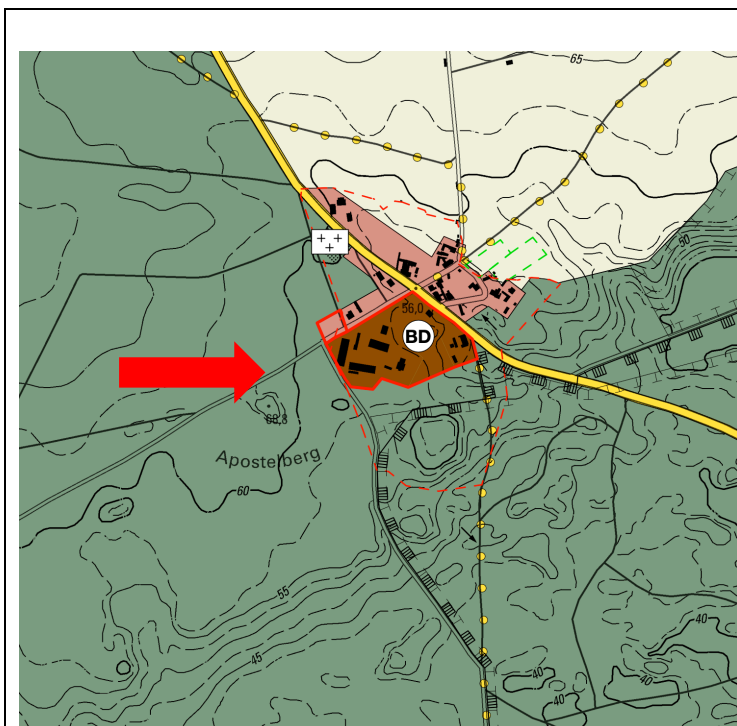


**Änderungsbereich F 18 "Kammerode Wohnbaufläche"**



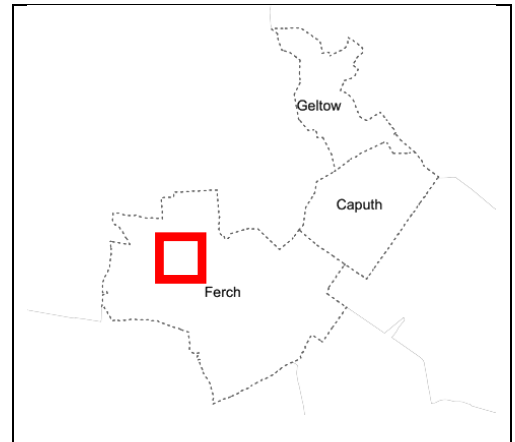
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,15 W; 0,7 G
Vorhandene Nutzung	gärtnerische Nutzung
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche (12261)

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	o
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	+
Erschließung	o

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	o
Restriktionen	o

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

o

**F 18 "Kammerode Wohnbaufläche"**

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Wohnbedarf</b>	
<p>Die Fläche umfasst eine Arrondierung von 0,15 ha Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand. Es ist die Darstellung als Wohnbaufläche geplant. Eine Erschließung wird von der südlichen Seite empfohlen, da eine zu erhaltende Baumallee westlich angrenzt.</p> <p>Die Darstellung einer öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park und Friedhof wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Wohnbaufläche wurde auf die straßenbegleitenden Abschnitte an der Straße Kammerode reduziert und umfasst eine bereits gärtnerisch genutzte Fläche, die nicht dem Freiraum zuzurechnen ist.</p> <p>Die Siedlung Kammerode umfasst neben zahlreichen Wohngebäuden u. a. Friedhof, Wanderrastplatz, Bushaltestelle, Gewerbe, Pferdehof. Die Siedlung Kammerode wird daher von der Gemeinde nicht als Splittersiedlung bewertet. Damit ist die Planung mit der Landesplanung vereinbar.</p> <p>Auf den Flächen sollten bei der Erstellung von Bebauungsplänen fachliche Gutachten zum Schallschutz durchgeführt werden. Auf das Plangebiet können ggf. Lärmimmissionen durch das westlich gelegene Gebiet „Kammerode Wind“ einwirken. Dies ist bei nachfolgenden Planverfahren zu untersuchen. Es sind keine Emissionen erkennbar, die auf angrenzenden Flächen bei bestimmungsgemäßer Nutzung einwirken und zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten führen können.</p> <p>Die Fläche liegt im zukünftigen WSG Ferch-Mittelbusch in der Zone IIIb. Die Verbotstatbestände sind einzuhalten.</p> <p>Die Fläche liegt überwiegend innerhalb des Bodendenkmal Nr. 30477 Siedlung des deutschen Mittelalters und der Neuzeit. Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Durch die Änderung ist das Kriegerdenkmal unmittelbar oder mittelbar betroffen.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AR
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	gegeben, ggf. Verlust von Baumbeständen
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Ggf. gegeben, wenn Bäume mit Baumhöhlen gerodet werden
Biotoptyp	Laub-Nadel-Mischwald (083800 / 101012) Einzelhausbebauung mit Ziergärten (12261)

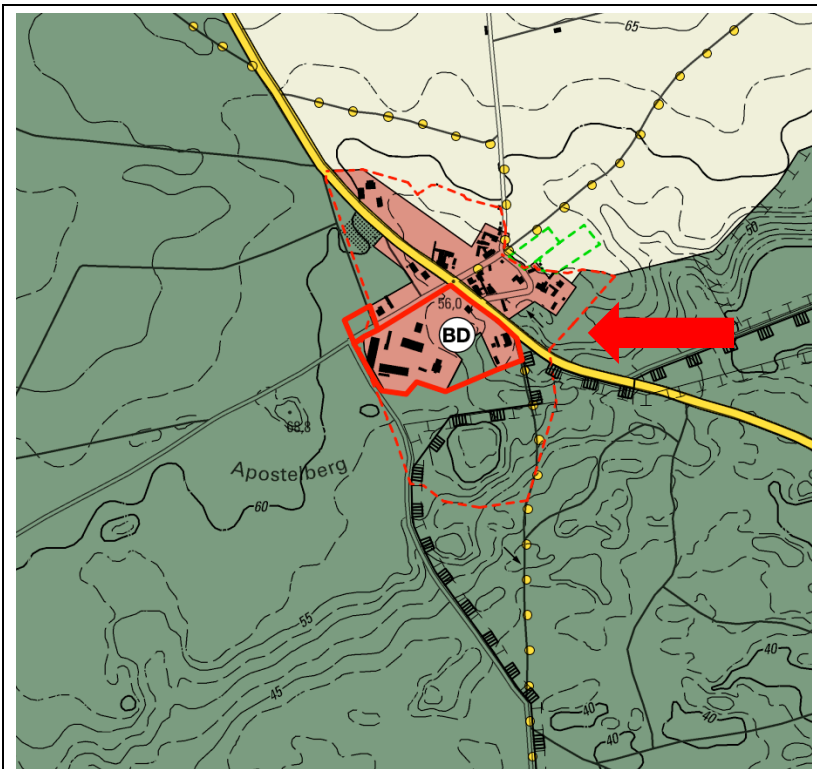
Biotopwert	Mittel bis hoch
Schutzgebiete / Schutzobjekte	Tlw. Wald nach LWaldG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Die gemeindliche Fläche ist mit einer historischen nach Rastermaß angelegten Kastanienplantage bestockt. Nur vereinzelt sind weitere Arten von Laubbäumen (Eiche, Robine) festzustellen. Die Kastanienplantage wurde historisch im Zusammenhang der Försterei angepflanzt (Kastanien für die Kirmung von Wild in der Umgebung von Kammerode). Fast alle Kastanien sind durch die Miniermotte und Trockenheit der letzten Jahre sehr stark geschädigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche ein Potential an Baumhöhlen mit Quartierseignung für Höhlenbrüter und Fledermäuse vorhanden ist, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können, wenn die Bäume gefällt werden. Der Verlust von Höhlenbäumen kann durch die Aufhängung geeigneter Nistkästen und Fledermausquartiere kompensiert werden.</p> <p>Die Fläche ist als Bodendenkmal im FNP 2014 gekennzeichnet.</p> <p>Die Fläche liegt im künftigen Wasserschutzgebiet Ferch, dessen Verordnung noch nicht rechtskräftig ist.</p>	

Tab 14: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 18

<b>F 18 Bezeichnung:</b> "Kammerode Wohnbaufläche"		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	Wohnbaufläche 0,15 ha	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Wald	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Verlust von Erholungswald
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biototyp Laub-Nadel-Mischwald / Parkanlage, Friedhof (083800/101012)</p> <p>Es handelt sich derzeit um eine Waldfläche mit einem Mischbestand aus überwiegend Kastanien, Kiefern und Eichen. Die Fläche wurde als Parkanlage gärtnerisch angelegt.</p> <p>Baumhöhlen können Quartierseignung für Fledermäuse besitzen.</p>	<p>Verlust von Waldflächen</p> <p>Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen</p> <p>Beeinträchtigung des Biotopverbundes</p>

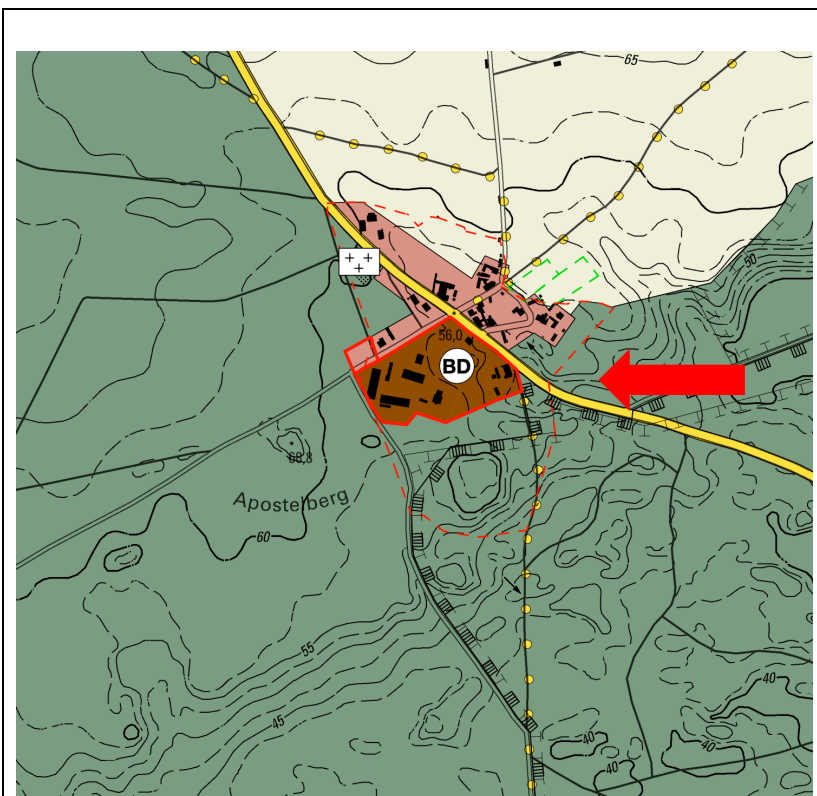
<b>F 18 Bezeichnung:</b> "Kammerode Wohnbaufläche"		
	Artenschutz nach § 44 BNatSchG Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen ist auf der Fläche vorhanden. Keine Flächen mit Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen.	
Naturhaushalt	Boden Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung Wasser Oberflächlich hoch anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem bindigen Anteil (Geschiebemergel und – Lehm, Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion	Zusätzliche Versiegelungen von Böden allgemeiner Bedeutung Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.
Landschaftsbild	die Fläche ist Bestandteil eines Waldgebietes und besitzt Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Waldflächen sowie Verlust von erholungswirksamen Flächen.
Lage im LSG	-	
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	tlw. Wald nach LWaldG	Waldumwandlung für Teilfläche erforderlich, restliche Waldfläche wird als Grünfläche ausgewiesen.
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind in geringem Umfang Versiegelungen und bauliche Anlagen vorhanden	
	Die Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung sowie Verlust des Baumbestandes sind zu kompensieren.	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Waldumwandlung ist erforderlich	
<b>Baumschutzsatzung</b>	nicht erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	

**Änderungsbereich F 19 "Kammerode - gemischte Baufläche"**



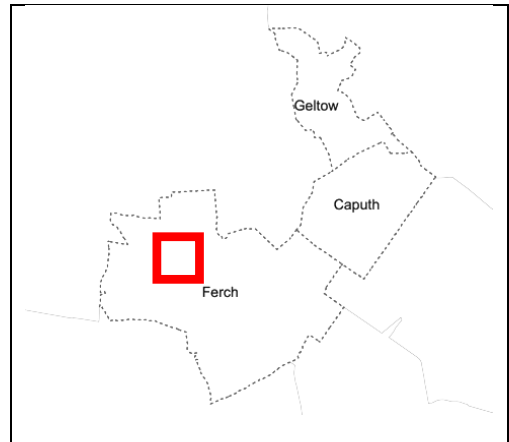
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	2,18
Vorhandene Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche, Wald
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	o
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	+
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	o
Restriktionen	o

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>o</b>
---	----------

**F 19 "Kammerode - gemischte Baufläche"**

<b>Planerfordernis</b>	
<p><b>Gemischte Baufläche</b></p> <p>Die 2,18 ha große Fläche im südlichen Viertel von Kammerode wird im FNP von 2014 als Wohnbaufläche und Wald dargestellt. Auf der Fläche befinden sich Wohngebäude, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sowie Wald. Es ist geplant die Fläche als gemischte Baufläche darzustellen, um die künftige Nutzung mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu sichern. Die Voraussetzungen für eine Entwicklung als Dorfgebiet werden damit ermöglicht. Die Baufläche wird an die neue DTK10 angepasst, der Weg begrenzt die Baufläche.</p> <p>Die Siedlung Kammerode umfasst neben zahlreichen Wohngebäuden u.a. Friedhof, Wanderrastplatz, Bushaltestelle, Gewerbe, Pferdehof. Die Siedlung Kammerode wird daher von der Gemeinde nicht als Splittersiedlung bewertet. Damit ist die Planung mit der Landesplanung vereinbar.</p> <p>Die Änderung liegt innerhalb der Wohnsiedlungsfläche des FNP. Die Einbeziehung des darüberhinausgehenden Gartenlandes von rund 0,2 ha ist im FNP nicht separat darstellbar, und wird als Siedlungsnutzung in den Siedlungsbereich dargestellt. Die Siedlungsfläche wird damit im Bestand gesichert.</p> <p>Die Darstellung von Bauflächen entfalten keine Bindungswirkung bezüglich der Waldumwandlung für die nachgelagerte Einzelfallentscheidung der unteren Forstbehörde. Mit der Änderung erfolgt keine forstrechtliche Zustimmung zu o. g. überplanten Waldflächen mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen.</p> <p>Auf den Flächen sollten bei der Erstellung von Bebauungsplänen fachliche Gutachten zum Schallschutz durchgeführt werden. Entsprechende Prüfungen sind bei den konkreten Bauvorhaben von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erforderlich. Auf die Fläche können ggf. Lärmimmissionen durch das westlich gelegene Gebiet „Kammerode Wind“ einwirken. Dies ist bei nachfolgenden Planverfahren zu untersuchen.</p> <p>Die Fläche liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet Ferch-Mittelbusch Zone IIIb. Die Verbotstatbestände sind einzuhalten.</p> <p>Die Fläche liegt berührt das Bodendenkmal Nr. 30477 "Siedlung des deutschen Mittelalters und der Neuzeit". Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Durch die Änderung ist das Kriegerdenkmal unmittelbar oder mittelbar betroffen.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AR
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	

Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben, Verlust von Baumbestand
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben, Verlust von Baumbestand
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben, Verlust von Bäumen mit Bruthöhlen
Biototyp	Wohn- und Mischbebauung mit Waldbaumbestand (Waldsiedlungscharakter) (12263)
Biotopwert	Mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	Nein
<b>Anmerkungen</b>	
<p>Die Fläche ist als Bodendenkmal im FNP 2014 gekennzeichnet.</p> <p>Die Fläche liegt im künftigen Wasserschutzgebiet Ferch, dessen Verordnung noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Konflikte mit den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.</p>	

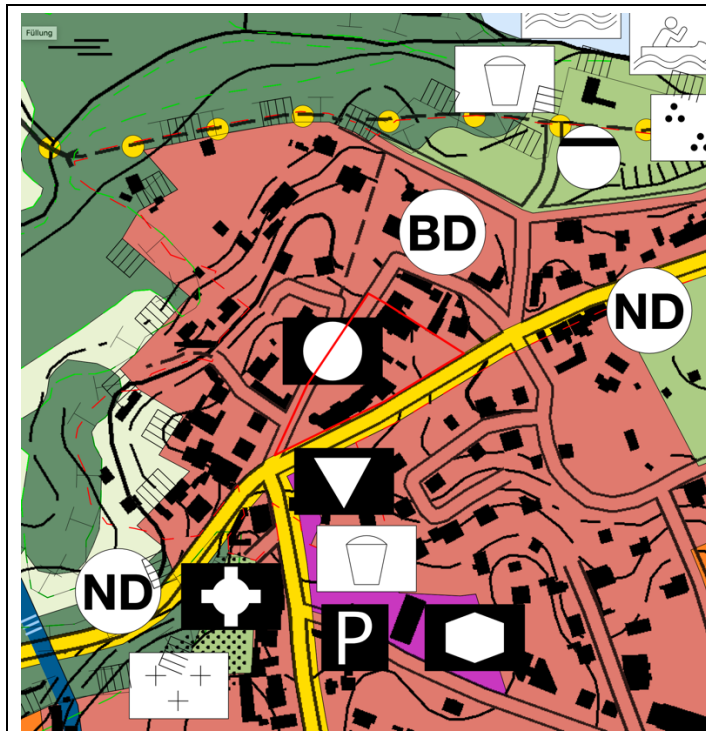
Tab 15: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 19

<b>F 19 Bezeichnung: "Kammerode gemischte Baufläche"</b>		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)		2,18 ha, gemischte Baufläche
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>		Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbe
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Mensch	Mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Auswirkungen durch den Verlust von landschaftsprägenden Baumbeständen zu erwarten.
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biototyp Wohn- und Mischbebauung mit Waldbaumbestand (Waldsiedlungscharakter) (12263)</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche nur ein Potential von Baumhöhlen mit Eignung als Bruthabitat für Vögel sowie als Fledermausquartier vorhanden ist. Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>ggf. Verlust von Bäumen durch eine weitere Bebauung, ansonsten Anpassung des FNP an geänderte Nutzungen.</p> <p>Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen Die zu erwartenden Auswirkungen werden als gering bewertet.</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Braunerden und podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Oberflächlich hoch anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem</p>	Ggf. Beeinträchtigung von Böden allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung

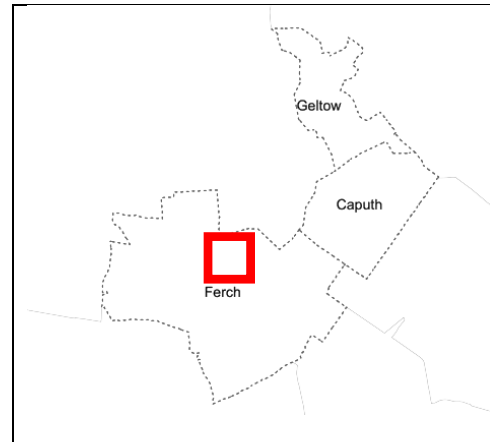
<b>F 19 Bezeichnung: "Kammerode gemischte Baufläche"</b>		
	bindigen Anteil (Geschiebemergel und – lehm, Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion	
Landschaftsbild	Das Gebiet ist durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung vorgeprägt.	Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von Baumbeständen
Lage im LSG	Die Fläche liegt nicht im LSG	-
sonstige Schutzgebiete/Schutzobjekte	Nicht betroffen	-
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Ausweisung als Mischgebiet sind Versiegelungen durch die Bebauung und Nebenanlagen möglich. Bei einer maximal möglichen GRZ von 0,6 wäre eine zusätzliche Versiegelung von 1,74 ha möglich. Für die entstehenden Eingriffe ist eine Kompensation erforderlich	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	-	
<b>Baumschutzsatzung</b>	Ggf. erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	



**Änderungsbereich F 20 "Gemeinbedarfsfläche Rathaus"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



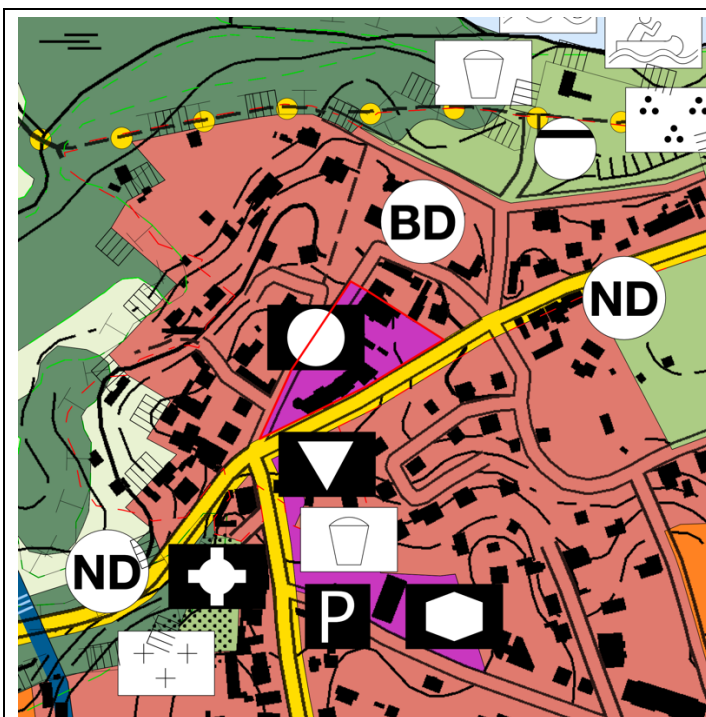
Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,39
Vorhandene Nutzung	Rathaus, Grünfläche
Darstellung im genehmigten FNP	Wohnbaufläche, Symbol "öffentliche Verwaltung"
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche "öffentliche Verwaltung"

**Bewertung**

Städtebauliche Eignung	
Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+
Umweltverträglichkeit	
Mensch	o
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+
<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.

**F 20 "Gemeinbedarfsfläche Rathaus"**

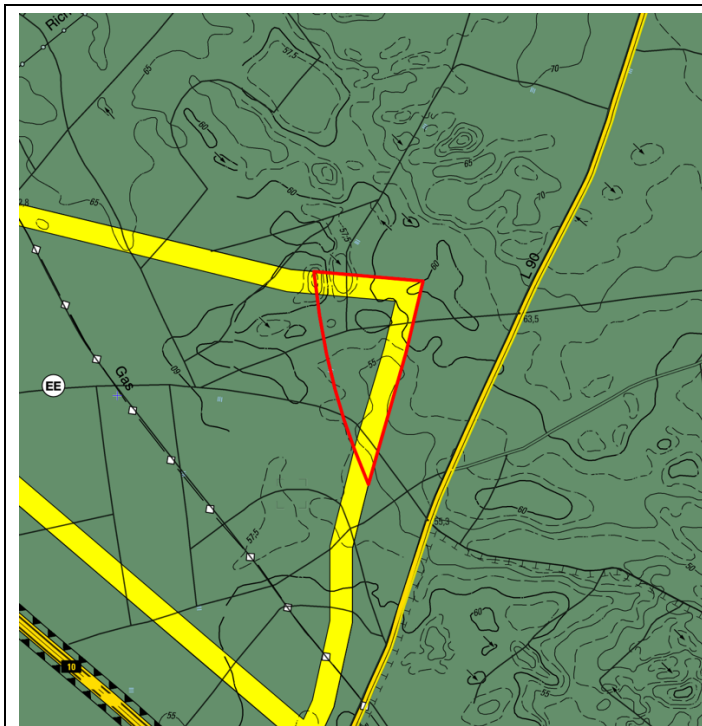
<b>Planerfordernis</b>	
<b>Sicherung bestehender Nutzungen und Erweiterung</b>	
<p>Auf der 0,39 ha großen Fläche befinden sich das Rathaus mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung sowie ein unbebautes Grundstück. Für die langfristige Erweiterung des Rathauses soll der Standort durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gesichert werden. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche "öffentliche Verwaltung" dargestellt.</p> <p>In den nachfolgenden Planungen ist zu prüfen, ob eine Änderung zu unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft führen können.</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb des Bodendenkmal Nr. 30398 "Siedlung des slawischen Mittelalters, mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Ferch". Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Durch die Änderung sind die Denkmäler "Dorfkirche Ferch" sowie "Kossätenhaus, Beelitzer Str. 1" unmittelbar oder mittelbar betroffen.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biototyp	Wohn- und Mischbebauung (12261000)
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	
Die Fläche sind als Bodendenkmal im FNP 2014 gekennzeichnet.	

Tab 16: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf F 20

<b>F 20 Bezeichnung: "Gemeinbedarfsfläche Rathaus"</b>		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)		0,39 ha, Gemeinbedarfsfläche
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>		Wohnbaufläche
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp Wohn- und Mischbebauung (12261000) Die Fläche ist in Teilen bereits mit dem derzeitigen Verwaltungsgebäude des Rathauses bebaut. Die angrenzende Fläche liegt zurzeit brach</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen ist auf der Fläche vorhanden.</p>	<p>Ggf. Verlust von Bäumen Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen bei weiteren Baumaßnahmen</p>
Naturhaushalt	<p>Boden Gley-Braunerden und podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler,</p> <p>Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	<p>Ggf. geringe zusätzliche Versiegelungen von Böden allgemeiner Bedeutung Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.</p>
Landschaftsbild	die Fläche liegt in Siedlungsgebiet von Ferch	Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben
Lage im LSG	-	
sonstige Schutzgebiete/	-	

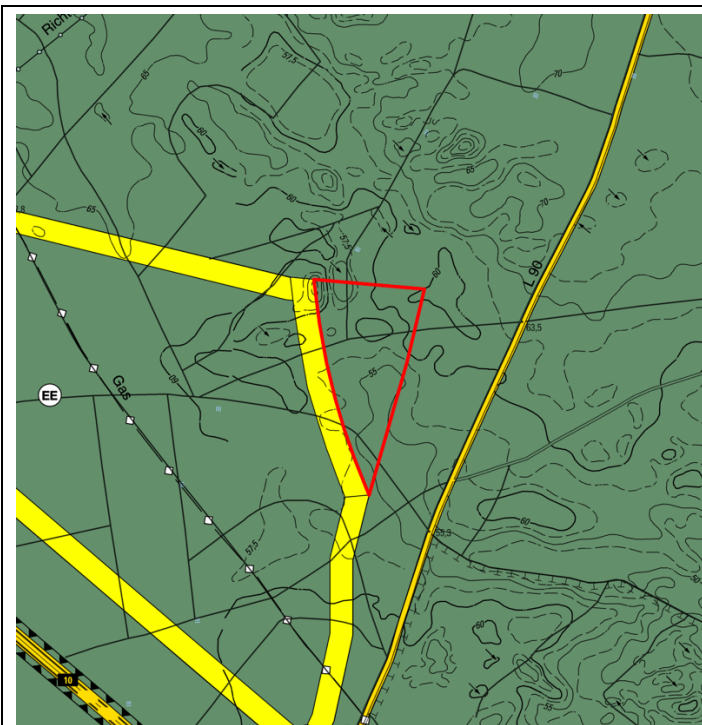
<b>F 20 Bezeichnung:</b> "Gemeinbedarfsfläche Rathaus"	
Schutzobjekte	
<b>Kompensationsbedarf</b>	
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen und bauliche Anlagen vorhanden
	Die Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung sowie Verlust des Baumbestandes sind zu kompensieren.
<b>Wald gem. LWaldG</b>	Nicht erforderlich
<b>Baumschutzsatzung</b>	Ggf. erforderlich
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.

**Änderungsbereich F 21 "Kammerode Wind"**



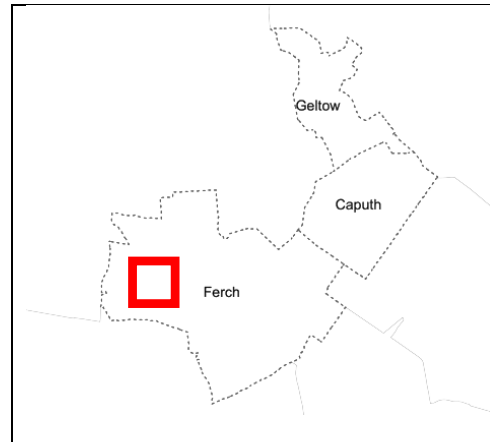
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	6,39
Vorhandene Nutzung	Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Wald, überlagert durch Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien - Windkraft"
Geplante Nutzung	Wald

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+

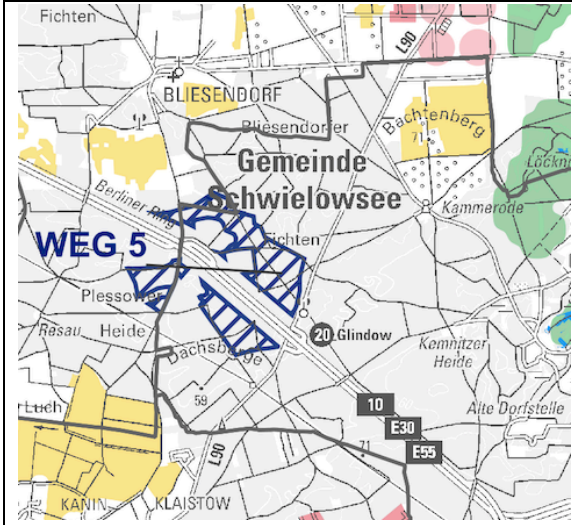
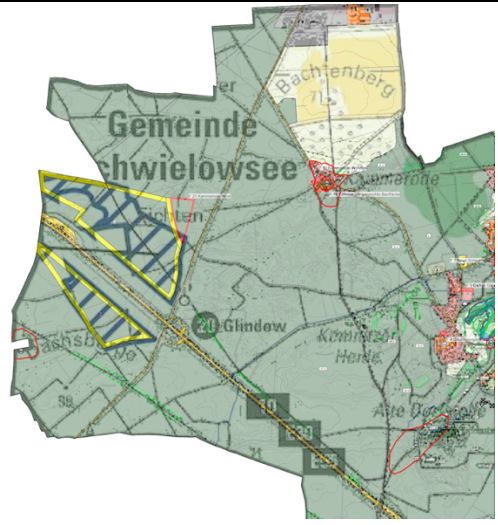
**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

+

**F 21 "Kammerode Wind"**

<b>Planerfordernis</b>	
<p><b>Anpassung an Bauantrag</b></p> <p>Anpassung an vorliegende Bauanträge. Ziel ist die Vergrößerung der Abstandsfläche auf 1.500 m zur nächsten Wohnbebauung. Es kann damit eine Windkraftanlage weniger errichtet werden.</p> <p>Die Fläche für Versorgungsanlagen (Wind) wird an die Änderung des Entwurfs Regionalplan Havelland Fläming 3.0 vom 18. November 2021 angepasst. Der Entwurf des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 stellt kein Vorranggebiet Wind auf der Fläche dar. Die weitere Darstellung der Versorgungsfläche Wind stimmt überwiegend mit dem Vorranggebiet Wind des ROG-Entwurfs überein und soll bestehen bleiben.</p>	
	
<p>Abb. Windvorranggebiet (blau schraffiert) Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 18. November 2021</p>	<p>Abb. Überlagerung Ausschnitt Festlegungskarte des Regionalplan Havelland Fläming 3.0 vom 18. November 2021, Beteiligung 1. Quartal 2022 auf FNP-Änderungsbereich F 21</p>
<p>Mangels Schutzanspruch wirken keine unzulässigen Immissionen auf das Gebiet. Durch das Vorhaben werden die potenziellen Emissionen des Gebiets verringert. Die konkret verursachten Emissionen und Immissionen sind bei nachfolgenden Verfahren zu untersuchen.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	+
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	/
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Kiefernbestand ohne Mischbaumart (0848000)
Biotopwert	mittel
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-

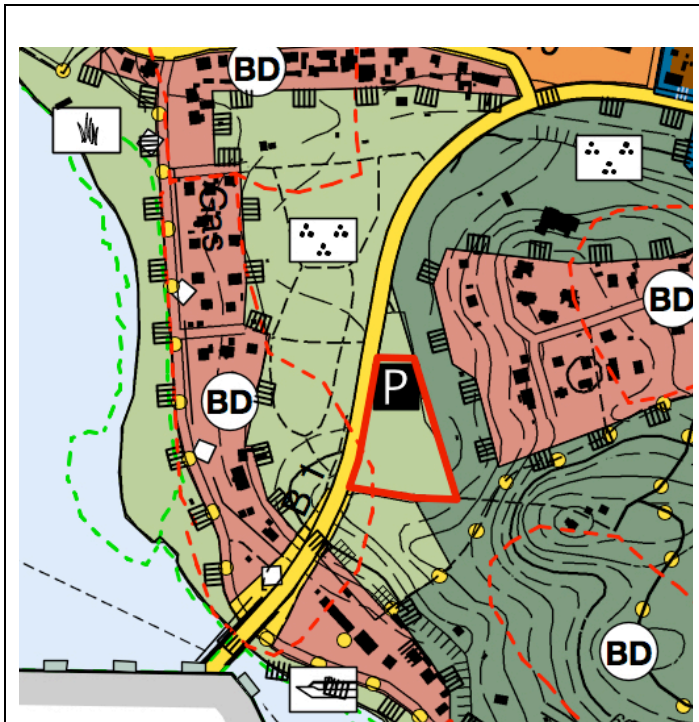
**Anmerkungen****Umwelt**

Durch die Verkleinerung der Vorrangfläche für Windenergie reduzieren sich die Auswirkungen auf alle Schutzgüter an diesem Standort. Eine weitere Betrachtung des Umweltzustandes ist nicht erforderlich, da dies schon in den Planverfahren für die Windkraftanlage erfolgt ist. Das Projekt widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

**Auswirkung**

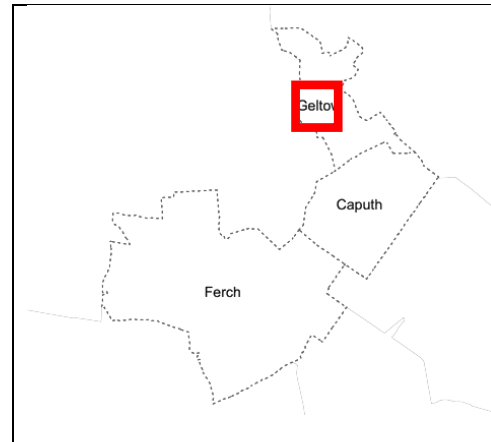
Es kann in diesem Windeignungsgebiet eine Windkraftanlage weniger gebaut werden.

**Änderungsbereich G 1 "Parkplatz Baumgartenbrück"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,72
Vorhandene Nutzung	Parkplatz
Darstellung im genehmigten FNP	Grünfläche mit Symbol "Parkplatz"
Geplante Nutzung	Verkehrsfläche und P+R Symbol

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

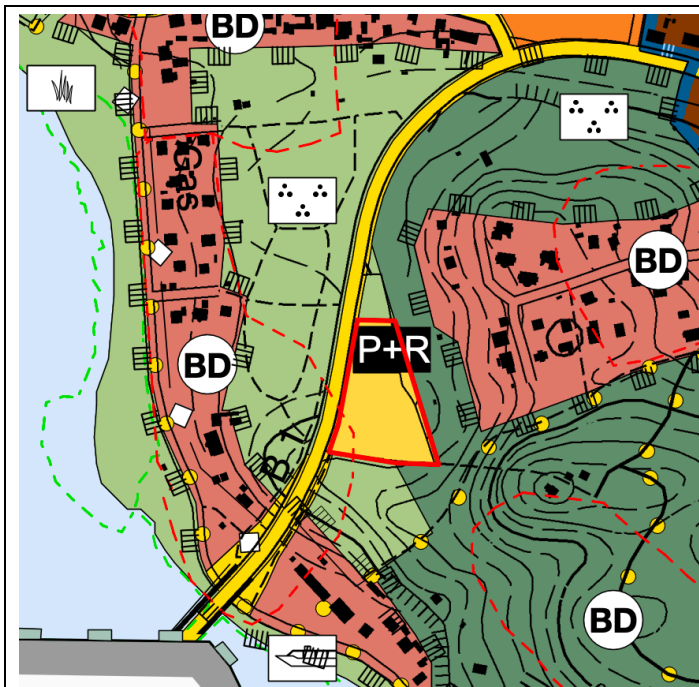
Landesplanung	/
Innentwicklung	/
Nutzungsverträglichkeit	/
Ortsbild	/
Erschließung	/

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

k. B.  
(keine Bewertung)



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



**G 1 "Parkplatz Baumgartenbrück"**

*Fst. 29/15 (tlw), 29/20 (tlw), 29/21 (tlw), 33/1 (tlw), 33/4 (tlw), 358 (tlw) und 359 (tlw) der Flur 2, Gemarkung Geltow*

<b>Planerfordernis</b>	
<p>Sicherung der Stellplatzanlage für touristische Nachfrage</p> <p>Die 0,72 ha große Fläche befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhanges in Geltow und wird derzeit als Parkplatz an der Bundesstraße 1 / Berliner Chaussee genutzt. Bis zum Zentrum des Ortsteils Geltow sind es nur wenige Gehminuten. Die Stellplatzanlage ist befestigt worden und dient der verkehrlichen Entlastung im Gemeindegebiet.</p> <p>Besonders im Hinblick auf die langfristige Reduzierung des MIV (motorisierten Individualverkehrs) wurden Abstellmöglichkeiten im Bereich von Umsteigemöglichkeiten zum ÖPNV bereitgestellt, um so den ÖPNV besser nutzen zu können. Der Parkplatz befindet sich in direkter Nähe zur Bushaltestelle Geltow – Baumgartenbrück mit direkter Anbindung nach Hbf. Potsdam, Bhf. Potsdam-Pirschheide und Bhf. Werder (Havel) bzw. Belzig über die Buslinien 631 und 580. Der Park &amp; Ride-Platz ist bereits hergestellt, es ist ein beleuchteter, teilversiegelter Parkplatz mit insgesamt 104 PKW-Stellplätzen, 3 Behindertenstellplätzen, 2 Stellplätzen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, einem überdachten Fahrradstellplatz für insgesamt 24 Fahrräder sowie Sitzgelegenheiten. Die Stellplätze wurden neu ausgerichtet und sind als Senkrechtplätze ausgebildet. Notwendige Entwässerungsanlagen, Fahrbahnbreiten und Kurvenradien wurden bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Ausbauplanung wurde ein Baugrundgutachten erstellt sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine durchlässige Befestigung im Bereich der Fahrgasse und der Stellplätze in Form von Natursteinschotter führt aufgrund der Vorversiegelung des Parkplatzes zu keiner Mehrversiegelung.</p> <p>Im Rahmen der Erweiterung des Potsdamer P+R-Systems wurden der Gemeinde Schwielowsee Fördermittel für den geplanten Ausbau bewilligt.</p> <p>Die Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan von 2014 soll von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" in eine Verkehrsfläche "Park &amp; Ride" geändert werden. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den bereits realisierten Ausbau der Stellplatzanlage geschaffen. Standortalternativen bestehen in dem Ortsteil Geltow nicht. Die bestehende Stellplatzanlage kann mithilfe der Zustimmung zum LSG modernisiert und effizienter gestaltet werden, um andere Flächen im Gemeindegebiet zu entlasten.</p> <p>Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmal 30478 Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Bronzezeit, Burgwall des slawischen Mittelalters. Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgD-SchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja

Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	-
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigung, da Gehölze erhalten wurden
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Keine Beeinträchtigung, da Gehölze erhalten wurden
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Parkplatz (12642)
Biotopwert	Gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG
<b>Anmerkungen</b>	
<p><b>Umwelt</b></p> <p>Die Fläche ist befestigt und wird als Stellplatzanlage genutzt. In den Randbereichen sind Baumbestände vorhanden. Auf Grund der Lage an der stark befahrenen Bundesstraße 1 und der Versiegelung wird der Biotopwert als gering eingestuft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.</p> <p>Teilflächen sind als Bodendenkmal im FNP 2014 gekennzeichnet.</p> <p>Widersprüche zu den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam Mittelmark sind nicht erkennbar.</p>	

<b>LSG-Verfahren</b>	
Ergebnis Antrag auf Zustimmung 2018	Nicht offensichtlich ausgeschlossen
Änderung der Planung	keine Anpassung der Planung
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja, Zustimmung MLUK

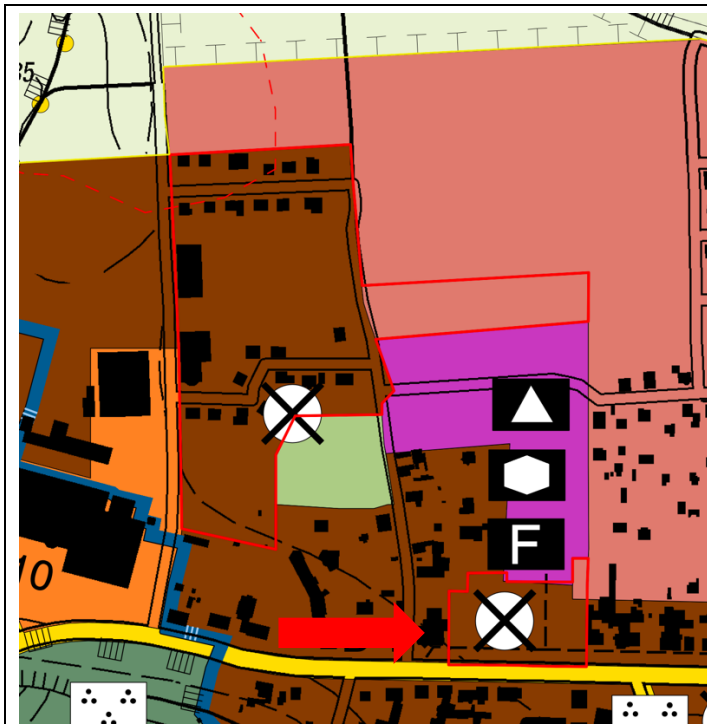
Tab 17: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf G 1

<b>G 1 Bezeichnung:</b> Parkplatz Baumgartenbrück		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	Verkehrsfläche Parkplatz, Größe 0,72 ha	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Grünfläche "Parkplatz"	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten

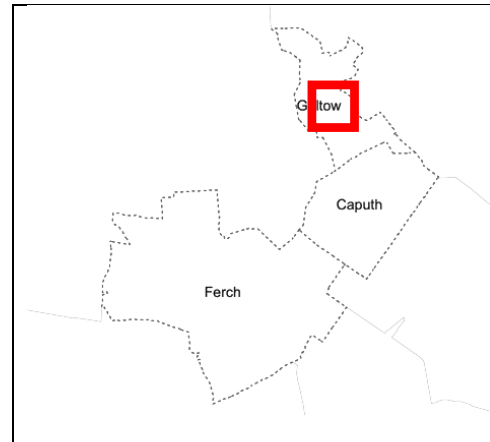
<b>G 1 Bezeichnung:</b> Parkplatz Baumgartenbrück		
Mensch	geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Auf Grund der Lage unmittelbar an der B 1 sind keine Auswirkungen zu erwarten. Der Ausbau als Park & Ride Platz kann dazu beitragen den Durchgangsverkehr und damit die Schadstoffbelastung in der Ortslage von Geltow zu reduzieren. Es entstehen daher eher positive Auswirkungen.
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatz (12642)</li> </ul> <p>Die Fläche ist befestigt und wird als Stellplatzanlage genutzt. In den Randbereichen sind Baumbestände mittleren Alters vorhanden. Auf Grund der Lage an der stark befahrenen Bundesstraße 1 und der Versiegelung wird der Biotopwert als gering bewertet.</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p> <p>Kein ausreichend alter Baumbestand mit für Vögel oder Fledermäusen relevanten Baumhöhlen. Keine Flächen mit Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen.</p> <p>Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	Keine Auswirkungen zu erwarten
Naturhaushalt	<p>Boden</p> <p>Pseudogleye, Fahlerde-Pseudogleye, Boden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser</p> <p>Weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter</p> <p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</li> </ul>	Insgesamt keine zusätzliche Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche liegt unmittelbar an der Baumgartenbrücke an der stark befahrenen Bundesstraße B1 und wird als Parkplatz genutzt. Sie besitzt keine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung</li> </ul>	Keine Veränderung vorhandener Nutzungen, keine Auswirkungen zu erwarten
Lage im LSG	Die Fläche liegt an einer stark befahrenen Bundesstraße und besitzt keine Bedeutung für das LSG und seine Erhaltungsziele.	Die Zustimmung zu der LSG-VO dient dazu, den Parkplatz als Park & Ride Platz aufzuwerten und mit touristischer Infrastruktur, z. B. Hinweistafeln etc. auszustatten. Die Zustimmung

<b>G 1 Bezeichnung:</b> Parkplatz Baumgartenbrück		
		zu der LSG-VO kann wesentlich zur Verbesserung der Verkehrssituation in Geltow beitragen.
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	-	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Es sind keine oder nur geringe zusätzliche Versiegelungen zu erwarten	
<b>Wald gem. LWaldG</b>	-	
<b>Baumschutzsatzung</b>	-	
<b>Artenschutz</b>	Nicht gegeben, da kein älterer Baumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist.	

**Korrekturfläche G 5 "Einzelhandel Hauffstraße"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,69
Vorhandene Nutzung	großflächiger Einzelhandel
Darstellung im genehmigten FNP	Gemischte Baufläche
Geplante Nutzung	Anpassung BP

**Bewertung**

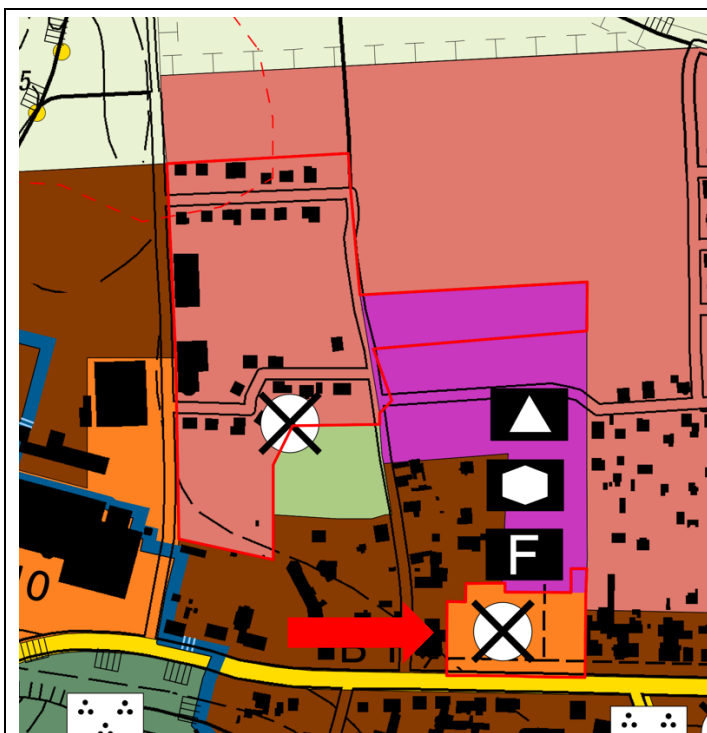
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	/
Innentwicklung	/
Nutzungsverträglichkeit	/
Ortsbild	/
Erschließung	/

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	k. B. (keine Bewertung)
---	----------------------------

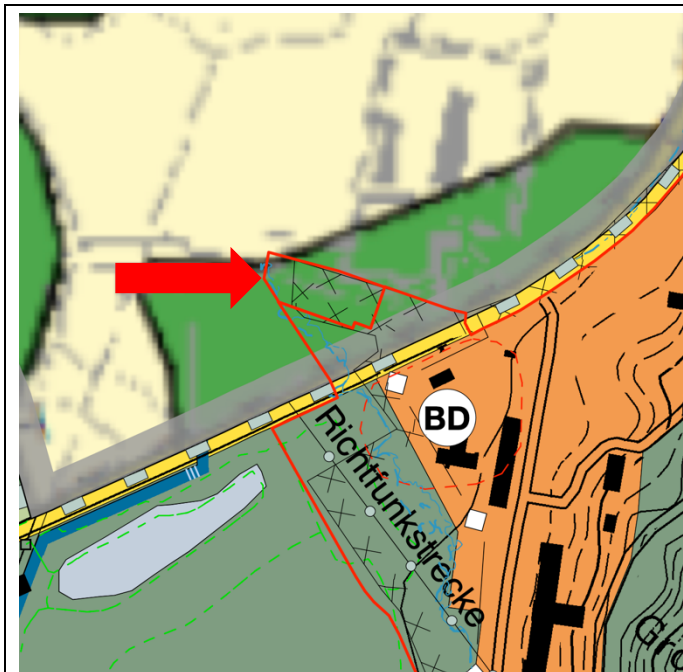


Flächennutzungsplan-Änderung o. M.

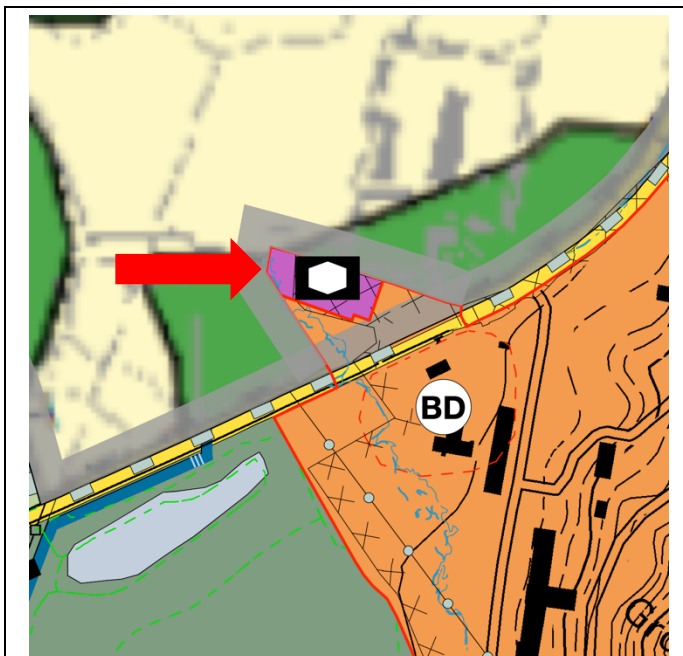
**G 5 "Einzelhandel Hauffstraße"**

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Korrektur gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan</b>	
Nachträgliche Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb Hauffstraße 34" vom 22.12.2016, festgesetzt am 29.03.2017	
Die Entwicklung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur unter den Ausnahmevoraussetzungen des Zieles 2.12 LEP HR (Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte) möglich. Der Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb Hauffstraße 34" vom 22.12.2016 wurde am 29.03.2017 festgesetzt. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen worden und eine geordnete Erschließung des Marktstandortes sowie der Meusebach-Grundschule und der Feuerwehr wurden gesichert.	
Auf der Teilflächenfläche besteht eine Altlastenverdachtsflächen:	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	/
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	/
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	/
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	/
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	/
Biototyp	/
Biotopwert	/
Schutzgebiete / Schutzobjekte	/
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
Die Änderung des FNP erfolgt in Anpassung an die genehmigte und bereits realisierte Bebauung. Eine weitere Betrachtung der Umweltbelange erfolgt nicht.	
Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Wildpark.	

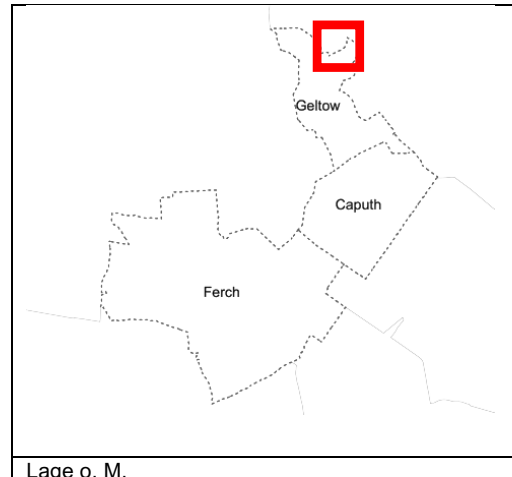
**Korrekturfläche G 7 "Gemeinbedarfsfläche Kita"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	0,5
Vorhandene Nutzung	Parkplatz
Darstellung im genehmigten FNP	Wald
Geplante Nutzung	Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	-
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	o
Erschließung	o

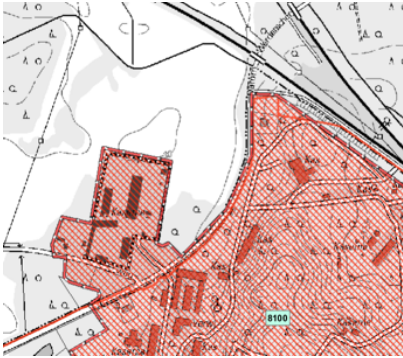
**Umweltverträglichkeit**

Mensch	o
Biotop	o
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	-

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>o</b>
---	----------

**G 7 „Gemeinbedarfsfläche Kita“**

Fst. 407 (tlw), 408, 409 der Flur 5 Gemarkung Geltow

<b>Planerfordernis</b>	
<p><b>Sicherung eines Kita-Standortes, kommunales Interesse</b></p> <p>Auf Grundlage der Tagesbetreuungsbedarfsplanung wird in der Gemeinde Schwielowsee eine neue Kindertagesstätte benötigt. In allen drei Ortsteilen besteht ein Defizit an Kita-Plätzen. Ein Grundstück stellt die Bundeswehr nördlich der Henning-von-Tresckow-Kaserne zur Verfügung, um die Versorgung der Kinder der Gemeinde Schwielowsee und der Kinder von Bundeswehr-Angehörigen am Standort sicher zu stellen. Derzeit hat die Bundeswehr 14 Belegplätze in der Stadt Potsdam. Der dringende Bedarf von 5 weiteren Kita-Plätzen wird mit dem geplanten Ausbau der Kaserne auf bis zu 30 Plätzen zusätzlich steigen. Eine weitere Kita an der Grenze zwischen Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark dient somit auch zur Entlastung der Stadt Potsdam und steht allgemein im öffentlichen Interesse.</p> <p>Derzeit ist das Flurstück durch eine Stellplatzanlage bereits baulich vorgeprägt. Westlich der Stellplatzanlage soll der Neubau der Kita errichtet werden.</p> <p>Für die Kita werden Fördermittel des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Verfügung gestellt. Eine Übernahme der Kita erfolgt über einen freien Träger.</p> <p>Insbesondere im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort wird eine Kinder-Tagesbetreuung in unmittelbarer Nähe benötigt, weswegen keine anderen Standortalternativen in Betracht kommen. Das Planungsziel sieht eine Kita ohne exklusiven Zugang von Bundeswehrangehörigen vor. Es werden Alternativflächen auf der Fläche SO Bund ausgeschlossen.</p> <p>Die Fläche liegt im LSG. Eine Zustimmung erfolgte mit der vorliegenden Baugenehmigung.</p> <p>Die Fläche liegt in Trinkwasserschutzzonen IIIb der Wasserwerke Wildpark der Stadtwerke Potsdam. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiete sind einzuhalten und Nutzungsverbote und -beschränkungen zwingend einzuhalten.</p> <p>Die Fläche liegt am westlichen Rand geringfügig im HQ100 und HQ200. Eine Bebauung ist dort in den Randbereichen nicht vorgesehen. Die Vorgaben gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1, Satz 7, Satz 12 BauGB und gemäß § 78b und 78c WHG sind zu beachten.</p> <p>Auf der Fläche sollten bei der Erstellung von Bebauungsplänen fachliche Gutachten zum Schallschutz durchgeführt werden um die Lärmimmissionen der anliegenden Straße und Nutzungen näher zu untersuchen.</p> <p>Auf der Teilflächenfläche besteht Altlastenverdacht:</p>	
	
<p>Die Fläche grenzt an das Bodendenkmal Nr. 30485 Gräber der Ur- und Frühgeschichte.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung



Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	vorhanden
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Verlust von Waldflächen
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatschG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Scherrasen (05160), Kiefernforst (08680)
Biotopwert	Gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG
<b>Anmerkungen</b>	
<b>Umwelt</b>	
<p>Auf der Fläche sind Laub-Mischwald, Scherrasen sowie eine Stellplatzanlage vorhanden. Der Laub-Mischwald hat ein mittleres Alter. Im Bereich der Bäume ist ein Potential an Höhlenbäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter vorhanden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG können durch die Anbringung von Fledermausquartieren und Nisthilfen für Brutvögel kompensiert werden.</p> <p>Geringe Teilflächen im Randbereich liegen im Wasserrisikogebiet (HQ100).</p> <p>Die Fläche befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Wildpark in der Trinkwasserschutzzone III.</p> <p>Die Böden sind als Mulmniedermoore als besonders wertvoll einzustufen.</p>	

<b>LSG-Verfahren</b>	
Ergebnis Abstimmung 2022	Nicht offensichtlich ausgeschlossen
Änderung der Planung	Änderung der Nutzung in Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja, Zustimmung im Rahmen Bauantragsverfahren

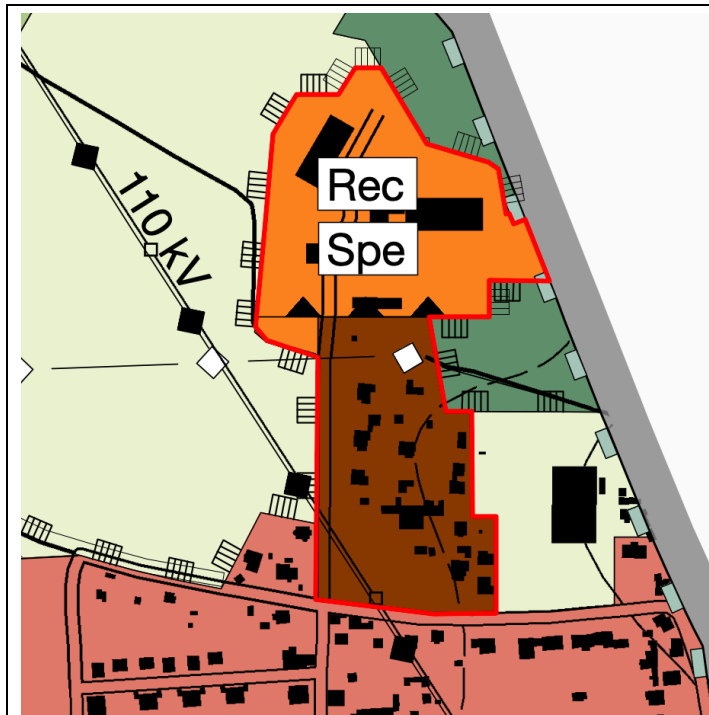
Tab 18: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf G 7

<b>G 7 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Kita		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)		1,1 ha Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>		Brache, Darstellung von Wald im FNP Potsdam
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten

<b>G 7 Bezeichnung: Gemeinbedarfsfläche Kita</b>		
Mensch	geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scherrasen (05160)</li> <li>• Laub-Mischwald (08290)</li> <li>• Parkplatz (126432)</li> </ul> <p>Im vorderen Bereich ist ein Parkplatz vorhanden.</p> <p>Die mittlere Fläche ist durch eine regelmäßig gemähte Rasenfläche gekennzeichnet und besitzt einen geringen faunistischen Wert.</p> <p>Im hinteren Bereich schließen sich Laubwaldflächen an.</p> <p>Gehölze gemäß Baumschutzsatzung sind auf der Fläche nicht vorhanden</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatschG</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht gegeben</p> <p>Keine Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>Verlust von Rasenflächen, Wald und Teilen des Parkplatzes</p> <p>Baugenehmigung bzw. gültiger B-Plan liegt vor.</p>
Naturhaushalt	<p>Boden</p> <p>Podsol-Braunerden, allgemeine Bedeutung</p> <p>Wasser</p> <p>Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Hochflächen, Schmelzwasserablagerungen</p> <p>Klima</p> <p>keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	<p>Zusätzliche Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung sowie Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten</p> <p>Baugenehmigung liegt vor.</p>
Landschaftsbild	<p>Es handelt sich um die Randflächen eines Parkplatzes</p> <p>Durch die umgebende militärische Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung</p>	Keine Auswirkungen zu erwarten
Lage im LSG	Die Fläche am Rande eines militärisch genutzten Bereiches	Baugenehmigung liegt vor
sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	-	

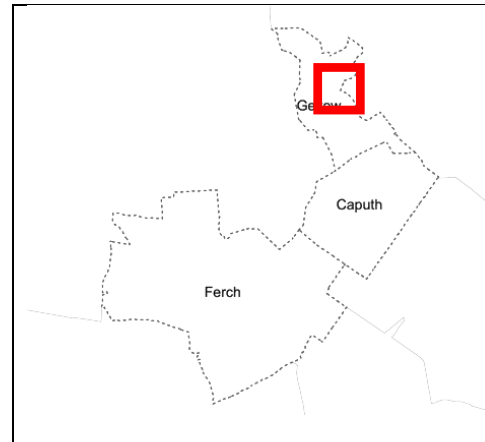
<b>G 7 Bezeichnung:</b> Gemeinbedarfsfläche Kita	
<b>Kompensationsbedarf</b>	
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden.
	Durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche sind Versiegelungen bis zu 100 % möglich. Die Eingriffe wurden bereits im Baugenehmigungsverfahren kompensiert.
<b>Wald gemäß LWaldG</b>	-
<b>Baumschutzsatzung</b>	-
<b>Artenschutz</b>	-

**Änderungsbereich G 9 „Nachnutzung Recyclinghof Geltow“**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	S 2,64, M 2,25 Ges. 4,9
Vorhandene Nutzung	Recyclinggewerbe, Wald, Wohnen, Gewerbe
Darstellung im genehmigten FNP	Sonderbaufläche „Recycling, Spedition“, gemischte Baufläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

**Bewertung**

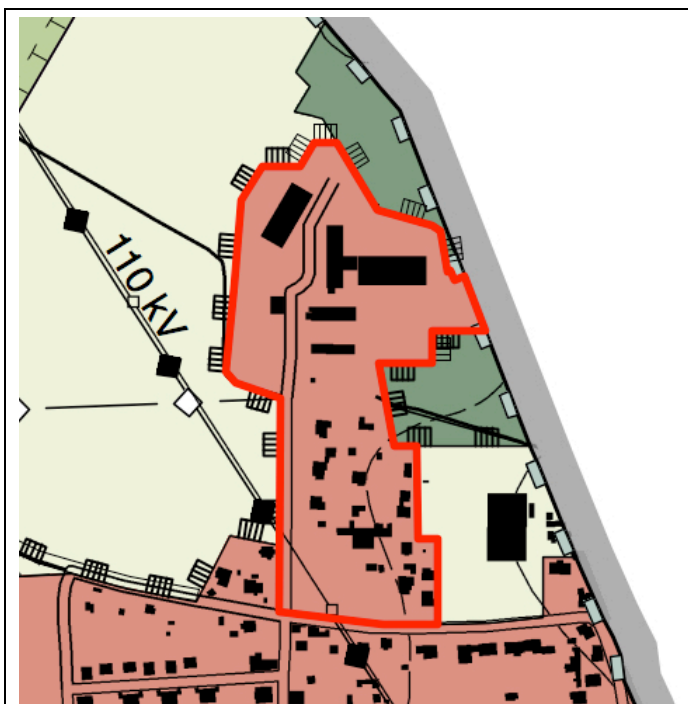
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	o
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	-
Erschließung	o

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	+
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>
---	----------



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.

**G 9 „Nachnutzung Recyclinghof Geltow“**

Nördlicher Teilbereich: Fst. 238 (tlw), 239 (tlw), 240 (tlw.), 241 (tlw), 242 (tlw), 243 (tlw), 386 (tlw), 287 (tlw), 388, 389 (tlw) 390 (tlw), 391 (tlw) und 392 (tlw)) der Flur 5, Gemarkung Geltow

Südlicher Teilbereich: Fst. 232/1, 233/1, 234/1, 234/2, 234/3 (tlw), 237/1, 237/2 (tlw), 357, 358, 369, 370, 371, 372, 387 (tlw), 399, 400, 401 der Flur 5, Gemarkung Geltow

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Wohnbedarf</b>	
<p>Die 4,9 ha große Fläche liegt am Ortsrand von Geltow am Wildpark. Zurzeit besteht auf dem nördlichen Teilstück eine Recyclinganlage und auf der südlichen Teilfläche Wohngebäude, wohnverträgliches Gewerbe sowie eine Stromtrasse. Die nördliche und die südliche Fläche werden durch eine Gasleitung mit Waldbestand baulich getrennt. Die nördliche und die südliche Fläche werden durch eine Gasleitung mit Waldbestand baulich getrennt. Die nördliche Teilfläche ist im FNP als Sonderbaufläche für Recycling und Spedition dargestellt. Die südliche Teilfläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p>Mit Umsiedlung der Nutzung des Recyclinghofs soll die Gesamtfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es ist gemeindliches Interesse, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteren Wohnungsbau auf dieser Fläche zu schaffen. Die Fläche hat Siedlungsanschluss und liegt außerhalb des LSG.</p> <p>Umwandlung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche ist Innenentwicklung. Eine Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung ist erforderlich. Nach dem „Verkehrskonzept für den Bereich Geltow-Nord unter der Berücksichtigung verschiedener Bauvorhaben“ vom 21. Oktober 2021 (Schlothauer &amp; Wauer) ist eine Erschließung möglich.</p> <p>Die Flächen liegt im Trinkwasserschutzzonen IIIb der Wasserwerke Wildpark der Stadtwerke Potsdam. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiete sind einzuhalten. Die Nutzungsverbote und -beschränkungen sind zwingend einzuhalten.</p> <p>Auf die Fläche einwirkende Lärmemissionen der Straße und anliegenden Kaserne sowie Geruchsemissionen der anliegenden Pferdepension sind im nachfolgenden Planverfahren bzw. Genehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>Eine unterirdische Gasleitung befindet sich auf der Fläche.</p> <p>Eine Strom-Freileitung befindet sich auf der Fläche.</p> <p>Die Planung ist unter Anrechnung von 2,6 ha auf die Eigenoption zulässig.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE, Anrechnung 2,6 ha auf EEO
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatschG	Nicht gegeben
Biototyp	Lagerfläche (1274000)
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	

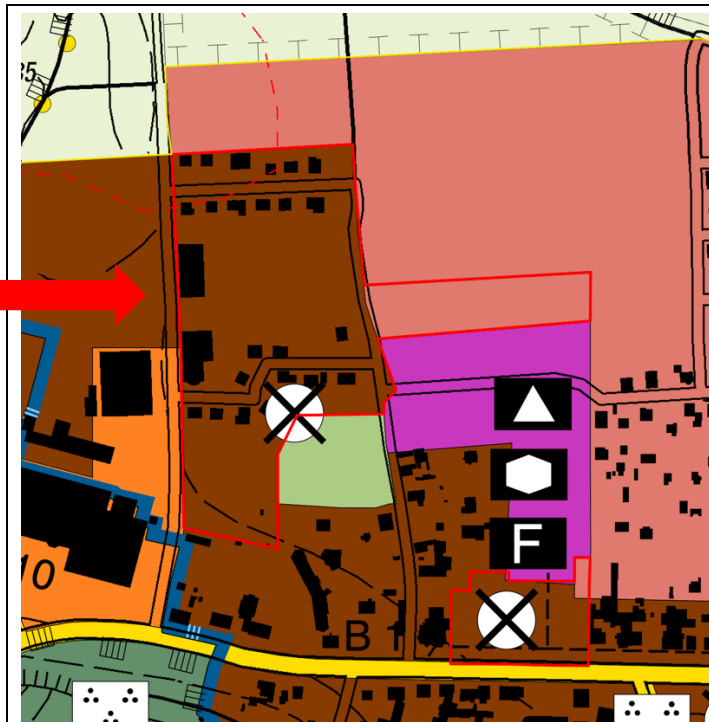
Auf der Fläche befindet sich eine Stromtrasse.  
 Auf der Fläche befindet sich eine Gastrasse.  
 Die Fläche befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Wildpark.

Tab 19: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf G 9

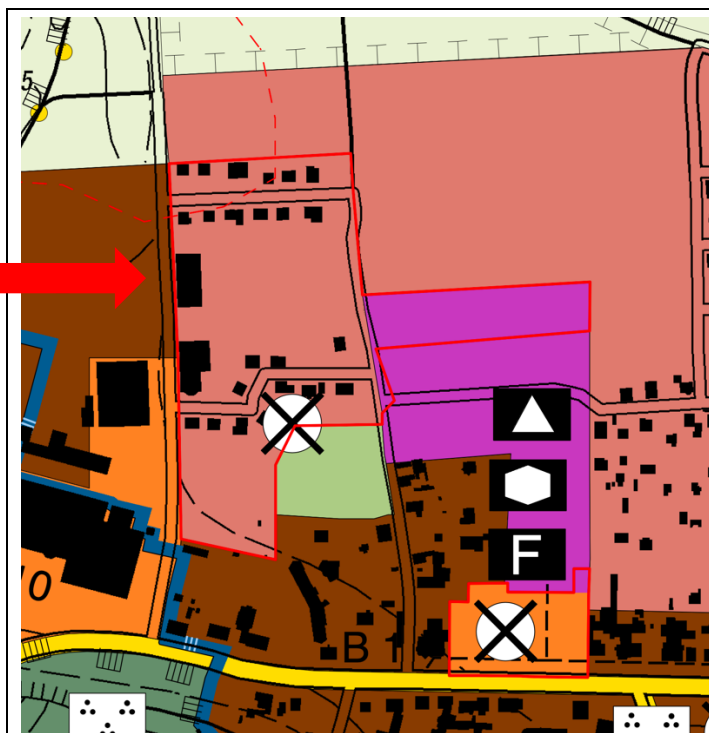
<b>G 9 Bezeichnung:</b> Nachnutzung Recyclinghof Geltow		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	4,9 ha, Wohnbaufläche	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Sonderbaufläche „Recycling, Spedition“, gemischte Baufläche	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Geringer Erholungs- und/ oder Erlebniswert, gewerblich genutzte Fläche	Keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	Biotoptyp Lagerfläche (1274000). Die Fläche ist durch die gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Artenschutz nach § 44 BNatschG Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche kein Potential von Baumhöhlen mit Eignung als Bruthabitat für Vögel sowie als Fledermausquartier vorhanden ist. Keine Bedeutung für den Biotopverbund	Durch eine Nutzung als Wohnbaufläche sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Naturhaushalt	Boden Gley-Braunerden, podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung Wasser Oberflächennaher anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt Klima	Keine Beeinträchtigung, da bereits Versiegelungen durch die Nutzung als Recyclinghof vorhanden sind.

<b>G 9 Bezeichnung:</b> Nachnutzung Recyclinghof Geltow		
Naturhaushalt	keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion	
Landschaftsbild	Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Ein Wohnnutzung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.
Lage im LSG	Die Fläche liegt nicht im LSG	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind Versiegelungen durch die Bebauung und Nebenanlagen möglich. Bei einer maximal möglichen GRZ von 0,4 wäre eine zusätzliche Versiegelung von 2,94 ha möglich. Hierauf sind vorhandene Versiegelungen anzurechnen.	
<b>Wald gemäß LWaldG</b>	-	
<b>Baumschutzsatzung</b>	Ggf. erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatschG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotsbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	

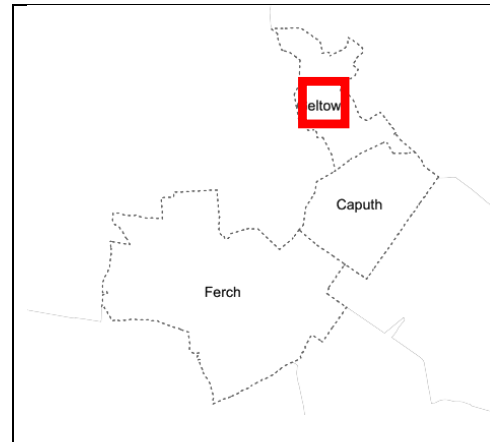
**Änderungsbereich G 10 „Am Pappeltor / nördlich Moosweg“**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	M 3,61 W 0,65 Ges. 4,26
Vorhandene Nutzung	Gewerbe, Wohnen
Darstellung im genehmigten FNP	Gemischte Baufläche, Wohnen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche Schule

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	+
Nutzungsverträglichkeit	o
Ortsbild	+
Erschließung	o

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	o
Naturhaushalt	+
Landschaftsbild	+
Restriktionen	+

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>+</b>
---	----------



**G 10 „Am Pappeltor / nördlich Moosweg“**

<b>Planerfordernis</b>	
<p><b>Wohnbedarf, Erweiterung Gemeinbedarfsfläche</b></p> <p>Die 4,26 ha große Fläche liegt zwischen der Straße „Am Pappeltor“ bis nördlich des Schulstandortes am Moosweg. Es befinden sich dort landwirtschaftliche Flächen, Wohngebäude sowie gewerbliche Betriebe. Die Fläche ist im westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt und nördlich des Moosweg als Wohnbaufläche. Durch die zunehmende vorherrschende Nutzung als Wohnbaugebiet wird das Planungsziel geändert. Auf der westlichen Teilfläche soll Wohnnutzung entstehen. Auf der nördlichen Teilfläche sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Schulstandortes geschaffen werden.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Moosweg / Pappeltor“ soll geändert werden.</p> <p>Nach dem Gutachten des Büro Schlothauer &amp; Wauer „Verkehrskonzept für den Bereich Geltow-Nord unter der Berücksichtigung verschiedener Bauvorhaben“ vom 21. Oktober 2021 ist die Erschließung gesichert.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich der Graben Nr. B 003 (Gewässer II. Ordnung). Die konkrete Sicherung der Unterhaltungstreifen wird im Rahmen der weiteren Bauleitplanung durchgeführt.</p> <p>Auf die Fläche einwirkende Lärmemissionen von anliegendem Gewerbe- und Verkehrslärm sind im nachfolgenden Planverfahren bzw. Genehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>Auf der Teilflächenfläche besteht Altlastenverdachtsflächen:</p>	
	
<p>Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmal Nr. 30480 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Durch alle Maßnahmen mit Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert bzw. zerstört, so dass erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale zu erwarten sind. Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	IE keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja

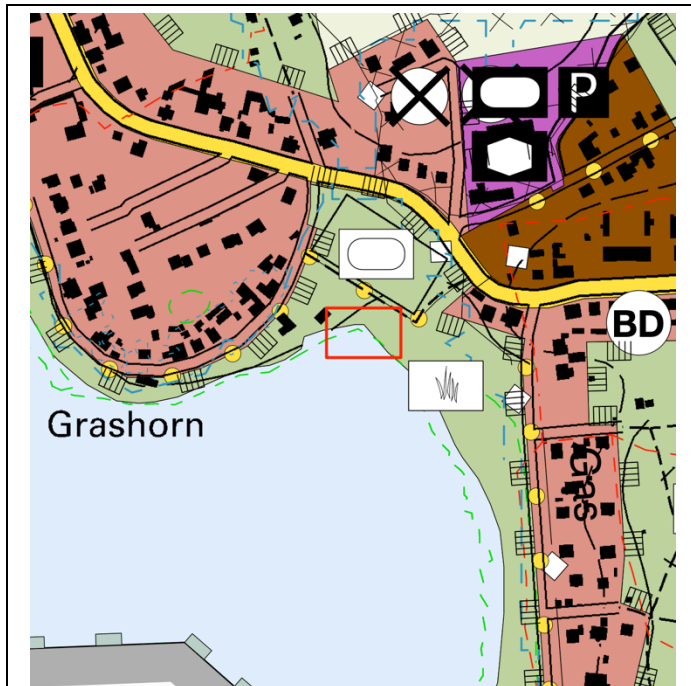
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	Nicht gegeben
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	Nicht gegeben
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatschG	Nicht gegeben
Biotoptyp	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung (12261000)
Biotopwert	gering
Schutzgebiete / Schutzobjekte	-
<b>Anmerkungen</b>	
Teilfläche sind als Bodendenkmal im FNP 2014 gekennzeichnet. Die Fläche befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Wildpark.	

Tab 20: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf G 10

<b>G 10 Bezeichnung:</b> Am Pappeltor / nördlich Moosweg		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	4,26 ha, Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche Schule	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbe	
<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Mensch	Mittlerer Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Keine Auswirkungen zu erwarten
Arten & Lebensgemeinschaften	Biotoptyp Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung (12261000)  Artenschutz nach § 44 BNatschG Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche nur ein Potential von Baumhöhlen mit Eignung als Bruthabitat für Vögel sowie als Fledermausquartier vorhanden ist.  Bedeutung für den Biotopverbund	ggf. Verlust von Bäumen durch eine weitere Bebauung, ansonsten Anpassung des FNP an geänderte Nutzungen.  Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen Die zu erwartenden Auswirkungen werden als gering bewertet.

<b>G 10 Bezeichnung:</b> Am Pappeltor / nördlich Moosweg		
Naturhaushalt	<p>Boden Gley-Braunerden, podsolige Braunerden, Böden allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser Oberflächennaher anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt</p> <p>Klima keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung durch Überbauung
Landschaftsbild	Das Gebiet ist durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung vorgeprägt.	Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lage im LSG	Die Fläche liegt nicht im LSG	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind Versiegelungen durch die Bebauung und Nebenanlagen möglich. Bei einer maximal möglichen GRZ von 0,4 wäre eine zusätzliche Versiegelung von 2,17 ha möglich. Bei der Gemeinbedarfsfläche ist eine Versiegelung bis 1,0 möglich. Hierdurch ist eine Versiegelung von 0,65 ha möglich. Für die entstehenden Eingriffe ist eine Kompensation erforderlich	
<b>Wald gemäß LWaldG</b>	-	
<b>Baumschutzsatzung</b>	Ggf. erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	Beeinträchtigungen nach § 44 BNatschG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.	

**Änderungsbereich G 11 „Wasserwandern“**



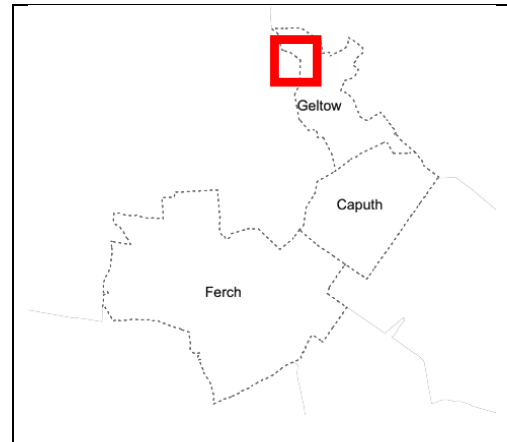
Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014

o. M.



Flächennutzungsplan-Änderung

o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	-
Vorhandene Nutzung	Bootsanlegestelle, Bootslager, Vereinsräume
Darstellung im genehmigten FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone
Geplante Nutzung	Grünfläche mit Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz und Uferzone

**Bewertung**

**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	+
Innentwicklung	o
Nutzungsverträglichkeit	+
Ortsbild	o
Erschließung	+

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	+
Biotop	o
Naturhaushalt	o
Landschaftsbild	o
Restriktionen	o

**Verträglichkeit / Eignung gesamt**

**o**

**G 11 „Wasserwandern“**

Fst. 1/2 (tlw), 1/3, 1/4 der Flur 8, Fst. 2 der Flur 2, Fst. 8, 9, 10 (tlw), 257, 261 der Flur 3 Gemarkung Geltow

<b>Planerfordernis</b>	
<b>Sicherung Wassersportnutzung</b>	
<p>Die Fläche liegt südlich des Sportplatzes an der Straße „Am Wasser“. Es befinden sich dort verschiedene Anlegestellen, Bootslager und Vereinsgebäude. Bisher ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Uferzone" dargestellt. Die anliegende Sportnutzung ist zeichnerisch durch eine Linie getrennt. Der "Segelsportclub Geltow" e.V. benötigt ein Lager für Garten, Sportgeräte, Lagerböcke für Boote zur Nutzung ihres Vereinsgeländes. Die bisherige, alleinstehende Zweckbestimmung „Uferzone“ spricht dieser Nutzungsabsicht entgegen. Für den Vereinsstandort wird zusätzlich das Symbol „Wasserwanderrastplatz“ aufgenommen.</p> <p>Der Uferstreifen mit nördlicher Grünfläche bildete einst einen Grünzug zu einer nördlich liegenden Senke. Diese ist durch eine bauliche Entwicklung geschlossen. Die umliegenden Flächen sind gekennzeichnet durch eine Entwicklung von Sport und Erholung, wie Ball- Angel- und Wassersport.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Bündelung der Wassersportaktivitäten (hier: Anlegestellen, Bootslager und Vereinsgebäude) zu befürworten. Die Nutzung wird in geringem Maße an einer vorbelasteten Stelle erweitert. Es sind von den geplanten Lagerflächen keine relevanten Einträge in das Gewässer zu erwarten. Der Gewässerrandstreifen ist im Hinblick auf seine Funktion zu erhalten und kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde unter 5m betragen. Die Genehmigung für künftige bauliche Nutzungen muss in einem nachgelagerten Verfahren bei der Flächeneigentümerin, dem Wasser- und Schifffahrtsamt beantragt werden.</p> <p>Die Fläche liegt vollständig im HQ100 und HQ200. In den betroffenen Flächen sind die Vorgaben gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1, Satz 7, Satz 12 BauGB und gemäß § 78b und 78c WHG sind zu beachten.</p>	
<b>Städtebauliche Voraussetzungen</b>	
Innenentwicklung / Arrondierung / Außenentwicklung (IE/AR/AE)	AE Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
Verträglichkeit mit benachbarter Nutzung	Ja
Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	Ja
<b>Umweltverträglichkeit</b>	
Beeinträchtigung Landschaftsbild	ggf. gegeben durch die Errichtung von baulichen Anlagen
Beeinträchtigung Naturhaushalt, Schutzgüter	ggf. gegeben durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen
Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatschG	gegeben beim Verlust von Uferbereichen sowie Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen
Biototyp	Schilfröhricht (04621), Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (12331)
Biotopwert	mittel bis hoch
Schutzgebiete / Schutzobjekte	LSG
<b>Anmerkungen</b>	
Durch die Ausweisung als Wasserwanderplatz wird den Sportclub ermöglicht, das Gelände	

entsprechend den Anforderungen zu nutzen. Die Nutzung sollte unter Berücksichtigung des Schilfbestandes erfolgen.

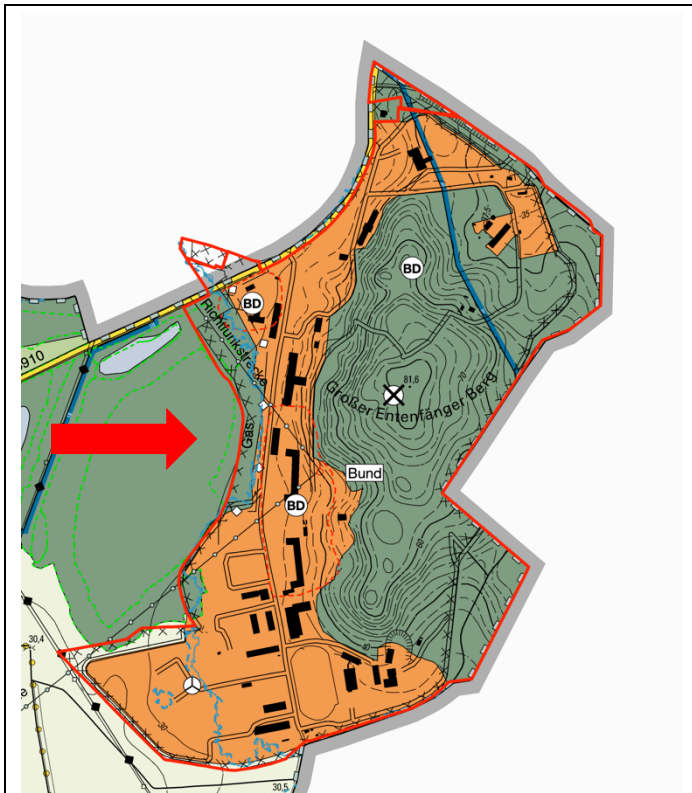
LSG-Verfahren	
Ergebnis Antrag auf Zustimmung 2018	/
Änderung der Planung	/
LSG Zustimmung Antrag gestellt	ja, Zustimmung MLUK

Tab 21: Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf G 11

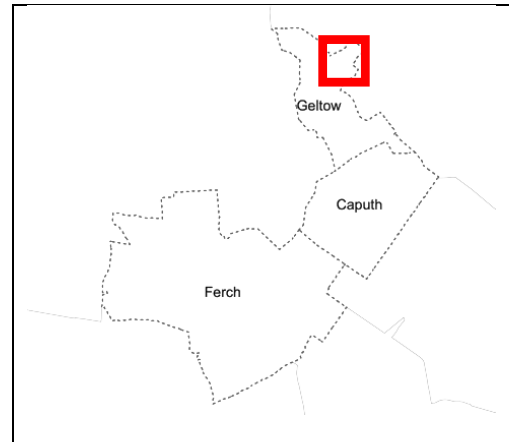
G 11 Bezeichnung: „Wasserwandern“		
<b>Grunddaten</b> (Größe, geplante Nutzung, angenommene GRZ)	o. A. Grünfläche mit Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz und Uferzone	
<b>Vorhandene Nutzung, Darstellung im genehmigten FNP</b>	Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone	
Umweltverträglichkeit	Beschreibung	Beeinträchtigung
Landschaftsrahmenplan	Keine Entwicklungsziele beschrieben	Keine Beeinträchtigung zu erwarten
Wasserrahmenrichtlinie	betroffen	Keine Beeinträchtigung zu erwarten, da Nutzung bereits vorhanden
Mensch	Mittlerer bis hoher Erholungs- und/ oder Erlebniswert	Auswirkungen durch Intensivierung der Nutzungen (bauliche Anlagen) zu erwarten.
Arten & Lebensgemeinschaften	<p>Biotoptyp Schilfröhricht (04621), Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (12331)</p> <p>Artenschutz nach § 44 BNatschG Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche nur ein Potential von Baumhöhlen mit Eignung als Bruthabitat für Vögel sowie als Fledermausquartier vorhanden ist. Des Weiteren bilden die Schilfflächen ein Potential als Bruthabitat geschützter Vogelarten.</p> <p>Bedeutung für den Biotopverbund</p>	<p>ggf. Verlust von Bäumen durch eine weitere Bebauung, Verlust von Schilfröhricht.</p> <p>Ggf. Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen durch Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen Die zu erwartenden Auswirkungen werden als mittel bewertet.</p>
Naturhaushalt	Boden Fahlerde-Braunerden, Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, Böden	Ggf. geringe Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung durch Bau weiterer

<b>G 11 Bezeichnung:</b> „Wasserwandern“		
	<p>allgemeiner Bedeutung</p> <p>Wasser</p> <p>Oberflächennaher anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt</p> <p>Klima</p> <p>keine Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustauschfunktion</p>	<p>Steganlagen und Anlage für touristische Infrastruktur (z. B. Sanitärgebäude)</p> <p>Verminderung der Grundwasserneubildung</p>
Landschaftsbild	Das Gebiet ist durch die Nutzung als Wassersportplatz vorgeprägt.	geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lage im LSG	Die Fläche liegt im LSG	
Sonstige Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Nicht betroffen	
<b>Kompensationsbedarf</b>		
<b>Eingriffsregelung</b>	Im Plangebiet sind Versiegelungen vorhanden	
	Durch die Ausweisung als Wasserwanderplatz sind zusätzliche Versiegelungen durch die Bebauung und Nebenanlagen möglich. Der Umfang ist derzeit nicht absehbar	
<b>Wald gemäß LWaldG</b>	-	
<b>Baumschutzsatzung</b>	Ggf. erforderlich	
<b>Artenschutz</b>	<p>Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG können entstehen, wenn Bäume mit Baumhöhlen, die für Vögel oder Fledermäuse geeignet sind gefällt werden. Diese Verbotsstatbestände können durch Bauzeitenregelungen sowie durch die Anbringung von Nistkästen überwunden werden.</p> <p>Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Schilfbestände möglich, die jedoch weitestgehend vermieden werden soll.</p>	

**Korrekturfläche G 12 „Sonderbaufläche Bundeswehr“**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan März 2014 o. M.



Lage o. M.

**Grundlagen**

Fläche in ha	93,5
Vorhandene Nutzung	Bundeswehrstandort mit u. a. Wald
Darstellung im genehmigten FNP	Sonderbaufläche BUND, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
Geplante Nutzung	Sonderbaufläche Bundeswehr (Bund)

**Bewertung**

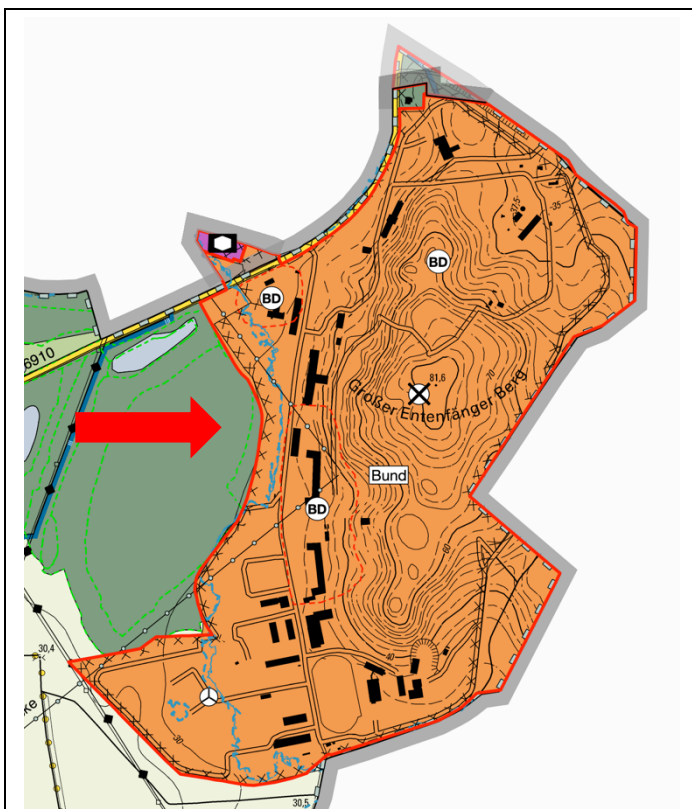
**Städtebauliche Eignung**

Landesplanung	/
Innentwicklung	/
Nutzungsverträglichkeit	/
Ortsbild	/
Erschließung	/

**Umweltverträglichkeit**

Mensch	/
Biotop	/
Naturhaushalt	/
Landschaftsbild	/
Restriktionen	/

<b>Verträglichkeit / Eignung gesamt</b>	<b>k. B.</b>
---	--------------



Flächennutzungsplan-Änderung o. M.



**G 12 "Sonderbaufläche Bundeswehr"**

<b>Planerfordernis</b>
Anpassung an die Darstellungserfordernisse der Planungshoheit des Bundes.
<b>Städtebauliche Voraussetzungen und Umweltverträglichkeit</b>
Die städtebaulichen Voraussetzungen und die Umweltverträglichkeit ergeben sich aus der höheren Planungsbefugnis des Bundes Die Darstellung von Bauflächen entfalten keine Bindungswirkung bezüglich der Waldumwandlung für die nachgelagerte Einzelfallentscheidung der unteren Forstbehörde. Mit der Änderung erfolgt keine forstrechtliche Zustimmung zu o. g. überplanten Waldflächen mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen. Die Fläche liegt teilweise im HQ100. Die Böden sind als Mulmniedermoore als besonders wertvoll einzustufen.
<b>Anmerkungen</b>
Auf der Fläche befindet sich das Bodendenkmal Nr. 30484 Gräberfeld der Eisenzeit.

## 6. Umweltbericht

Die Umweltbelange werden in Kapitel 5.2 flächenbezogen betrachtet. In den Tabellen „Umweltverträglichkeit und Kompensationsbedarf“ werden die Schutzgüter beschrieben sowie mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Schutzgebiete und Waldflächen nach Landeswaldgesetz dargestellt.

Die Änderungsflächen des FNP der Gemeinde Schwielowsee können in folgende Kategorien unterteilt werden:

- Zusätzliche Wohnbaupotentiale
- Änderungsbereiche mit touristischer Nutzung
- Kleingartenanlagen
- Gewerbeflächen
- Gemeinbedarfsflächen

Nachfolgend erfolgt eine tabellarische Zusammenstellung der Änderungsbereiche:

**Zusammenstellung der Änderungsbereiche und ihrer Auswirkungen auf die Umwelt**

Nr.	Änderungsbereich / Korrekturfläche	Größe (ha)	Versiegelung vorhanden	Auswirkungen	Max. Versiegelung (ha)
<b>Zusätzliche Wohnbaupotentiale</b>					
C 12	Seestraße	0,41	Nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung</li> <li>- Verlust von Baumbeständen</li> <li>- Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier</li> </ul>	0,25
F 1	Südwestlich Beelitzer Straße	0,58	Nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung</li> <li>- Verlust von Gehölzbeständen</li> <li>- Lage im LSG (Zustimmung in Aussicht gestellt)</li> <li>- Waldumwandlung erforderlich und möglich</li> <li>- Lage im Wasserschutzgebiet</li> </ul>	0,35
F 2	Östlich Glindower Weg	0,7	Nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung (tlw. Dünenstandorte)</li> <li>- Verlust von Waldflächen</li> <li>- Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier</li> <li>- Lage im LSG (Zustimmung noch nicht in Aussicht gestellt – aufgrund Verkleinerung der Fläche aber ggf. möglich)</li> </ul>	0,35
F 7	Neue Scheune	0,16	Nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung</li> <li>- Verlust von Waldflächen</li> <li>- Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier</li> </ul>	0,10
F 8	Sperlingslust	8,07	Vorhanden	Auswirkungen wurden im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens ermittelt und kompensiert	Anpassung des FNP an geltenden Bebauungsplan

Nr.	Änderungsbereich / Korrekturfläche	Größe (ha)	Versiegelung vorhanden	Auswirkungen	Max. Versiegelung (ha)
F 17	Gemischte Baufläche Beelitzer Straße	2,08	Vorhanden	- Keine zusätzliche Versiegelung, nur Sicherung vorhandener Nutzungen	Keine zusätzliche Versiegelung
F 18	Kammerode Wohnen	0,15	Vorhanden	- Zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang möglich	0,09
F 19	Kammerode Gemischte Baufläche	2,18	Vorhanden	- Zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang möglich - Verlust von Waldflächen - Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	1,74
G 9	Recyclinghof Geltow	4,90	Vorhanden	- Aufgrund bestehender Versiegelung keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten, ggf. sogar Entsiegelung von Flächen	2,94
G 10	Am Pappeltor / Moosweg	3,61 W (4,26)	Teilweise vorhanden	- Zusätzliche Versiegelung durch Neubau von Einfamilienhäusern	2,17
<b>Änderungsbereiche mit touristischer Nutzung</b>					
C 2	Stellplatzanlage Geltower Chaussee	0,47	Teilweise vorhanden	- Lage im LSG (Zustimmung in Aussicht gestellt) - Keine Auswirkungen zu erwarten	Keine oder nur geringe zus. Versiegelung
G 1	Parkplatz Baumgartenbrück		Teilweise vorhanden	- Ggf. geringe zusätzliche Versiegelung durch Neubau touristischer Anlagen	Keine bis geringe zus. Versiegelung
G 11	Wasserwandern	Symbol	Nicht vorhanden	-	
<b>Gemeinbedarfsflächen (Schule / Kita / Verwaltung)</b>					
C 13	Gemeinbedarfsfläche Schule	0,33	vorhanden	- Keine Auswirkungen zu erwarten	zus. Versiegelung in geringem

Nr.	Änderungsbereich / Korrekturfläche	Größe (ha)	Versiegelung vorhanden	Auswirkungen	Max. Versiegelung (ha)
					Umfang möglich max. 0,33
C 15	Gemeinbedarfsfläche Schulcampus	3,10	In geringem Umfang vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzliche Versiegelung</li> <li>- Verlust von Baumbeständen</li> <li>- Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier</li> <li>- Ggf. Beeinträchtigung von Lebensräumen der Zauneidechse</li> </ul>	3,10
F 20	Gemeinbedarfsfläche Rathaus	0,39	Vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. zusätzliche Versiegelung</li> <li>- Ggf. Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen</li> <li>- Geringe Auswirkungen zu erwarten, nur Anpassung an vorhandene Nutzung</li> </ul>	0,39
G 7	Gemeinbedarfsfläche Kita	0,50	-	- Anpassungen an genehmigten Bebauungsplan bzw. Baugenehmigung.	0,50
G 10	Am Pappeltor / Moosweg	0,65 G (4,26)	Nicht vorhanden	- Versiegelung von Flächen	0,65
G 12	Sonderbaufläche Bundeswehr	93,5	Vorhanden	- Anpassung an vorhandene Nutzung Korrektur gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	93,5
<b>Kleingartenanlagen</b>					
C 6	Nordöstlich Geltower Chaussee	2,46	Vorhanden	- Keine zusätzliche Versiegelung, nur Sicherung vorhandener Nutzungen	-
F 9	Dauerkleingarten „Grüner Weg“	Symbol	Vorhanden	- Keine zusätzliche Versiegelung, nur Sicherung vorhandener Nutzungen	-
F 14	Am Seeufer	Symbol	Vorhanden	- Keine zusätzliche Versiegelung, nur Sicherung vorhandener Nutzungen	-
<b>Gewerbeflächen</b>					

Nr.	Änderungsbereich / Korrekturf läche	Größe (ha)	Versiege- lung vorhan- den	Auswirkungen	Max. Versiegelung (ha)
F 11	Gewerbegebiet Bhf. Ferch Lienewitz	1,24	Nicht vorhan- den	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung</li> <li>- Verlust von Waldflächen</li> <li>- Ggf. Verlust von Baumhöhlen als Bruthöhle und Fledermausquartier</li> <li>- Angrenzend LSG Potsdamer Wald- und Havel-seengebiet sowie NSG Lienewitz-Caputher Seen- und Flussgebietskette.</li> </ul>	0,99
F 21	Kammerode Wind	6,39	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Fläche durch Wegfall eines Windrades</li> </ul>	-
G 5	Einzelhandel Hauffstraße	0,69	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an geltenden Bebauungsplan</li> </ul>	-

## Fazit

### Zusätzliche Wohnbaupotentiale

Von den Flächen mit zusätzlichem Wohnbaupotential handelt es sich bei den Flächen C 12 „Seestraße“, F 1 „Südwestlich Beelitzer Straße“, F 2 „Östlich Glindower Weg“ und F 7 „Neue Scheune“ um unversiegelte Flächen. Bei einer nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet maximal möglichen GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % ergibt sich eine maximale zusätzliche Versiegelung von insgesamt **1,1 ha**. Mit einer Inanspruchnahme der Flächen F 1, F 2 und F 7 ist darüber hinaus der Verlust von Waldflächen verbunden. Hier ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Bei allen Flächen kann es durch die Beseitigung von Bäumen zu einem Verlust von Höhlenbäumen kommen, die als Bruthabitat für Höhenbrüter sowie als Fledermausquartier geeignet sind. Auch dies ist in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vertiefend zu untersuchen. Der Verlust kann durch die Anbringung von Nistkästen sowie Fledermausquartieren kompensiert werden.

Für die Fläche F 8 „Sperlingslust“ liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor, so dass die Korrektur im FNP nur die Anpassung an den Bebauungsplan darstellt. Die Kompensation ist im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bereits geregelt.

Auf den Flächen F 17 „Gemischte Baufläche Beelitzer Straße“, F 18 „Kammerode Wohnen“, F 19 „Kammerode Gemischte Baufläche“, G 10 „Am Pappeltor/Moosweg“ ist bereits eine Bebauung vorhanden. Die Änderung des FNP stellt hier im Wesentlichen die Anpassung an bestehende Nutzungen dar, da sich die Flächen anders entwickelt haben als im FNP von 2014 dargestellt. Hier ist unter einer maximalen Ausnutzung der GRZ von 0,4 zzgl. einer Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % eine geringfügige zusätzliche Versiegelung möglich. Eine Quantifizierung ist nicht möglich, da der Umfang der vorhandenen Versiegelung nicht bekannt ist. Auch kann es bei einer zusätzlichen Bebauung potentiell zu einem Verlust von Bäumen mit Baumhöhlen kommen. Der Baumverlust ist in den Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee zu kompensieren. Auch sind in diesem Zusammenhang die artenschutzrechtlichen Aspekte (Verlust von Höhlenbäumen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu klären und zu kompensieren.

Bei der Fläche G 9 „Recyclinghof Geltow“ ist bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt. Die Umwandlung in eine Wohnbaufläche kann daher zu einer Entsiegelung von Flächen führen. Dies ist im B-Plan-Verfahren zu klären.

### Änderungsbereiche mit touristischer Nutzung

Bei den Flächen C 2 „Stellplatzanlage Geltower Chaussee“ und G 1 „Parkplatz Baumgartenbrück“ sind bereits Versiegelungen sowie die Nutzung als Stellplatzanlage vorhanden. Durch die Änderung von „Grünfläche – Parkplatz“ in „Sonderbaufläche Tourismus“ (C 2) bzw. „Verkehrsfläche mit dem Symbol „P+R“ (Park and Ride)“ (G 1) soll die Errichtung von Anlagen für eine touristische Nutzung (Sanitäranlagen, Schautafel und ähnliches) ermöglicht werden.

### Gemeinbedarfsflächen

Für die Gemeinbedarfsflächen sieht die BauNVO keine maximal mögliche GRZ vor. Hier ist nach § 9 (1) Satz 5 BauGB eine maximale GRZ von 1,0 möglich. Bei der Änderung der Flächen C 13 „Gemeinbedarfsfläche Schule“ und F 20 „Gemeinbedarfsfläche Rathaus“ handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung an bestehende Nutzungen. Für die Fläche F 20 liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor. Eine zusätzliche Versiegelung ist, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang möglich.

Bei der Gemeinbedarfsfläche C 15 „Gemeinbedarfsfläche Schulcampus“ sind Versiegelungen nur in geringem Umfang in Form von aufgelassenen Kleingartenanlagen vorhanden. Hier sind in erheblichem Umfang zusätzliche Versiegelungen möglich. Der Umfang ist im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren zu klären. Der Verlust von Bäumen ist entsprechen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee im Rahmen des nachfolgenden B-Plan-Verfahrens zu berücksichtigen. Auch sind in diesem Zusammenhang die artenschutzrechtlichen Aspekte (Verlust von Höhlenbäumen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu klären und zu kompensieren. Auf der Fläche ist eine maximale Versiegelung von **3,10 ha** möglich.

Auf der Fläche G 10 „Pappeltor/Moosweg“ ist kein Baum- bzw. Gehölzbestand vorhanden. Die Flächen sind zurzeit unversiegelt, so dass eine maximale zusätzliche Versiegelung in Höhe von **0,65 ha** möglich ist.

Für die Fläche G 7 „Gemeinbedarfsfläche Kita“ liegt eine Baugenehmigung vor, so dass der FNP nur an die genehmigte Nutzung angepasst wird.

Bei der Fläche G 12 „Sonderbaufläche Bundeswehr“ handelt es sich um die Anpassung des FNP an die bestehende Nutzung. Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

### Kleingartenanlagen

Bei den Kleingartenanlagen C 6 „Nordöstlich Geltower Chaussee“, F 9 „Dauerkleingartenanlage „Grüner Weg“ und F 14 „Am Seeufer“ handelt es sich um die Anpassung des FNP an die bestehende Nutzung der Flächen. Zusätzliche Versiegelungen sind hier nicht in größerem Umfang zu erwarten.

### Gewerbeflächen

Auf der Fläche F 11 „Gewerbegebiet Bhf. Ferch Lienewitz“ (Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes) ist derzeit Wald und keine Versiegelungen vorhanden. Hier entstehen Beeinträchtigungen durch Versiegelung in einem Umfang von **1,24 ha** sowie der Verlust von Waldflächen. Neben einer Kompensation der Versiegelung ist hier eine Waldumwandlung erforderlich. Auch sind in diesem Zusammenhang die artenschutzrechtlichen Aspekte (Verlust von Höhlenbäumen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu klären und zu kompensieren.

Auf der Fläche F 21 „Kammerode Wind“ verringern sich durch den Wegfall eines Windrades die im B-Plan bilanzierten Beeinträchtigungen. Bei der Fläche G 5 „Einzelhandel Hauffstraße“ handelt es sich um die Anpassung des FNP an den geltenden B-Plan, Auswirkungen über die Festsetzungen des B-Planes hinaus sind hier nicht zu erwarten.



## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 18. September 2019 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **7.2 Billigung des Vorentwurfs**

Die Gemeinde Schwielowsee hat am 26. März 2020 den FNP-Vorentwurf i. d. F. vom 10. Februar 2020 mit Änderungen vom 18. Februar 2020 und 17. März 2020 gebilligt.

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 6. Mai 2020 sind 39 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 12. Juni 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 28 Stellungnahmen abgegeben.

### **7.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30. April 2020 wurde in der Zeit vom 6. September 2021 bis einschließlich 11. Oktober 2021 sowie vom 7. Oktober 2021 bis einschließlich 22. November 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind 21 Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.5 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 18. September 2019 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und am 15. Juni 2022 den FNP-Entwurf i. d. F. vom 14. Juni 2022 gebilligt.

### **7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20. Juli 2022 wurde in der Zeit vom 4. August 2022 bis einschließlich 18. September 2022 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind 5 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.7 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 6. September 2022 sind 48 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 6. Oktober 2022 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 29 Stellungnahmen abgegeben.

### **7.8 Feststellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am ..... für die Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 25. Juli 2023 den Feststellungsbeschluss gefasst.

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m. W. v. 14. Dezember 2022. Stand: 1. Februar 2023 aufgrund Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1362, ber. S. 1436).

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) i.F.d. Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S.9).

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, Nr. 5).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

**Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) vom 25. April 1979, letzte Änderung in Kraft getreten am 15. Februar 2010.