

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Ferch**

**Begründung
zum
Bebauungsplan „I/24 Burgstraße“**

Stand: Vorentwurf
13. Juli 2026

Planungsträger

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Planverfasser

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473

Planungsträgerin: Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9, 14548 Schwielowsee
Ansprechpartnerin: Fr. Simon
FB Finanzen, Bauen und Planen
SG Bauen und Planen
Tel.: +49 (0)33209-769753
Fax: +49 (0)33209-769751
E-Mail: A.Simon@Schwielowsee.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Diana Gering
Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 0160-5515650
Mail: sw@l-a-buero.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Planverfahren	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	10
2.4 Schutzgebiete	10
2.5 Hochwasserschutz	10
3. Planungsbindungen	11
3.1 Raumordnung und Landesplanung – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
3.2 Regionalplanung – Regionalplan-Entwurf Havelland-Fläming 3.0	12
3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark	13
3.4 Flächennutzungsplanung	13
3.5 Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“	14
4. Planungskonzept	16
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	16
4.2 Standortalternativen	16
4.3 Städtebauliches Konzept	16
5. Planinhalt	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
5.4 Erschließung	22
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	23
5.6 Immissionsschutz	23
5.7 Flächenübersicht	25
6. Umweltbericht	26
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	26
6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	26

6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	27
6.2	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	31
6.2.1	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario).....	31
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
7.	Verfahren.....	40
8.	Rechtsgrundlagen	41
	Ergänzende Planunterlagen.....	42

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „I/24 Burgstraße“ befindet sich im Ortsteil Ferch, Gemeinde Schwielowsee an der Südspitze des Schwielowsees. Er umfasst die Flurstücke 104/1 (tlw.), 47/1, 47/2, 47/3, 48 (tlw.), 73, 78 (tlw.), 81 (tlw.), 89, 90 (tlw.), 612, 613, 615, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 636, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730, 731, 732, 883, 884, 1569 (tlw.), 1607, 1608 der Flur 8, Gemarkung Ferch mit einer Gesamtgröße von ca. 3,82 Hektar (siehe **Abbildung 1**).

Die nördliche und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bildet der Hohe Weg, die südliche und westliche Grenze die Burgstraße. Der Planungsbereich ist von Straßen umgeben, so dass größtenteils keine Nachbargrundstücke direkt angrenzen. Lediglich die Flurstücke 1607 und 1608 grenzen an bebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 1590 und 1591).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück der „Seniorenpflege am Schwielowsee“ mit den zugehörigen Nebenanlagen und Dienstleistungs-, Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen, die der sozialen und gesundheitlichen Versorgung der Bewohnerschaft dienen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Klinikgebäude bzw. Pflegeheim befindet sich im räumlichen Geltungsbereich Wohnbebauung in den folgenden Bereichen:

- **Norden:** Sechs Wohngebäude entlang des Hohen Weges (Flurstücke 89, 723, 724, 725, 728, 883 und 730)
- **Westen:** Zwei Wohngebäude entlang der Burgstraße (Flurstücke 622 und 1608)
- **Osten:** Zwei Wohngebäude entlang des Hohen Weges (Flurstück 618)

Auf den Flurstücken 618 und 733 ist betreutes Wohnen genehmigt. Das Flurstück 733 ist derzeit unbebaut. Angrenzend an das Flurstück 1608 befindet sich eine private Grünfläche. Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs schließt eine öffentliche Grünfläche an.

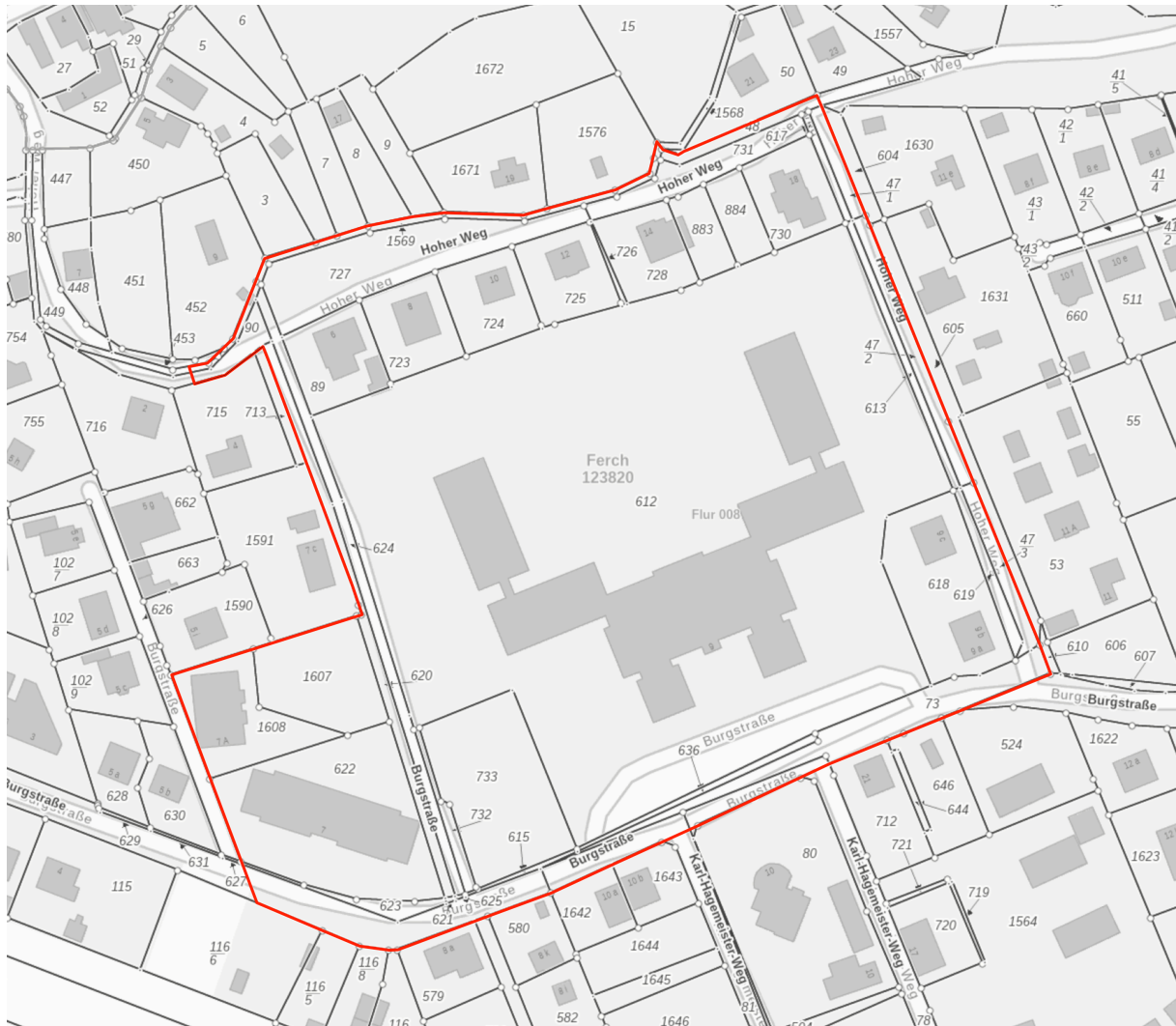


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „I/24 Burgstraße“, Gemeinde Schwielowsee, Ortsteil Ferch¹

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „I/24 Burgstraße“ besteht der Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“, welcher am 16. Dezember 1992 als Satzung beschlossen wurde. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31. Juli 2024 im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee.

Die derzeitige Nutzung entspricht teilweise nicht den bisherigen Festsetzungen, sodass eine Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht gegeben ist. Ein förmliches Bebauungsplanverfahren ist somit erforderlich, um die bestehende Genehmigungssituation zu klären und eine langfristig tragfähige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Aufgrund von geänderten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ist die Aufstellung des Bebauungsplans „I/24 Burgstraße“ erforderlich – es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende sowie die künftig beabsichtigte Nutzung der baulichen

¹ Quelle: Eigene Darstellung

Anlage geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan „I/24 Burgstraße“ wird der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ ersetzt.

Das städtebauliche Erfordernis für die Neuaufstellung stellt sich konkret aus folgenden Gründen heraus:

Änderung der Rahmenbedingungen seit 1992

- Der alte Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ stammt aus 1992 – seitdem haben sich die Nutzungen, die Anforderungen an Klinik- und Pflegeeinrichtungen, die Wohnraumsituation und die städtebauliche Einbindung verändert.
- Die ursprünglichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen funktionalen und baulichen Bedürfnissen.

Bestandssicherung und funktionale Weiterentwicklung

- Die Klinik bzw. das Pflegeheim sind zentrale Einrichtungen im Ort, deren Sicherung planungsrechtlich notwendig ist, um Versorgungslücken zu verhindern.
- Ohne neue Festsetzungen wären Umbauten, Erweiterungen oder ergänzende Angebote nicht planungsrechtlich absicherbar.

Integration in die bestehende Siedlungsstruktur

- Die Planfläche muss in das bestehende Siedlungsgefüge eingefügt werden. Die Erschließung muss gesichert werden.
- Eine Neuaufstellung ermöglicht es, Konflikte mit Nachbarbebauung, Verkehrserschließung und Grünflächen gezielt zu regeln.

Neue Anforderungen an die soziale Infrastruktur

- Wohnnutzung für Klinikpersonal, betreutes Wohnen und öffentlich zugängliche Spiel- und Sportflächen sind städtebaulich geboten, um eine funktionale und soziale Mischung zu gewährleisten.

Rechtliche Klarheit / Baurechtssicherheit

- Durch die Neuaufstellung wird sichergestellt, dass alle Nutzungen planungsrechtlich abgesichert sind und ältere, teils nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen außer Kraft treten.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück der "Seniorenpflege am Schwielowsee", welches ein breites Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen, darunter Stationäre Pflege, besondere Pflege und Betreuung von Menschen mit Demenzerkrankung umfasst. Im Einzelnen werden angeboten:

- Vollstationäre Pflege für Senior/innen mit unterschiedlichem Pflegebedarf
- Betreutes Wohnen
- Ambulanter Pflegedienst
- Tagespflege
- Hauswirtschaftliche Versorgung, Pflegeberatungen und Unterstützung im Alltag
- Individuelle Betreuungs- und Aktivitätsangebote

Für Bewohner/innen stehen insgesamt bis zu 90 Plätze, aufgeteilt in mehrere Wohngruppen mit zugehörigen Aufenthaltsbereichen, zur Verfügung. Das Seniorenpflegeheim hat zurzeit 25 Angestellte.

Das Seniorenpflegeheim ist außerdem mit folgenden Einrichtungen ausgestattet:

- Veranstaltungssaal,
- Cafeteria/ Restaurant,
- Ladengeschäft/ Kiosk,
- Friseur und Kosmetikstudio,
- Einrichtungen der Logopädie, Ergo- und Physiotherapie, darunter Behandlungsräume der Physiotherapie Ferch,
- Hospiz,
- Schwimmbad mit teilgewerblicher Nutzung durch Therapeuten, welche ihre therapeutischen Nutzungen anbieten können (Gesundheitssport) und
- geschützter Außenbereich mit Ruhebänken, zwei Teichen, einem Kleintierstall und einer terrassenartigen Parkanlage.

Im nördlichen Bereich entlang des Hohen Weges (Flurstücke 89, 723, 724, 725, 728, 883 und 730) sowie im westlichen Bereich entlang der Burgstraße (Flurstücke 622 und 1608) befinden sich Wohnhäuser im Bestand.

Auf den Flurstücken 618 und 733 ist betreutes Wohnen genehmigt. Auf dem Flurstück 618 befinden sich zwei Wohngebäude. Für das zzt. unbebaute Flurstück 733 liegt eine Baugenehmigung vom 4. Februar 2020 für ein Gebäude mit 21 altersgerechten Wohnungen zuzüglich Tiefgarage vor.

2.2 Erschließung

Insgesamt ist die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB gesichert. Das Plangebiet ist durch die Burgstraße an die Beelitzer Straße an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Es ist eine kurze Anbindung an das Fernstraßennetz vorhanden. Die Bushaltestelle „Potsdamer Platz“ mit Direktverbindungen nach Werder, Caputh und Potsdam ist fußläufig in ca. 7 Minuten (500 m) zu erreichen.

Trinkwasser

Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012 (GVBl.II/13, [Nr. 02]), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.51) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen I – III des Trinkwasserschutzgebiets Ferch. Damit gelten die strengen Einschränkungen für schutzbedürftige Grundwasserbereiche (z. B. Verbot bestimmter Chemikalien, Tankanlagen, Versiegelungsgrad) nur eingeschränkt.

Dennoch sollen Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Minimierung von Schadstoffeinträgen vorsorglich berücksichtigt werden, um den Trinkwasserschutz zu unterstützen.

Gasleitung

Nördlich (Bereich Hoher Weg) und südlich (Burgstraße) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „I/24 Burgstraße“ verläuft eine Gasleitung (siehe **Abbildung 2**).



Abbildung 2: Im Plangebiet verlaufende Gasleitungen (schwarze Linie)²

² Quelle: <https://obviewsly.de/schwielowsee>

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Ferch, welche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, befinden sich größtenteils im Privateigentum mehrerer Eigentümer. Die Flurstücke 73, 78, 81 und 104/1 (Burgstraße) 615, 620, 624, 636, 732, 727, 90, 1569, 48, 731, 617, 47/2, 47/3 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.4 Schutzgebiete

Der Ortsteil Ferch liegt außerhalb ausgewiesener Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder anderer Schutzgebiete gemäß den geltenden Verordnungen (siehe **Abbildung 3**).

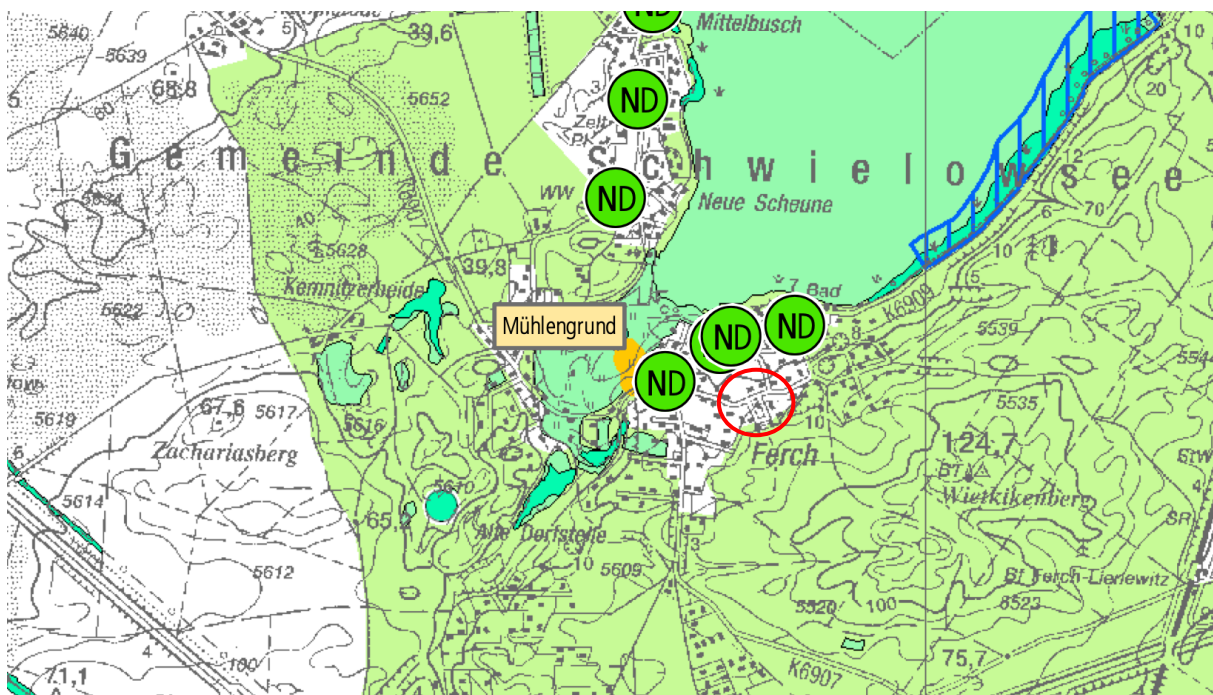


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) (roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)³

2.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem der „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (Hochwasserrisikogebiete) nach § 78b Abs. 3 WHG oder innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Besondere Schutzbestimmungen, die im § 78 ff. WHG aufgeführt sind, sind daher nicht zu beachten.

³ Quelle: https://gis.potsdam-mittelmark.de/hyperlink/geoportal/download/lrp_2006/15_Schutzgebiete_NO.pdf

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt wurde, ist am 1. Juli 2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Gemeinde Schwielowsee ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR weder im „Freiraumverbund“ (Ziel 6.2) noch im „Gestaltungsraum Siedlung“ (Ziel 5.6). An den Siedlungsbereich von Ferch grenzt im Süden der Freiraumverbund an (siehe **Abbildung 4**).

Gemäß Grundsatz 6 Abs. 1, S. 1 LEP HR zur Freiraumentwicklung soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Angesichts der Maßstabsebene des Landesentwicklungsplanes wird eingeschätzt, dass durch die Anlagen innerhalb des Plangebietes der Freiraumverbund weder raumbedeutsam noch in einer seine Funktion beeinträchtigenden Weise in Anspruch genommen werden soll. Nach derzeitigem Stand der Planungsabsicht ist zudem nicht ersichtlich, dass der Planung Festlegungen des LEP HR entgegenstehen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft.

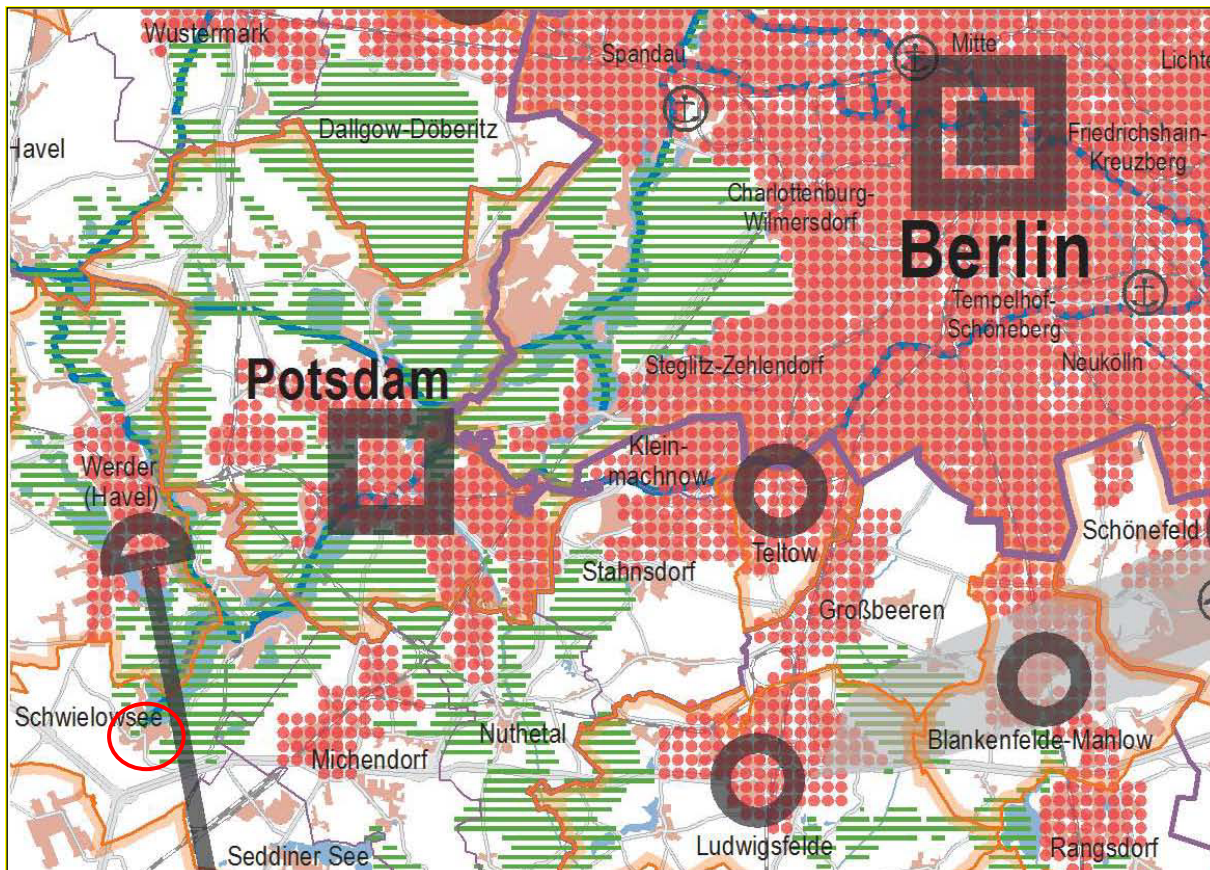


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) (rotes Punktraster: Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1; grün linierte Flächen: Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2; roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)⁴

3.2 Regionalplanung – Regionalplan-Entwurf Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung und der Region Havelland Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung, gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen. Dabei wurde beschlossen, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seine Begründung und den Umweltbericht im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21. Oktober 2025 zu geben.

Nach dieser Frist werden alle eingegangenen Stellungnahmen sowohl der öffentlichen Stellen als auch der Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen sowie der angrenzenden

⁴ Quelle: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/>

Planungsregionen zum Planentwurf durch die Regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in den Regionalplan Potsdam-Mittelmark übernommen worden. Die Darstellung dient der Freiraumsicherung und dem Freiraumerhalt innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, siehe oben). Sie steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Potsdam-Mittelmark vom Juli 2006, der für diesen Bereich einen Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum vorsieht (LRP PM, Karte 1: Entwicklungsziele).

3.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung von September 2014 - zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen, bekanntgemacht am 26. Juni 2024, sowie durch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Erweiterung Gewerbegebiet Ferch“, bekanntgemacht am 29. Oktober 2025 - stellt für das Plangebiet für den Klinikteil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenbetreuung“ dar. Die Flächen nördlich des Klinikgebäudes bzw. Pflegeheims sind als Wohnbaufläche dargestellt (siehe **Abbildung 5**). Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

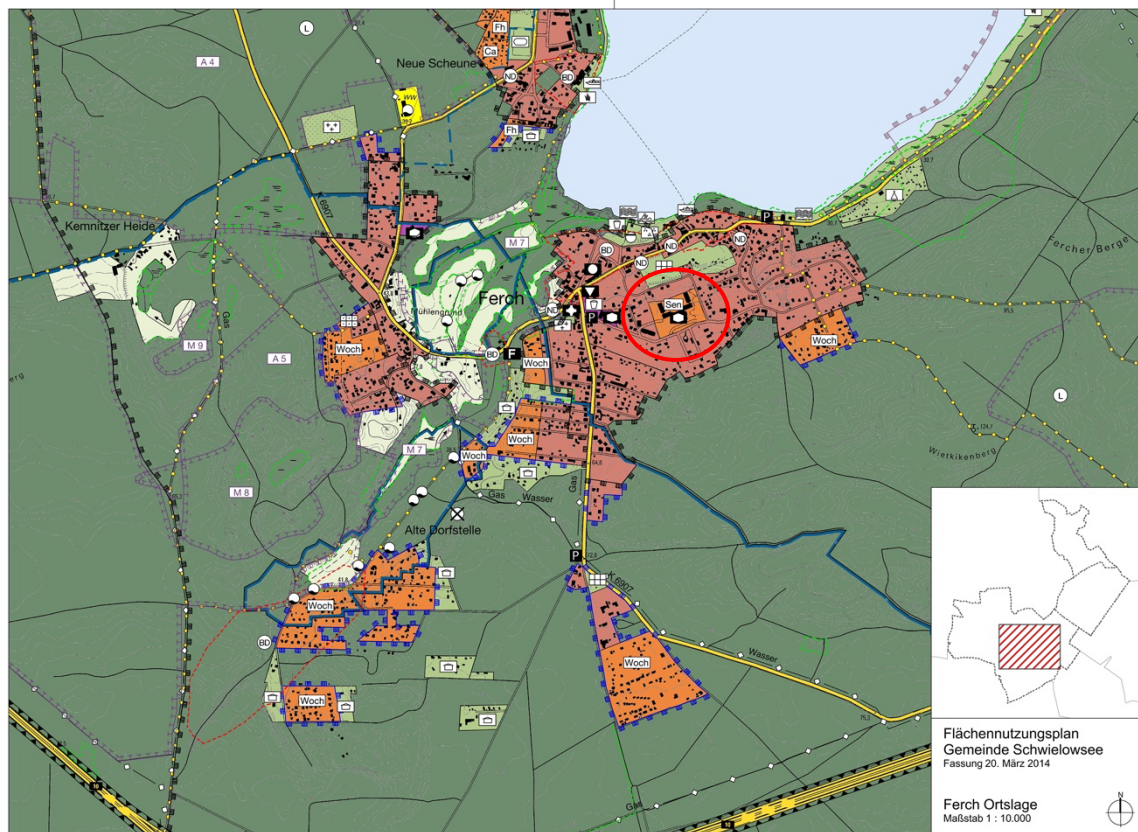


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Schwielowsee (2014), Ortslage Ferch (roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)⁵

3.5 Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde der Ortsteil Ferch der Gemeinde Schwielowsee als bedeutender Freizeit- und Erholungsschwerpunkt innerhalb der Region Berlin-Potsdam eingeordnet. Gleichzeitig stellte sich die städtebauliche Situation im zentralen Ortsbereich als ungeordnet und entwicklungsbedürftig dar. Vor diesem Hintergrund verfolgte der damalige Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Ein zentrales Anliegen bestand in der Aktivierung vorhandener Baulandreserven und Entwicklungsflächen, um die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen und ein zusammenhängendes Ortsbild auszubilden. Die Planung war Teil eines gesamtheitlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts, wobei der Einbindung neuer Bauvorhaben in die gewachsene Bebauungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen wurde.

Im Fokus stand insbesondere die Entwicklung einer bislang untergenutzten Fläche (Bungalow-Freizeit-Siedlung sowie zwei Wohngebäude) in Ortsnähe zum Schwielowsee. Hier war die Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik vorgesehen, um die medizinische Versorgung in der Region zu verbessern und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Ergänzend sollten Wohnnutzungen – teilweise in funktionalem Zusammenhang mit dem Klinik-/

⁵ Quelle: <https://www.schwielowsee.de/buergerservice/bekanntmachungen-ortsrecht/flaechennutzungsplaene/rechtskraeftige-flaechennutzungsplaene.html>

Pflegeheimbetrieb – sowie Sportflächen entwickelt werden, die sowohl dem Klinik-/Pflegeheimbetrieb als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollten.

Städtebaulich zielte die Planung darauf ab, dem Bereich eine klare räumliche Struktur zu geben. Dies sollte unter anderem durch die Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Burgstraße sowie durch die Entwicklung ortstypischer Wohnbebauung in offener Bauweise entlang des Hohen Weges erreicht werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientierten sich an der Lage im Ort und sollten eine verträgliche Einfügung in die Umgebung gewährleisten, zugleich jedoch Spielraum für eine nutzungsangemessene architektonische Eigenständigkeit lassen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielstellungen als abwägungserhebliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen und in die planerische Konzeption einzustellen. Dabei ist insbesondere einzubeziehen, dass sich der Standort zwischenzeitlich entsprechend den damaligen Zielsetzungen als Bereich für gesundheitliche und soziale Nutzungen etabliert hat. Vor diesem Hintergrund ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen und sicherzustellen, dass die bauleitplanerische Steuerung den aktuellen Anforderungen an die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Nutzung gerecht wird. Hierzu gehört insbesondere die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Klinik- und Pflegeeinrichtungen sowie die Schaffung angemessener Entwicklungsspielräume unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen.

Darüber hinaus ist bei der Konzeption des Bebauungsplans „I/24 Burgstraße“ zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Ferch weiterhin eine bedeutende Funktion als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt einnimmt. Die städtebauliche Entwicklung hat dieser Funktion Rechnung zu tragen und die bestehenden Nutzungsstrukturen entsprechend zu ergänzen und zu qualifizieren. Insgesamt sind die ursprünglichen Planungsziele mit Blick auf die aktuellen Anforderungen zu überprüfen, zu konkretisieren und in eine zeitgemäße planerische Konzeption zu überführen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Schwielowsee verfolgt mit der Planung die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Nutzung der bestehenden Klinik als Pflegeheim und für betreutes Wohnen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von Klinikpersonal zu Wohnzwecken,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des baulichen/ Klinikbestandes und somit Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Spiel- und Sportfläche auf der westlichen privaten Grünfläche und
- Sicherung der Erschließung.

Der Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“, welcher am 16. Dezember 1992 als Satzung beschlossen wurde, wird durch den Bebauungsplan „I/24 Burgstraße“ vollständig ersetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes I/24 Burgstraße treten die im räumlichen Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches außer Kraft.

4.2 Standortalternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die Entwicklung eines neuen Standorts, sondern um die Überplanung eines bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Ziel des Bebauungsplans ist es, den bestehenden Bebauungsplan zu ersetzen und die Fläche planungsrechtlich an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Der Geltungsbereich ist bereits durch die bestehende Nutzung geprägt und soll langfristig für Zwecke der gesundheitlichen Versorgung, insbesondere als Klinik- und Pflegewohnstandort, gesichert werden. Die Planung dient insofern der Bestandssicherung und der Weiterentwicklung einer etablierten Nutzung an einem hierfür geeigneten und eingeführten Standort.

Vor diesem Hintergrund erübrigt sich die Prüfung alternativer Standorte. Die angestrebte Nutzung ist standortgebunden, da sie an die vorhandenen baulichen Strukturen, die bestehende Erschließung sowie die gewachsene funktionale Einbindung in das Umfeld anknüpft. Eine Verlagerung an einen anderen Standort würde dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtung widersprechen und ist daher städtebaulich nicht zielführend.

4.3 Städtebauliches Konzept

Seniorenpflege

Die Seniorenpflege am Schwielowsee ist mit ihren zugehörigen Dienstleistungs-, Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen eine zentrale Einrichtung des Ortsteils Ferch mit überörtlicher Bedeutung. Um Versorgungslücken zu verhindern, ist ihre Sicherung

planungsrechtlich notwendig. Ohne neue Festsetzungen wären Umbauten, Erweiterungen oder ergänzende Angebote nicht planungsrechtlich absicherbar. Durch die Ergänzung der derzeitigen Nutzung kann das Klinik- und Pflegeangebot entsprechend der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage angepasst werden.

Das Klinikgebäude gliedert sich in:

- vollstationäre Pflege / Kurzzeitpflege
- Wohngemeinschaft Pflege (ambulant betreut)
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- sonstige Mieter (pflegenahe Dienstleistungen wie Fußpflegedienst, Apotheke, Sanitätshaus)
- Schwimmbad mit teilöffentlicher Nutzung (zusätzliche therapeutische und sportliche Angebote durch Therapeuten möglich)
- Verwaltung
- Technik
- Verkehrsfläche
- Wohngemeinschaft Auszubildende, Studenten, Mitarbeiter (ausschließlich Flügel E)

Tabelle 1: Flächenaufteilung des Klinikgebäudes der „Seniorenpflege am Schwielowsee“

Teil des Klinikgebäudes	Gesamtfläche
Haus A/B/D	8.440,35 m ²
Haus C	2.201 m ²
Flügel F	5.466,78 m ²
Flügel E	5.658,50 m ²

Verkehr

Der Lieferverkehr erfolgt über die eingeschränkte Verkehrsfläche im Westen (Zufahrt zum klinikeigenen Wirtschaftshof über Burgstraße). Besucherverkehre werden über die Stellplätze auf der Burgstraße im Süden abgewickelt. Für Mitarbeitende der Klinik bzw. des Pflegeheims befinden sich weitere Stellplätze im Osten (Hoher Weg). In diesem Bereich befindet sich auch eine Feuerwehrezufahrt.

Wohnnutzung

Weiterhin sollen Wohnräume für Personal zulässig sein. Der Bebauungsplan „I/24 Burgstraße“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristig gesicherte und flexible Wohnnutzung im Bereich des Flügels E des bestehenden Gebäudekomplexes zu schaffen.

Der alte Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ aus dem Jahr 1992 setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest. Im Rahmen dieser Festsetzung ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen grundsätzlich an einen funktionalen Zusammenhang mit dem Klinik- und Pflegebetrieb gebunden. Wohnungen für Beschäftigte können demnach lediglich als betriebsbezogene Nebenanlagen oder als untergeordnete Nutzungen zulässig sein, sofern deren Erforderlichkeit für den Betrieb nachgewiesen wird.

Diese enge Zweckbindung führt in der Praxis zu rechtlichen Unsicherheiten, insbesondere bei sich wandelnden betrieblichen Anforderungen, variierenden Personalstrukturen sowie bei einer Nutzung durch Auszubildende oder zeitlich befristete Beschäftigte. Auch eine vom unmittelbaren Arbeitsverhältnis unabhängige Nutzung kann im Sondergebiet planungsrechtlich problematisch sein und im Einzelfall zu Genehmigungshemmnissen oder Nutzungsbeschränkungen führen.

Vor diesem Hintergrund wird der Flügel E künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (siehe **Kap. 5.1**). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Darüber hinaus fügen sich Anlagen für soziale Zwecke – wie die benachbarte Klinik- und Pflegeeinrichtung – regelmäßig in die Gebietsstruktur ein, sodass auch städtebaulich eine verträgliche Nutzungsmischung gewährleistet ist.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird die Wohnnutzung planungsrechtlich eindeutig und unabhängig von einer betrieblichen Zweckbindung gesichert. Dies führt zu einer erheblichen Erhöhung der Rechtssicherheit, da die Nutzung nicht mehr im Einzelfall als betriebsnotwendig begründet werden muss. Gleichzeitig wird die Genehmigungsfähigkeit von Umbaumaßnahmen und Nutzungsanpassungen vereinfacht, da Wohnnutzungen dem Gebietscharakter entsprechen und keiner gesonderten Rechtfertigung bedürfen.

Für den Klinik-/ Pflegeheimbetrieb ergeben sich daraus wesentliche funktionale Vorteile. Insbesondere wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnraum flexibel für Beschäftigte, Auszubildende sowie sonstige mit der Einrichtung verbundene Personen bereitzustellen, ohne dass eine dauerhafte Bindung an ein konkretes Arbeitsverhältnis erforderlich ist. Dies trägt den aktuellen und zukünftigen Anforderungen des Arbeitsmarktes im Gesundheits- und Pflegebereich Rechnung, insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und der zunehmenden Bedeutung von Personalwohnangeboten.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Neuordnung sachgerecht. Durch die differenzierte Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Klinik, Pflege“ für die betrieblichen Hauptnutzungen und des Allgemeinen Wohngebietes für den Flügel E wird eine klare funktionale Gliederung des Gesamtkomplexes erreicht. Dies trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität im betroffenen Bereich bei und ermöglicht eine angemessene Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange (siehe **Kap. 5.6**).

Insgesamt stellt die Umwidmung des Flügels E in ein Allgemeines Wohngebiet eine zweckmäßige und zukunftsorientierte Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Das Wohnen wird nicht nur – wie es in Sonstigen Sondergebieten der Fall ist – im Kontext des Betriebs geduldet, sondern als Hauptnutzung rechtlich abgesichert. Sie gewährleistet sowohl die langfristige Sicherung der Wohnnutzung als auch die betriebliche Flexibilität der angrenzenden Klinik- und Pflegeeinrichtung und trägt damit den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung Rechnung.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet

Sonstige Sondergebiete dienen besonderen Nutzungen, die nicht unter die Standardgebiete (Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, Mischgebiete usw.) fallen. In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege" auf einer Teilfläche des Flurstückes 612 sind allgemein Nutzungen mit Bezug zum Klinik-/ Pflegeheimbetrieb zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Pflege“ sind allgemein zulässig:

- *Klinik- und klinikverwandte Nutzung mit Beherbergung*
- *Pflegeheime*
- *Einrichtungen für Betreutes Wohnen und*
- *Fremdnutzungen als Kiosk, Friseur, Cafeteria/Restaurant, Hospiz und Schwimmbad mit teilgewerblicher Nutzung.*

Die Festsetzung betrifft Haus A/B/D sowie Flügel F des bestehenden Klinikgebäudes.

Allgemeines Wohngebiet

Daneben werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind unzulässig. Diese Nutzungen würde die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Die Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet betrifft die bestehenden Wohnnutzungen im Norden (Flurstücke 89, 723, 724, 725, 726, 728, 883, 884 und 739) sowie Westen (Flurstücke 622 und 1608).

Des Weiteren wird für die Teilfläche des Flurstückes 612 mit dem Gebäudeflügel E des Klinikgebäudes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Höchstgrenze für die Anzahl der Wohnungen bestimmt. Dadurch kann die Wohnnutzung für maximal 45 im Haus wohnende Auszubildende und Angestellte mit 5.658,50 m² gesichert werden. Eine Wohnnutzung im Sinne von Senioren-Pflege-Wohngemeinschaften ist in den anderen Bereichen des Klinikgebäudes zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

In dem Allgemeinen Wohngebiet im Flurstück 612, Flur 8, Gemarkung Ferch sind höchstens 45 Wohnungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), teilweise durch die Zahl der Vollgeschosse (im nördlichen sowie westlichen Allgemeinen Wohngebiet) sowie durch die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Mittels der Grundflächenzahl (GRZ) soll das festgesetzte Nutzungsmaß des Bestandes und somit das Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge planungsrechtlich gesichert werden. Für das Sonstige Sondergebiet wird – ausgenommen im Kernbereich Haus C (siehe **Tabelle 2**) – eine **GRZ von 0,3** festgesetzt (Haus A/B/D und Flügel F).

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauungssituation sowie der funktionalen Anforderungen eines Klinik- und Pflegebetriebs wird für das Sonstige Sondergebiet im Kernbereich der Anlage (Haus C) mit einer **GRZ von 0,6** eine höhere bauliche Dichte festgesetzt.

Der Flügel E des Klinikgebäudes wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer **GRZ von 0,3** festgesetzt, um hier die reine Wohnnutzung für Auszubildende und Angestellte zu sichern (siehe **Tabelle 2**).

Für das Allgemeine Wohngebiet im Norden wird eine **GRZ von 0,25** festgesetzt, davon ausgenommen ist das nordwestliche Grundstück, für welches eine **GRZ von 0,3** festgesetzt werden soll. Mit diesen beiden Festsetzungen wird das derzeit bestehende Nutzungsmaß und somit das Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge planungsrechtlich gesichert.

Für das Allgemeine Wohngebiet, das sich westlich des Klinik-/Pflegeheimgeländes befindet, wird entsprechend des vorhandenen baulichen Bestandes bzw. der vorliegenden Baugenehmigung eine **GRZ von 0,35** festgesetzt.

Eine weitere Überschreitung der GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen möglich. Damit dürfen insgesamt höchstens 45 % des Allgemeinen Wohngebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden:

WA Flügel E u. WA Nordwestliches Grundstück (GRZ 0,3)

Überschreitung: $0,25 \times 0,5 = 0,125$

GRZ II = $0,3 + 0,15 = 0,45$

WA Flügel E:

Grundstück: 0,57 ha = 5.700 m²

Maximal versiegelbare Fläche: $5.700 \times 0,45 = 2.565 \text{ m}^2$

WA Nordwestliches Grundstück:

Grundstück: 0,06 ha = 600 m²

Maximal versiegelbare Fläche: $600 \times 0,45 = 270 \text{ m}^2$

WA Nördliches Wohngebiet (GRZ 0,25)

Überschreitung: $0,25 \times 0,5 = 0,125$

GRZ II = $0,25 + 0,125 = 0,375$

Grundstück: 0,36 ha = 3.600 m²

Maximal versiegelbare Fläche: $3.600 \times 0,375 = 1.350 \text{ m}^2$

WA Westliches Wohngebiet (GRZ 0,35)

Überschreitung: $0,35 \times 0,5 = 0,175$

GRZ II = $0,35 + 0,175 = 0,525$

Grundstück: 0,31 ha = 3.100 m²

Maximal versiegelbare Fläche: $3.100 \times 0,525 = 1.627,5 \text{ m}^2$

§ 17 BauNVO sieht als Orientierungswert für das Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vor. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die zulässig GRZ im Plangebiet reduziert. Mit der festgesetzten GRZ von 0,25-0,35 können in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt 0,58 ha versiegelt werden.

Tabelle 2: GRZ-Festsetzungen der einzelnen Teilgebiete

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich/Haus	GRZ
SO „Klinik, Pflege“	Haus A/B/D	0,3
	Haus C	0,6
	Flügel F	0,3
WA	Flügel E	0,3
	Nördliches Wohngebiet	0,25
	Nordwestliches Grundstück	0,3
	Westliches Wohngebiet	0,35

Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet im Norden und Westen des räumlichen Geltungsbereiches sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschosszahl orientiert sich an der näheren Umgebung.

Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

Das gesamte Gelände weist Höhenunterschiede von ca. 14 m auf. Durch die abgestufte, dem Hangverlauf folgende Ausweisung der maximalen Firsthöhe wird sichergestellt, dass die Belange der angrenzenden Nachbarn durch die Volumen der Gebäudeplanungen nicht berührt werden. Außerdem richten sich die angegebenen Firsthöhen nach dem Bestand.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Für das nördliche wie auch westliche Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da sich in der näheren Umgebung ebenfalls überwiegend Bebauung in offener Bauweise befindet.

Im Sonstigen Sondergebiet „Klinik, Pflege“ liegt mit dem Sonderbau des Klinikgebäudes eine abweichende Bauweise vor. Hier ist aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzung der Bauweise erforderlich, da es ein Sonderbau ist und außerdem Bestand.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Sie definiert die zulässige Lage der Gebäude, sichert eine geordnete städtebauliche Einfügung und gewährleistet angemessene Abstände zu Nachbargrundstücken, Verkehrsflächen und Grünflächen.

5.4 Erschließung

Der westlich der Klinik bzw. des Pflegeheims verlaufende Teil der Burgstraße wird als Fußgängerbereich mit Treppenanlage genutzt. Zur Nutzung durch Fußgänger/innen wird daher im nördlichen Bereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Treppenanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Abschnitt der Burgstraße im Süden sowie der Hohe Weg im Norden und Osten werden als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Die Gewährleistung der Versickerung von Regenwasser, die Förderung Bodenatmung und Vegetation und die Vermeidung negativer Versiegelungseffekte wird durch textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 dient der Sicherstellung einer ausreichenden Erreichbarkeit für die Feuerwehr im Sondergebiet „Klinik, Pflege“ mit erhöhtem Schutzbedarf. Die Anforderungen ergeben sich aus § 5 BbgBO in Verbindung mit der VVTB und der DIN 14090 in der jeweils geltenden Fassung. Die Flächen sind dauerhaft freizuhalten und entsprechend herzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Landkreises zu belastenden Flächen sowie den Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die entsprechenden Zufahrten und Flächen gemäß § 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB) des Landes Brandenburg sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils geltenden Fassung als Mindestanforderung einzuhalten.

Notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Nördlich des Hohen Weges erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Für das Flurstück 1607 plant die Gemeinde Schwielowsee die Errichtung einer Spiel- und Sportfläche. Dafür wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ festgesetzt.

Bei der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (teilweise Flurstücke 48, 90, 727, 731 und 1569) im Norden handelt es sich um Straßenbegleitgrün. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind private Grundstückszufahrten zur Erschließung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke nach textlicher Festsetzung Nr. 7 zulässig:

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohnenden zu belastenden Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind private Grundstückszufahrten zulässig. Die Zufahrten dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden, rückwärtigen Baugrundstücke. Die öffentliche Grünfläche ist im Übrigen dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Zufahrten sind auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die festgesetzten privaten Zufahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB stellen eine der Hauptnutzung „öffentliche Grünfläche“ untergeordnete Nutzung dar. Der vorrangige Charakter und die Hauptfunktion der öffentlichen Grünfläche werden durch die flurstücksgenaue Abgrenzung der Überfahrtsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch Lärm und Abgase nur gering. Zudem wird der Planungsbereich von Straßen umgeben, so dass kaum Nachbargrundstücke direkt angrenzen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Westen (Burgstraße) als

„verkehrsberuhigter Bereich“ trägt zusätzlich dazu bei, Emissionen zu reduzieren. Die Art und Anordnung der klinischen und sportlichen Nutzungen waren bereits und sind weiterhin so vorgesehen, dass die Geräuschbelastung für die Umgebung möglichst gering bleibt.

Potenzielle Lärmquellen aus dem Plangebiet können insbesondere vom inneren Verkehrsbereich (An- und Abfahrten von Personal, Besuchern, Lieferverkehr sowie Notfallfahrzeuge), von technischen Anlagen (Lüftung, Klimatisierung, Heiz- oder Kühlanlagen), von Freizeit- und Nebenanlagen (Sportflächen, Begegnungszonen) sowie von betrieblichen Abläufen (Müllentsorgung, Pflege- und Reinigungsarbeiten) ausgehen. Diese Emissionen werden durch die gezielte Anordnung der Nutzungen, Abstände zu Wohngebäuden, Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Maßnahmen so weit wie möglich begrenzt, um die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke sicherzustellen.

Umgekehrt gehen von der umliegenden Wohnbebauung keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet aus.

5.7 Flächenübersicht

Tabelle 3: Flächenentwicklung Bestand – Planung

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Räumlicher Geltungsbereich	3,82	
Sonstiges Sondergebiet SO „Klinik, Pflege“	2,32 <i>Haus A/B/C/D, Flügel E u. F</i>	1,75 <i>Haus A/B/C/D, Flügel F</i>
Allgemeines Wohngebiet WA – Klinikgelände	0,00	0,57 <i>Flügel E</i>
Allgemeines Wohngebiet WA – Norden	0,42	0,42
Allgemeines Wohngebiet WA – Westen	0,31	0,31
Öffentliche Verkehrsfläche	0,44	0,44
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung „Treppenanlage“	0,05	0,05
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,05	0,05
Private Grünfläche	0,09	0,09
Öffentliche Grünfläche	0,14	0,14

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet Schwielowsee im Ortsteil Ferch ca. 200 m entfernt vom Südufer des Schwielowsees. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Grundstück der „Seniorenpflege am Schwielowsee“ mit den zugehörigen Nebenanlagen und Dienstleistungs-, Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen, die der sozialen und gesundheitlichen Versorgung der Bewohnerschaft dienen sowie weitere private Wohngebäude.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „I/24 Burgstraße“ umfasst die Flurstücke 104/1 (tlw.), 47/1, 47/2, 47/3, 48 (tlw.), 73, 78 (tlw.), 81 (tlw.), 89, 90 (tlw.), 612, 613, 615, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 636, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730, 731, 732, 883, 884, 1569 (tlw.), 1607, 1608 der Flur 8, Gemarkung Ferch mit einer Gesamtgröße von ca. 3,82 Hektar.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Osten durch den „Hohen Weg“
- im Süden und Westen durch die Burgstraße.

Der Planungsbereich ist von Straßen umgeben, so dass größtenteils keine Nachbargrundstücke direkt angrenzen. Lediglich die Flurstücke 1607 und 1608 grenzen an bebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 1590 und 1591).

Mit dem Bebauungsplan „I/24 Burgstraße“ wird der 1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ ersetzt und mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden sowie die künftig beabsichtigten Nutzungen der baulichen Anlagen geschaffen, denn die derzeitigen Nutzungen entsprechen teilweise nicht den bisherigen Festsetzungen, sodass eine Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht gegeben ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück der "Seniorenpflege am Schwielowsee", welches ein breites Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen, darunter Stationäre Pflege, besondere Pflege und Betreuung von Menschen mit Demenzerkrankung umfasst. Für Bewohner/innen stehen derzeit ca. 90 Plätze zur Verfügung. Das Seniorenpflegeheim ist außerdem mit etlichen kleinen Einrichtungen für Service und täglichen Bedarf ausgestattet und besitzt zudem ein Schwimmbad und einen gut ausgestatteten Gartenbereich.

Im nördlichen Bereich entlang des Hohen Weges (Flurstücke 89, 723, 724, 725, 728, 883 und 730) sowie im westlichen Bereich entlang der Burgstraße (Flurstücke 622 und 1608) befinden sich Wohnhäuser im Bestand. Auf den Flurstücken 618 und 733 ist betreutes Wohnen genehmigt. Auf dem Flurstück 618 befinden sich zwei weitere Wohngebäude. Für das zzt. unbebaute Flurstück 733 liegt eine Baugenehmigung für ein Gebäude mit 21 altersgerechten Wohnungen zuzüglich Tiefgarage vor.

Das Plangebiet ist durch die Burgstraße an die Beelitzer Straße an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.



Abbildung 6: Luftbild mit naher Umgebung

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Beurteilung von Eingriffen

Die entstehenden Eingriffe sind im Umweltbericht zu bewerten und nach § 1a BauGB entsprechend zu kompensieren, bzw. durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu reduzieren.

⁶ Quelle: Google Maps

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden nachfolgend in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wieviel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch evtl. erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu.

Geschützt sind:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm)

mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben.

Diese Verordnung gilt nicht für:

1. Obstbäume (ausgenommen die zuweilen den Obstgehölzen zugeordneten Baumarten, Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Edeleberesche) sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
2. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
3. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
4. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee aus dem Jahr 2016 sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser vor, dass je Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze erforderlich sind.

Räumliche Gesamtplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom April/Juli 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Schwielowsee wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
– Ziel 5.2 (Z) LEP HR.
- Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern
– Ziel 6.2 (Z) LEP HR.
- Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR).
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR).

Durch die künftig einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch das maßstäbliche Einfügen der geplanten Bebauung in die nähere bauliche Umgebung wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und eine Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von externen Siedlungsflächen wird minimiert.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming überprüft.

Regionalplan

Die Gemeinde Schwielowsee liegt in der regionalen Planungsregion Havelland-Fläming. Die Regionalversammlung hat die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 2019 beschlossen. Der Entwurf wurde Juni 2025 gebilligt und danach öffentlich zur Stellungnahme ausgelegt. Derzeit werden eingegangenen Stellungnahmen sowohl der öffentlichen Stellen als auch der Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen sowie der angrenzenden Planungsregionen zum Planentwurf durch die Regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

Flächennutzungsplanung

September 2014 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwielowsee in der Fassung vom März 2014 wirksam geworden und in der Folge mehrfach in Teilbereichen geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Klinikteil als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenbetreuung“ und die Flächen nördlich des Klinikgebäudes bzw. Pflegeheims als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 macht für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Erhalt von Grün- und Freiflächen in Siedlungsbereichen
- Anlage von Hecken und Kleingehölzen

Im Landschaftsrahmenplan ist die Achse, in der auch das Plangebiet liegt, als Grünverbindung dargestellt. (Landschaftsplan)

Klimaschutz

Im Kontext der Verpflichtungen des Kyoto-Protokolls und des aktuellen Ziels der Klimakonferenz in Paris 2015, die globale Erwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, hat Deutschland sich zu einem aktiven Klimaschutz verpflichtet. Daher hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, den bundesweiten Ausstoß von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bis 2050 um 80 % bis 95 % zu senken.

Die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung können nur gemeinschaftlich mit einer Vielzahl lokaler Akteure und hier insbesondere den Kommunen erreicht werden.

Schwielowsee möchte dazu einen Beitrag leisten und hat das klimapolitische Leitbild für die Gemeinde vom April 2014 überarbeitet. Das neue Leitbild Energie und Klimaschutz 2030 wurde am 24. Juni 2020 einstimmig mit einer Enthaltung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee beschlossen.

Die Gemeinde hat sich darin zum Ziel gesetzt,

- eine Senkung des spezifischen Energieverbrauchs um 1% pro Jahr.
- Der spezifische Strom- und Heizenergieverbrauchs (kWh/m²) in den kommunalen Gebäuden soll um jeweils jährlich 2% reduziert werden.
- Zur Erhöhung der Energieeffizienz sollen die Potenziale der Kraft-Wärme-Kopplung stärker genutzt werden.
- Die installierte Leistung für Photovoltaik-Dachflächenanlagen soll bis 2030 auf 4 MW und bis 2050 auf 10 MW steigen.
- Die Radinfrastruktur soll verbessert und kombinierte Mobilität, wie z.B. bike and ride, park and ride, sowie der Verleih von Fahrrädern und Anruftaxis sollen gefördert werden.
- Der Wald mit seiner klimastabilisierenden Funktion soll erhalten bzw. gestärkt werden.
- Die Gemeindeverwaltung beschafft ihre Produkte und Dienstleistungen nach fair trade - Kriterien, soweit möglich.
- Die Gemeinde Schwielowsee möchte mit ihren Nachbargemeinden auf dem Gebiet Energie und Klimaschutz eng zusammenarbeiten.
- Die Gemeindeverwaltung unterstützt tatkräftig alle Vereinigungen, wie z.B. Vereine und Bürgergesellschaften, bei der Umsetzung von Klimaschutzprojekten.
- Das Bewusstsein für Klimaschutz soll insbesondere bei den Kindern geschärft werden.
- Die CO₂- Emissionen sollen bis 2050 auf 2t pro Einwohner und Jahr reduziert werden.

Zur Begleitung des Prozesses ist ein Klimabeirat gegründet worden.

Weitere Satzungen

Weitere Satzungen mit Bedeutung für das Plangebiet liegen nicht vor.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen". Die Vielfältigkeit der landschaftlichen Elemente entstand während der Weichseleiszeit und im anschließenden Holozän. Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ mit breiten feuchten Talniederungen, flache Talsandterrassen und Inseln mit flachwelligem Gelände, flachwellige Lehmplatten. (Landschaftsplan).

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Potsdamer Wald- und Havelseengebiet (DE 3643-601) umgibt den Siedlungsrand von Ferch vollständig.

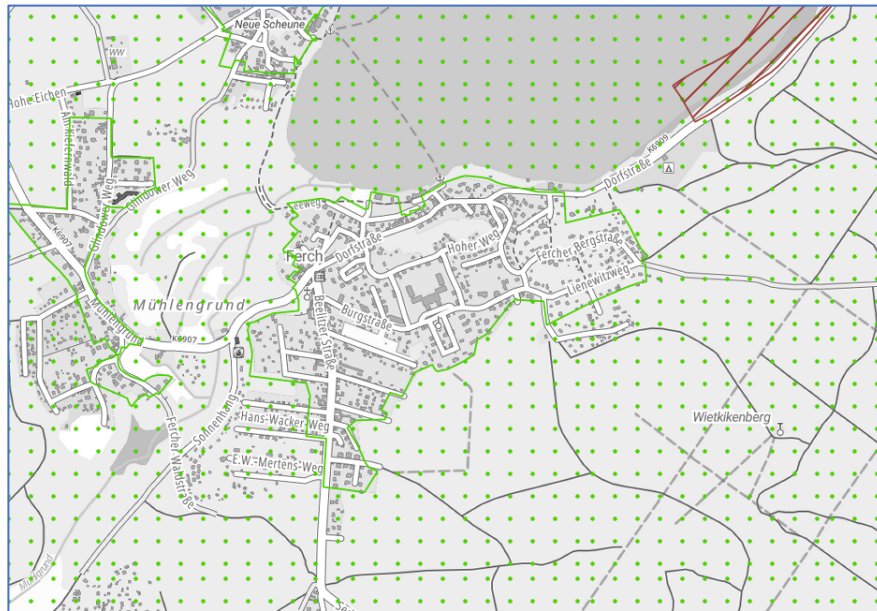


Abbildung 7: Ortslage Ferch mit Lage des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“⁷

6.2.1.2 Fläche

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 2017) wurde die „Fläche“ als neues zu betrachtende Schutzgut aufgenommen. Dabei wird die funktionale Bedeutung von Flächen für die restlichen Schutzgüter (Boden, Biotope, Wasser, Klima, Landschaftsbild) betrachtet. Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot, ähnlich der Bodenschutzklausel zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Das Schutzgut Fläche beinhaltet die bestehende Flächennutzung, die geplante Inanspruchnahme von Fläche sowie die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung.

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier relativ bedeutend)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier gering) oder
- das Ertragspotential (hier sehr gering)

herangezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst bereits teilweise bebaute Grundstücksflächen. Neben vorhandenen Gebäuden und befestigten Flächen sind Garten- und Freiflächen vorhanden, die überwiegend der objektbezogenen Nutzung unterliegen. Teile der Fläche sind bereits versiegelt oder teilversiegelt und stehen für natürliche Bodenfunktionen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Der Planbereich ist Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges, weist jedoch trotz seiner halböffentlichen Nutzung keine Funktionen als großräumig zusammenhängender Freiraum auf. Der gesamte Planbereich ist bereits anthropogen überprägt.

⁷ Quelle: Geo.Brandenburg Themenkarte

6.2.1.3 Boden

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche. Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Altlasten / Kampfmittel

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel ist derzeit noch keine Aussage zu machen.

Die nachfolgenden Ausführungen sind der Bodenübersichtskarte 300 (BÜK 300) entnommen.

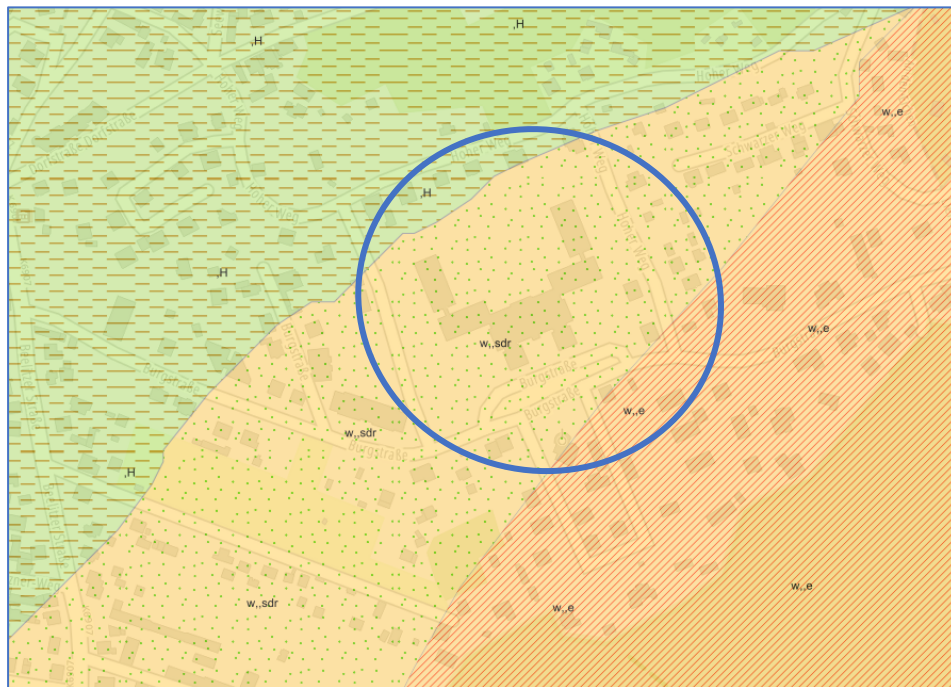


Abbildung 8: Böden innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches (Geologische Karten des Landes Brandenburg, Geologische Übersichtskarte 1:300.000)

Der überwiegende Planbereich wird von Schmelzwasserablagerungen (w,,sdr) im Vorland von Eisrandlagen (Sander) gebildet. Dies sind verschiedenkörnige Sande bis kiesiger Sand und hier wahrscheinlich überwiegend Kies, da sich dieser in Randlagennähe zu den südöstlich angrenzenden Aufschüttungssedimenten (qw,,e) im Zuge von Eisrandlagen (Endmoränenbildungen) häufig abgelagert hat.

Häuser und Gärten an der Straße „Hoher Weg“ liegen bereits in Moorerde (,H), hier wahrscheinlich über See- und Altwassersedimenten und damit z. T. über Mudde, Kalkmudde, humosem Schluff oder Sand.

6.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im und in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Grundwasser

Laut der Hydrogeologischen Karte des Landes Brandenburg (HYK 50-1), welche die oberflächennahe Hydrologie darstellt, handelt es sich um weitgehend trockene Sande auf einem Grundwassergeringleiter.

Es besteht eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwasser aufgrund der geringen Schutzfunktion der Deckschichten.

Trinkwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen I – III des Trinkwasserschutzgebiets Ferch. Damit gelten die strengen Einschränkungen für schutzbedürftige Grundwasserbereiche (z. B. Verbot bestimmter Chemikalien, Tankanlagen, Versiegelungsgrad) nur eingeschränkt.

Starkregengefahr

Die Abflussmengen von Niederschlag nehmen erwartungsgemäß auf den befestigten Flächen zu. Ansonsten ist von einer geringen Gefahrensituation auszugehen.



Abbildung 9: Verteilung der Niederschlagsmengen bei Starkregen⁸

⁸ Quelle: Geo.Brandenburg Themenkarte

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder eines Hochwasserrisikogebietes.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation zeigt den Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erwarten ist - Traubenkirschen-Eschenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Sumpf- und Bruchwald am Nordrand des Geltungsbereiches sowie Steinmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im übrigen Geltungsbereich. (Landschaftsplan).

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes werden zeitnah Begehungen durchgeführt. Von ausgewählten Biotoptypen werden Fotos angefertigt.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Auswertungen zu geschützten Pflanzenarten wird ergänzt.

6.2.1.6 Tiere

Die Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG) folgt im Zuge des Planfortschritts.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz:

- die Vielfalt der Arten
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem engen Netz vergleichen mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die europaweite Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von

Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung - auch im Boden und Wasser - vorhanden sein.

Aufgrund der gut strukturierten Gliederung durch gehölzbestandene Flächen zwischen den sozialen und privaten Gebäuden ist die biologische Vielfalt des Plangebietes als mittel bis gut einzuschätzen. Es dominieren dennoch die durch den Menschen genutzten Bereiche.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, mehr atlantisch-maritim und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen und mäßig kalte Winter. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 8 °C bis 9 °C. Die Schwankungen der Temperaturen im Jahresverlauf sind relativ groß. Die maximalen Niederschläge sind, durch Starkregen bedingt, im Sommer zu verzeichnen. Die Niederschläge betragen zwischen 500 und 550 mm. Aufgrund der vorherrschenden Wetterlagen mit hohem Luftdruck über Süd- und Südwesteuropa und tiefem Luftdruck über dem Nordatlantik und dem Europäischen Nordmeer, dominieren ganzjährig ostwärts ziehende Warm- und Kaltfronten. Charakteristisch sind daher Winde aus westlicher und südwestlicher Richtung. (Landschaftsplan)

Die vorhandene Vegetation sowie der Baumbestand besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Mikroklima im Geltungsbereich. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

6.2.1.9 Landschaftsbild

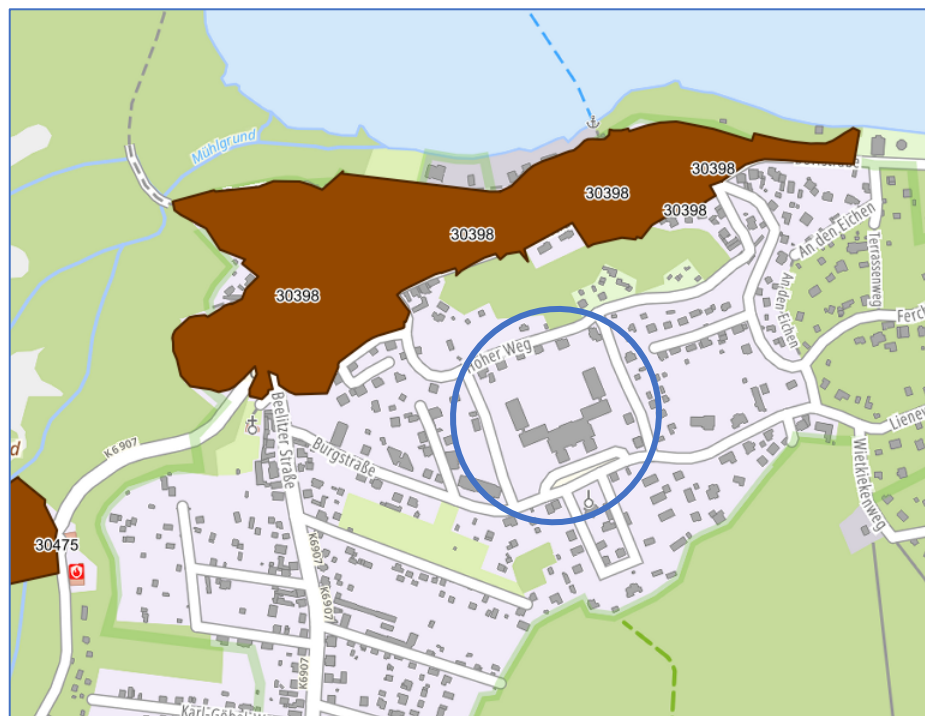
Als umweltschutzrelevante Ziele sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz für das Schutzgut Landschaft der Schutz und die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes und die Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder von Bedeutung.

Das Landschaftsbild der Gemeinde Schwielowsee ist wesentlich durch die Seen und die Havel geprägt. Die baulichen Strukturen in Ferch sind gekennzeichnet durch:

- das Ortszentrum am Potsdamer Platz mit dem Rathaus der Gemeinde,
- 3-geschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser in der Wohnsiedlung Fontanepark,
- vorrangig 2-geschossige Einfamilienhäuser mit dörflichen Strukturen in den übrigen Wohnbereichen (Dorfstraße, Burgstraße, Beelitzer Straße, Bergsiedlung, Mühlengrund, Fercher Straße, Kemnitzer Heide, Kammerode),
- 1-geschossige Wochenendhäuser in der Alten Dorfstelle, in der Siedlung Heideberg, in der Bergsiedlung und auf den rückwärtigen Grundstücken beidseitig der Beelitzer Straße, im Seddiner Weg. (Begründung zum Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist durch die umliegende Siedlungsbebauung sowie die ausgeprägten Grünstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mindestens eine mittlere Bedeutung für das lokale Landschaftsbild, da der große Freianlagen-Gebäudekomplex eine prägende Raumwirkung ausstrahlt.

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.



Seite 37

Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche, Stäube etc.) auf das Wohnen, das unmittelbare Wohnumfeld und die wohnumfeldbezogene Aufenthalts- und Erholungsfunktion von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Ferch. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich jeweils auf den gegenüberliegenden Straßenseiten. Der Geltungsbereich ist nahezu allseitig einsehbar. Ihm wird keine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion zugeschrieben. Auch für die Erholungsfunktion der lokalen Bevölkerung hat die Fläche keine Bedeutung, da sie intern nicht durch öffentliche Straßen oder Wege erschlossen ist.

Verkehr

Das Plangebiet ist extern sinnvoll erschlossen. Eine innere Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist nicht vorhanden.

Die innerörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt derzeit vorwiegend von Süden bzw. über private Einzelzufahrten.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Bahnhaltepunktes Ferch-Lienewitz (ca. 2 km Luftlinie).

Lärm

Gewerbelärm

Die derzeit auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen haben der betrieblichen Zulässigkeit der umgebenden Wohngebiete zu entsprechen. Aus dem Geltungsbereich heraus werden in vergleichbarer Größe Lärmimmissionen verursacht.

Verkehrslärm

wird im Zuge des Planungsfortschritts ergänzt.

Licht

Wesentliche Lichtemissionen gehen vom Geltungsbereich nicht aus. Die interne Belastung durch Straßenbeleuchtung oder Beleuchtung der benachbarten Gebäude geht nicht über das lokal typische Maß ländlicher Siedlungsbereiche hinaus.

Freizeit und Erholung

Die wesentlichen Elemente der landschaftsbezogenen Erholung sind der Fahrradtourismus, der Wandertourismus, der Reittourismus sowie die Badeplätze und Liegewiesen. (Landschaftsplan)

Das Plangebiet besitzt keine verstärkte Funktion für die allgemeine Erholung. Im nahen Siedlungsumfeld findet kaum Erholungsnutzung statt.

Dem Schutzgut Mensch wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der Hauptnutzung insgesamt eine hohe Empfindlichkeit zugeordnet. Die Einwirkungen des Lärms sind weiter zu betrachten.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen und Querbezüge zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) sind sowohl bei der Aufstellung von umweltbezogenen Zielen als auch bei der Beurteilung der Folgen von Beeinträchtigungen zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein gemeinsames Wirkungsgefüge.

Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Pflanzen und Tiere gegeben. Es besteht darüber hinaus ein Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Boden und Klima. Generell bewirkt Bodenverlust durch die Beseitigung von Flächen der Frischluftförderung bzw. Kaltluftentstehung eine (hier kaum messbare) Veränderung des Mikroklimas. Da voraussichtlich keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird oder die Beeinträchtigung als nicht kompensierbar erscheint, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

6.2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin zu überwiegend sozialen Zwecken genutzt.

Eine Verbesserung der Standortbedingungen für Tiere und Pflanzen wäre hier nur mit einer Nutzungsaufgabe in Verbindung mit einem gezielten Pflegekonzept möglich.

Die Bedeutung der einzelnen Flächen für die Schutzgüter blieben bestehen.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes würde nicht erfolgen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wird zum Entwurf ergänzt.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 9. Oktober 2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung und Veränderungssperre des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden mit Veröffentlichung am 27. November 2024 wirksam. Die Veränderungssperre im Geltungsbereich des B-Plan „I/24 Burgstraße“ gilt für zwei Jahre.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am 09. April 2026 den Vorentwurf des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich frühzeitig veröffentlicht. Während der Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Behörden

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der Veröffentlichung Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan "I/24 Burgstraße" in der Fassung vom beschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

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

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Ergänzende Planunterlagen

Wird zum Entwurf ergänzt.
