

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Ferch**

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

Stand: Entwurf
29. September 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
M. Sc. Clemens Abert

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	12
3.4 Flächennutzungsplanung	13
3.5 Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“	14
4. Planungskonzept	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
4.2 Standortalternativen	15
4.3 Städtebauliches Konzept	16
5. Planinhalt	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.4 Erschließung	24
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.6 Immissionsschutz	29
5.7 Flächenübersicht	30
6. Umweltbericht	31
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	31
6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	31

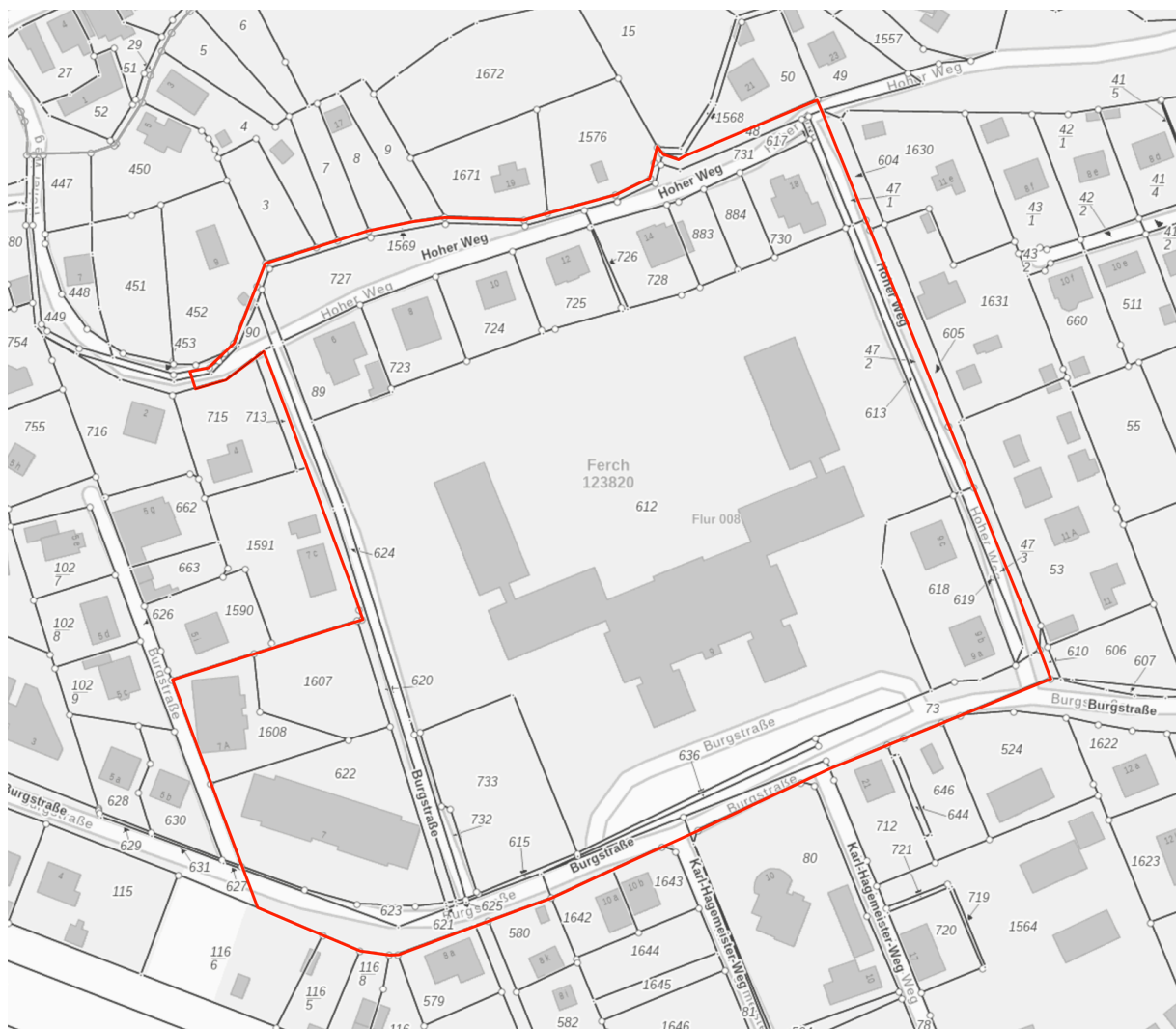
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	32
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	36
6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)	36
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
6.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen	58
6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und der Kompensation auf Grund des BauGB	58
6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
6.6 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j	59
6.6.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen	59
6.6.2 Zusätzliche Angaben / Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen	60
6.6.3 Maßnahmen zur Überwachung	62
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
6.8 Quellen und Rechtsgrundlagen	64
7. Verfahren	65
8. Rechtsgrundlagen	66

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, 733, 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).



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 altersgerechtes 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.

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 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 planungsrechtlich nicht zulässig.

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 altersgerechtes 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.

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Burgstraße an die Beelitzer Straße an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Es ist eine kurze Anbindung an das Fernstraßen-netz vorhanden. Die Bushaltestelle „Potsdamer Platz“ mit Direktverbindungen nach Werder, Caputh

und Potsdam ist fußläufig in ca. 7 Minuten (500 m) zu erreichen. Der Bahnhof Ferch an der Strecke Potsdam - Beelitz (Stadt) - Jüterbog ist rund 4 km entfernt.

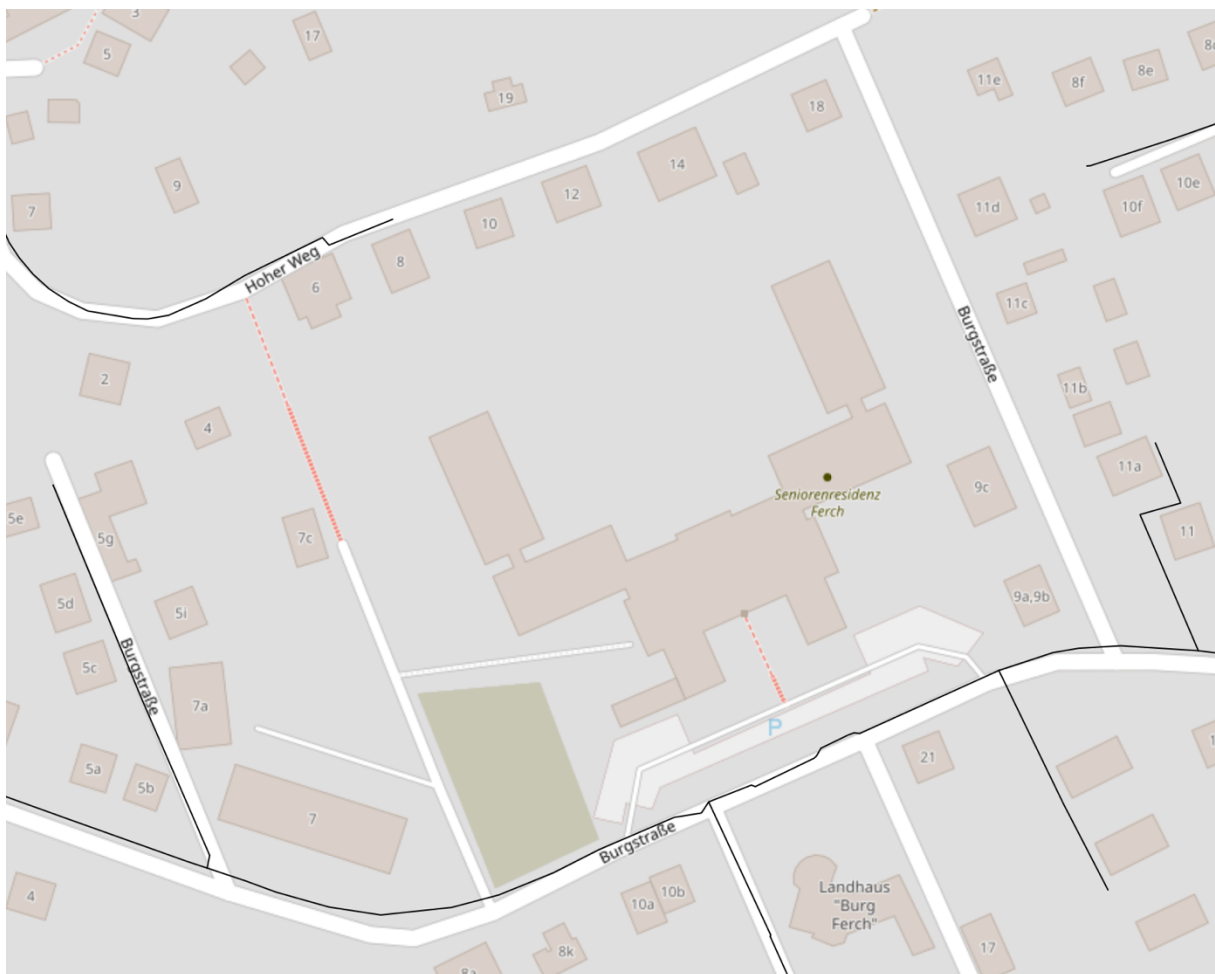
Trinkwasser

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**).



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 von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder anderer Schutzgebiete gemäß den geltenden Verordnungen (siehe **Abbildung 3**).

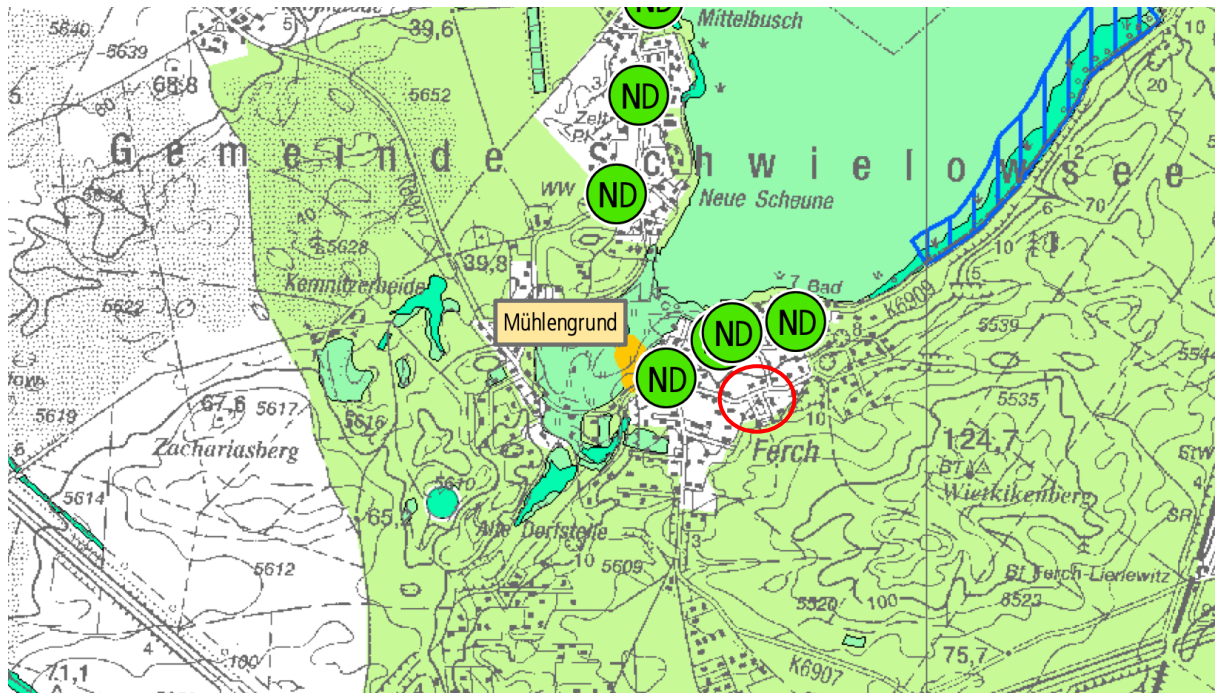


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) (roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)³

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 Maßstabebene 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.

In ihrer Stellungnahme vom 7. September 2026 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen

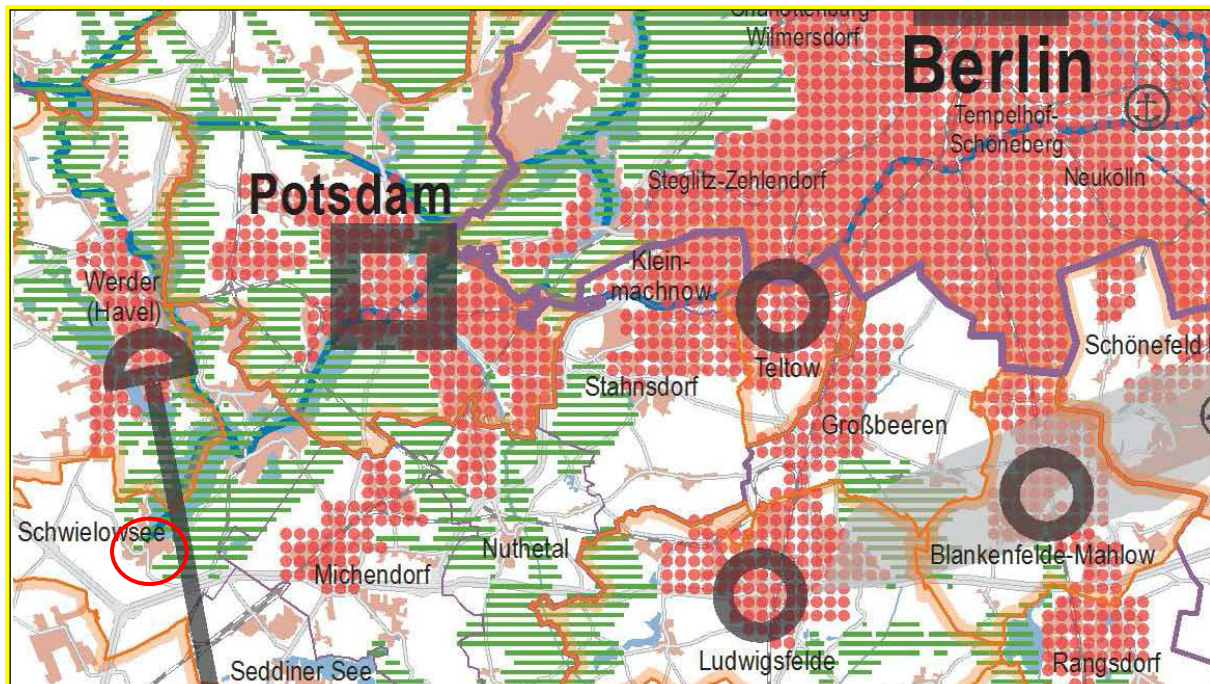


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) (rotes Punktraster: Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1; grün linierte Flächen: Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2; roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)⁴

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 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

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

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

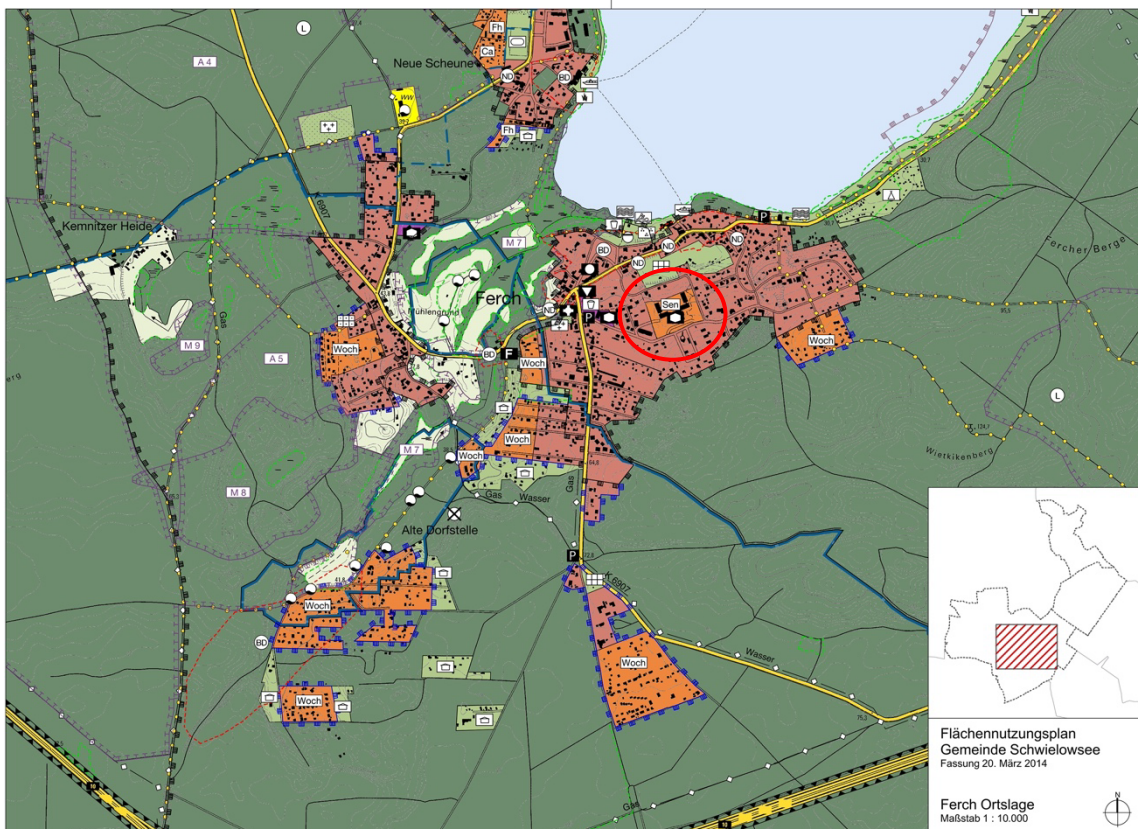


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Schwielowsee (2014), Ortslage Ferch (roter Kreis: grobe Verortung Plangebiet)⁵

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.

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

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-/ 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.

Prüfung von Standortalternativen zur Deckung des wohnraumbezogenen Spielplatzbedarfs:

Für das Flurstück 1607 wurde auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung ein Spielplatzbedarf für Kinder von 0 bis 6 Jahren und von 6 bis 12 Jahren nachgewiesen (vgl. Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ im Kapitel 5.5 Grünordnerische Festsetzungen).

Auf dem Flurstück 1607 war bereits im damaligen Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ eine Spiel- und Sportfläche vorgesehen, diese wurde über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren nicht realisiert. Dazu ist anzumerken, dass der damalige Bebauungsplan „V/92 Burgstraße“ nicht rechtswirksam geworden ist. Die aktuelle Festsetzung wird daher nicht lediglich als Fortschreibung oder Wiederholung einer aus dem Jahr 1992 stammenden Planung

vorgenommen. Maßgeblich für die aktuelle Planung sind vielmehr die heutigen tatsächlichen Verhältnisse sowie die im Rahmen des Planverfahrens ermittelten konkreten Flächenbedarfe. Die frühere Nichtrealisierung steht insofern der aktuellen Festsetzung nicht entgegen.

Allgemein gilt, dass wohnraumbezogene Spielplätze insbesondere für Kinder von 0 bis 6 Jahren in Sicht- und Rufweite (entspricht bis zu maximal ca. 200 Meter Distanz) zu dem zugehörigen Wohnraum zu errichten sind, im Optimalfall in einer geringeren Distanz. In einer Entfernung von 200 Metern um die Wohngebiete herum besteht ein Spielplatz der Kita Schwielowitz, der jedoch auf Grund der Öffnungszeitenbindung, dem laufenden Kitabetrieb, dem Fußweg entlang der öffentlichen Verkehrswege (Burgstraße) und der fehlenden Sichtbezüge als ungeeignet für die Erfüllung der Bedarfe an wohnraumbezogene Spielplatzflächen gesehen wird und grundsätzlich nicht als wohnraumbezogener Spielplatz gewertet werden kann. Das Umfeld ist geprägt durch Grundstücke, die fast vollständig bebaut und/oder in privater Hand, also wenn überhaupt nur mit großen Hürden verfügbar wären. Die Mehrfamilienhäuser, auf die sich der ermittelte Spielplatzflächenbedarf bezieht, befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem Flurstück 1607 (unter 100 Meter an der entferntesten Stelle).

Die städtebauliche Zuordnung berücksichtigt zugleich die auf den angrenzenden Grundstücken bestehenden Nutzungen und deren Flächenbedarfe. Eine isolierte Betrachtung des Flurstücks 1607 als potenzielle Wohnbaufläche würde demgegenüber die bestehenden städtebaulichen Anforderungen der angrenzenden Wohnnutzungen außer Betracht lassen.

Der Eigentümer besitzt im näheren Umfeld keine anderen Grundstücke, die hinsichtlich ihrer Lage, Erreichbarkeit und Eignung mit dem Flurstück 1607 vergleichbar sind und den ermittelten Spielplatzbedarf angemessen decken können. Auch auf den übrigen im maßgeblichen Radius von ca. 200 Metern gelegenen Grundstücken bestehen keine angemessenen, städtebaulich sinnvollen und tatsächlich nutzbaren Alternativen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zur maßgeblichen Wohnbebauung, der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Alternativflächen und der konkreten örtlichen Gegebenheiten ist die Festsetzung der Spielplatzfläche auf dem Flurstück 1607 zur Deckung des ermittelten wohnraumbezogenen Spielplatzbedarfs erforderlich. Eine gleich geeignete und verfügbare Alternativfläche steht im maßgeblichen Umfeld nicht zur Verfügung.

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 (pflegenaher Dienstleistungen wie Fußpflegedienst, Apotheke, Sanitäts-
haus)
- Schwimmbad mit teilöffentlicher Nutzung (zusätzliche therapeutische und sportliche An-
gebote durch Therapeuten möglich)
- Verwaltung
- Technik
- Verkehrsfläche
- Wohngemeinschaft Auszubildende, Studenten, Mitarbeiter (ausschließlich Flügel E)

Eine detaillierte Darstellung der Geschossflächen ist nicht zielführend, da in der vorliegenden Planung über die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit die wesentliche zulässige Geschossfläche auf das bereits im baulichen Bestand vorhandene Maß begrenzt wird.

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. Eine Feuerwehrezufahrt befindet sich im Osten an dem Verbindungsweg Hoher Weg - Burgstraße.

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 befristet 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 Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes 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.

Für das Flurstück 1607 liegt ein bestandskräftiger positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses vor; die angrenzenden Flurstücke 622 und 1608 sind bereits durch Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Einbeziehung der Flurstücke 622, 1607 und 1608 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nicht ausschließlich aufgrund eines funktionalen Zusammenhangs mit dem Klinikareal. Mit dem Bebauungsplan werden neben den Entwicklungszielen für das Klinikareal eigenständige städtebauliche Ziele für die angrenzenden Wohnnutzungen verfolgt. Hierzu gehören zum Beispiel die planungsrechtliche Sicherung der derzeit bestehenden Nutzungsart und -maßes und somit das Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge der Wohngebäude entlang des Hohen Weges. In Bezug auf das Flurstück 1607 gehört hierzu auch insbesondere die Sicherung einer ausreichenden wohnungsnahen Spielplatzversorgung (vgl. Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ im Kapitel 5.5 Grünordnerische Festsetzungen) sowie die geordnete Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (vgl. Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet). Damit besteht ein eigenständiger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen den Festsetzungen auf dem Flurstück 1607 und der angrenzenden Wohnbebauung.

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" 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,*
- *Altersgerechtes Wohnen und*
- *Fremdnutzungen als Kiosk, Friseur, Cafeteria/Restaurant, Hospiz und Schwimmbad mit teilgewerblicher Nutzung.*

Die Festsetzung betrifft somit die Gebäudeteile Haus A/B/C/D sowie Flügel F des bestehenden Klinikgebäudes.

Die Erschließungsplanung ermöglicht die Errichtung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück.

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 würden 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 im Westen (Flurstücke 622, 1607 teilweise und 1608). Die vorhandene Wohnbebauung auf den Flurstücken 622 und 1608 mit insgesamt 50 Wohneinheiten löst Bedarf an Spielplatzflächen sowie an Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen aus. Konkret wurde ein Bedarf an Spielplatzflächen von mindestens 272 m² ermittelt, der auf dem Flurstück 1607 festgesetzt wird (vgl. Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ im Kapitel 5.5 Grünordnerische Festsetzungen). Die verbleibende Fläche des Flurstücks 1607 wird dem

Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und für Stellplätze und Fahrradabstellanlagen nutzbar gemacht. Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung dieser Nutzung getroffen. Damit wird dem privaten Interesse an einer möglichst weitgehenden wohnbaulichen bzw. wohnbezogenen Nutzung Rechnung getragen.

Des Weiteren wird für die Teilfläche des Flurstückes 612 mit dem Gebäudeflügel E des bestehenden Klinikgebäudes das Allgemeine Wohngebiet WA-3 festgesetzt. Eine Wohnnutzung im Sinne von Senioren-Pflege-Wohngemeinschaften ist in den anderen Bereichen des Klinikgebäudes zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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), die Grundfläche (GR), teilweise durch die Zahl der Vollgeschosse (im nördlichen sowie westlichen Allgemeinen Wohngebiet) sowie durch die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

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**) – eine **GRZ von 0,16** festgesetzt (Haus A/B/D, 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 0,7** eine höhere bauliche Dichte festgesetzt. Die Hausnummern 9a und 9c werden entsprechend der Bestandssituation mit einer **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die für das Flurstück 733 vorliegende Baugenehmigung vom 04. Februar 2020 sieht in der Berechnung vom 18.07.2019 eine Grundfläche für die Hauptnutzung von 608 m² und eine Überschreitung durch Nebenanlagen um 500 m² (nach Definition des § 19 Abs. 4 BauNVO zum Beispiel Terrassen, Gehwege, Zufahrten oder unterirdische Bauteile) vor. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die vorliegenden Werte passgenau als maximale Grundfläche (**max. GR 608 m²**) zzgl. der entsprechenden maximalen Überschreitung (500 m²) festgesetzt.

Der Flügel E des Klinikgebäudes wird als Allgemeines Wohngebiet WA-3 mit einer **GRZ von 0,15** festgesetzt, um hier die Wohnnutzung für Auszubildende und Angestellte zu sichern (siehe **Tabelle 1**). Für das Allgemeine Wohngebiet WA-2 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 WA-1 (westlich des Klinik-/Pflegeheimgeländes) wird entsprechend des vorhandenen baulichen Bestandes eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Eine weitere Überschreitung der GRZ ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen (jedoch maximal bis zur sog. Kappungsgrenze von 0,8) möglich. Die beschriebene, allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % kann nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei einem vorliegenden städtebaulichen Erfordernis auch weiter überschritten werden. Im vorliegenden Fall wird das Ziel verfolgt, den im Bestand vorgefundenen Versiegelungsanteil im WA-3 und im Teilbereich des SO „Klinik, Pflege“, der mit einer GRZ von 0,16 festgesetzt ist, zu sichern. Als Reaktion auf die bestehende Versiegelung, die stark durch Nebenanlagen wie

Zuwegungen, Zufahrten und Ähnliche geprägt ist, wird eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,26 und

- in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege" innerhalb der Flächen für die eine GRZ von 0,16 festgesetzt ist, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,41

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 17 BauNVO sieht als Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete eine GRZ von 0,8 vor, für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die zulässige GRZ im überwiegenden Anteil des Plangebiets reduziert. Mit den resultierenden GRZ von 0,15 bis 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten sowie 0,16 bis 0,7 in dem Sonstigen Sondergebiet sowie den entsprechend zulässigen Überschreitungen durch Nebenanlagen können **in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt 0,5 ha** und **in dem Sonstigen Sondergebiet insgesamt 0,9 ha** versiegelt werden. Auf Grundlage der vorhandenen baulichen Haupt- und Nebenanlagen im räumlichen Geltungsbereich (ca. 3,8 ha) sind im Bestand innerhalb der Baugebiete (SO, WA) insgesamt rund 1,4 ha versiegelt. Die Verkehrsflächen werden wie vorgefunden gesichert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt somit weiterhin eine Versiegelung von **rund 1,4 ha** möglich und es erfolgt keine wesentliche Zunahme der Versiegelung (vgl. folgende detaillierte Aufstellung).

SO „Klinik, Pflege“, Teilflächen mit GRZ 0,16

Überschreitung: gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

GRZ II = 0,41

Baugebietsteilflächen mit GRZ 0,16: 1,43 ha

Maximal versiegelbare Fläche: 1,43 ha × 0,41 = 0,59 ha

WA-3 Flügel E mit GRZ 0,15

Überschreitung: gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

GRZ II = 0,26

Baugebietsfläche: 0,43 ha

Maximal versiegelbare Fläche: 0,43 ha × 0,26 = 0,11 ha

SO „Klinik, Pflege“, Teilfläche mit GRZ 0,7

Überschreitung: Im vorliegenden Fall greift die Kappungsgrenze (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

GRZ II = 0,8.

Baugebietsteilfläche: 0,17 ha

Maximal versiegelbare Fläche: $0,17 \text{ ha} \times 0,8 = 0,14 \text{ ha}$

SO „Klinik, Pflege“, Flurstück 733 mit max. GR

Überschreitung: festgesetzte maximale GR: 608 m^2 zuzüglich maximaler Überschreitung der GR durch Nebenanlagen nach Definition des § 19 Abs. 4 BauNVO: 500 m^2

Maximal versiegelbare Fläche: $608 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 1.108 \text{ m}^2 = 0,11 \text{ ha}$

SO „Klinik, Pflege“, Hausnr. 9a, 9c mit GRZ 0,3

Überschreitung: $0,3 \times 0,5 = 0,15$

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

Baugebietsteilfläche: $0,14 \text{ ha}$

Maximal versiegelbare Fläche: $0,14 \text{ ha} \times 0,45 = 0,06 \text{ ha}$

WA-1 Westliches Wohngebiet (GRZ 0,4)

Überschreitung: $0,4 \times 0,5 = 0,2$

GRZ II = $0,4 + 0,2 = 0,6$

Baugebietsfläche: $0,37 \text{ ha}$

Maximal versiegelbare Fläche: $0,37 \text{ ha} \times 0,6 = 0,22 \text{ ha}$

WA-2 Nördliches Wohngebiet exkl. Flurstück 89 (GRZ 0,25)

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

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

Baugebietsfläche: $0,36 \text{ ha}$

Maximal versiegelbare Fläche: $0,36 \text{ ha} \times 0,375 = 0,14 \text{ ha}$

WA-2 Nördliches Wohngebiet nur Flurstück 89 (GRZ 0,3)

Überschreitung: $0,3 \times 0,5 = 0,15$

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

Baugebietsfläche: $0,06 \text{ ha}$

Maximal versiegelbare Fläche: $0,06 \text{ ha} \times 0,45 = 0,03 \text{ ha}$

Tabelle 1: GRZ/GR-Festsetzungen der einzelnen Teilgebiete

Art der baulichen Nutzung	Teilbereich/Haus	GRZ / GR
SO „Klinik, Pflege“	Haus A/B/D, Flügel F	0,16 + max. Überschreitung durch Nebenanlagen nach Definition des § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,41
	Hausnr. 9a, 9c	0,3
	Haus C	0,7
	Flurstück 733	max. GR 608 m ² + max. Überschreitung der GR durch Nebenanlagen nach Definition des § 19 Abs. 4 BauNVO: 500 m ²
WA-1	Westliches Wohngebiet	0,4
WA-2	Nördliches Wohngebiet (exkl. Flst. 89)	0,25
	Nördliches Wohngebiet (nur Flst. 89)	0,3
WA-3	Flügel E	0,15 max. Überschreitung durch Nebenanlagen nach Definition des § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,26

Zahl der Vollgeschosse

Für das WA-1 und WA-2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschosszahl orientiert sich an der näheren Umgebung sowie am Gebäudebestand.

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 das Volumen der Gebäudeplanungen nicht berührt werden. Außerdem richten sich die angegebenen Firsthöhen nach dem Bestand. Technische Aufbauten wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungsanlagen oder auch Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten, da diese eine untergeordnete räumliche Wirkung haben.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

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 die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 und für das Flurstück 618 wird eine offene Bauweise festgesetzt, da sich in der näheren Umgebung und im Gebäudebestand ebenfalls überwiegend Bebauung in offener Bauweise befindet.

Im Sonstigen Sondergebiet „Klinik, Pflege“ und WA-3 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. Die überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 ist im Bebauungsplan-Entwurf deutlich reduziert. Sie orientiert sich jetzt nicht mehr an der Grundstücksgrenze sondern am Gebäudebestand zuzüglich eines 3,0 m tiefen Abstandes von der Gebäudekante. Für die Darstellung der Baugrenzen von unterirdischen Gebäudeteilen, die gemäß der vorliegenden Baugenehmigung im Flurstück 733 vom 4. Februar 2020 vorgesehen sind, dient eine Nebenzeichnung.

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 Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch textliche Festsetzung Nr. 8 gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D sowie zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Gewährleistung der Versickerung von Regenwasser, die Förderung Bodenatmung und Vegetation und die Vermeidung negativer Versiegelungseffekte wird durch textliche Festsetzung Nr. 6 gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

Die Anforderungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Erreichbarkeit für die Feuerwehr im Sondergebiet „Klinik, Pflege“ mit erhöhtem Schutzbedarf ergeben sich aus § 5 BbgBO in Verbindung mit der VVTB und der DIN 14090 in der jeweils geltenden Fassung. Diese Flächen sind dauerhaft freizuhalten und entsprechend herzustellen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 sieht deshalb die Zulässigkeit der erforderlichen Rettungswege, Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Kapitel 5.5 Grünordnerische Festsetzungen) vor.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Nördlich des Hohen Weges erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Für das Flurstück 1607 ist gemäß der Kinderspielplatzsatzung die Errichtung einer Spiel- und Sportfläche für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen. Dafür wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ mit einer Größe von ca. 0,03 ha zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche werden zwei bestehende, schützenswerte Bäume (Buche, Eiche) zeichnerisch festgesetzt. Diese sind damit zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu leisten. Für die bestehende Wohnbebauung auf den Flurstücken 622 und 1608 mit insgesamt 50 Wohneinheiten sowie für die auf dem Flurstück 733 vorgesehene Wohnbebauung mit 21 Wohneinheiten besteht nach der Spielplatzsatzung der Gemeinde Schwielowsee ein Bedarf an Spielplatzflächen von insgesamt 272 m², jeweils 136 m² für Kinder von 0 bis 6 Jahren und von 6 bis 12 Jahren.

Der Bedarf ermittelt sich wie folgt:

- 1 m² für 0-6 Jahre je Aufenthaltsraum
- 1 m² für 6-12 Jahre je Aufenthaltsraum
- Flurstück 622: 59 Aufenthaltsräume
- Flurstück 1608: 24 Aufenthaltsräume
- Flurstück 733: 53 Aufenthaltsräume

= insgesamt: 136 Aufenthaltsräume

Bei einem Ansatz von jeweils 1 m² Spielplatzfläche je Aufenthaltsraum für die Altersgruppen 0 bis 6 Jahre sowie 6 bis 12 Jahre ergibt sich ein Gesamtbedarf von $136 \times 2 = 272$ m² Spielplatzfläche (Anforderungen: 1 m² für 0 bis 6 Jahre je Aufenthaltsraum, 1 m² für 6 bis 12 Jahre je Aufenthaltsraum). Die vorhandene Spielplatzanlage auf dem Flurstück 622 wird hierbei nicht bedarfsmindernd angerechnet, da sie nach den Anforderungen der Gemeinde Schwielowsee qualitativ nicht den erforderlichen Anforderungen entspricht.

Die Festsetzung als private Grünfläche dient wie bereits dargestellt der Deckung des konkret ermittelten Bedarfes aus der bestehenden und geplanten Wohnbebauung. Gleichwohl wird gegenüber dem Vorentwurf dem im Rahmen der Überarbeitung ermittelten Anpassungsbedarf und der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der Grundstückseigentümer Rechnung getragen. Das Flurstück 1607 wird deshalb nicht vollständig als private Grünfläche festgesetzt.

Die wirtschaftlichen Belange der Eigentümer werden somit berücksichtigt. Ihnen stehen jedoch weiterhin gewichtige städtebauliche Belange gegenüber, da die Festsetzung zugleich dem konkreten städtebaulichen Bedarf, der aus der bestehenden und geplanten Wohnbebauung selbst resultiert, dient. Für die bestehende und geplante Wohnbebauung besteht ein nach den Vorgaben der Gemeinde ermittelter Bedarf an Spielplatzflächen. Die Festsetzung wird auf den erforderlichen Umfang beschränkt. Die Auswirkungen auf das Privateigentum werden durch die Überarbeitung der Festsetzung reduziert. Die verbleibende Fläche des Flurstücks 1607 wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und für Stellplätze und Fahrradabstellanlagen nutzbar gemacht Fahrradabstellanlagen (vgl. Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung,

Allgemeines Wohngebiet). Damit wird dem privaten Interesse an einer möglichst weitgehenden wohnbaulichen bzw. wohnbezogenen Nutzung Rechnung getragen.

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.

Die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan vom 23. November 1992 wurden im Wesentlichen übernommen und in der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie durch die insgesamt fünf Pflanzlisten (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 9

a) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ sind mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern aus der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Aus den Pflanzlisten 1 und 2 ist jeweils mindestens ein Baum pro 200 qm zu pflanzen.

b) Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus den Pflanzlisten 2 oder 3 zu pflanzen. 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

c) Pergolen oder Unterstellplätze müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 begrünt werden. Die Pflanzabstände betragen mindestens zwei Meter. Zusätzlich ist eine mindestens einen Meter breite Abpflanzung mit Sträuchern aus der Pflanzliste 4 durchzuführen. In diese Abpflanzung ist mindestens alle sechs bis acht Meter ein Baum der Pflanzliste 2 einzufügen, diese können angerechnet werden an die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9b.

d) Je vier Stellplätze ist ein Baum aus Pflanzliste 2 zu pflanzen.

e) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Klinik, Pflege“ und dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Rasen der standortgerechten Regelsaatgutmischung RSM 2.4 anzupflanzen. Als Pflegemaßnahme ist nur eine Mahd, frühestens ab dem 1. Juli eines jeden Jahres, zulässig.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes in den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA-3 und in den nördlichen Teilbereichen des SO Klinik, Pflege werden

zeichnerisch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt den Umgang und die Pflanzqualität eines Ersatzes bei abgängigen Gehölzen – die Festsetzung enthält ausdrücklich sowohl Bäume als auch Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützten Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Pflanzqualität gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee) zu pflanzen. Zuwegungen, Zufahrten und erforderliche Rettungswege sowie ausnahmsweise PKW-Stellplätze sind auf den Flächen zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bäume 1. Ordnung)

Verbindliche Pflanzgröße: 16/18er mit Ballen, Pflanzlochgröße: 1,5*1,5*1,5m

LAUBBÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzliste 2 (Bäume 2. Ordnung)

Verbindliche Pflanzgröße; 14/16er mit Ballen, Pflanzlochgröße: 1*1*1m

LAUBGEHÖLZE

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ainus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 3 (Obstbäume)

Verbindliche Pflanzgröße: Halbstamm

Apfel

Aprikose

Birne

Kirsche

Zwetschge

Pflanzliste 4 (Heimische Sträucher)

Verbindliche Pflanzgröße: 100-150 ohne Ballen

LAUBGEHÖLZE

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Genista tinctoria	Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechapfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Biberneilrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Pflanzliste 5 (Klettergehölze)

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

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 Verkehrsreich (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.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung (z.B. Baugenehmigung, Bauanzeige) sind die von der vorgesehenen Spiel- und Sportfläche ausgehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu prüfen und, soweit erforderlich, durch geeignete planerische oder sonstige Maßnahmen zu bewältigen. Dabei ist insbesondere zwischen der vorliegenden wohnungsnahen Spielplatznutzung und einer Sportanlage mit darüber hinausgehenden immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu unterscheiden. Die konkrete Ausgestaltung und Nutzung der Fläche ist so zu bestimmen, dass die Belange der angrenzenden Wohnbebauung angemessen berücksichtigt werden. Soweit sich aus der konkreten Ausgestaltung der Fläche ein weitergehender Untersuchungsbedarf hinsichtlich Schall-, Licht- oder sonstiger Immissionen ergibt, ist dieser im weiteren Planverfahren (z.B. Baugenehmigung, Bauanzeige) zu berücksichtigen.

Die konkreten Nutzungen müssen grundsätzlich den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, entsprechen.

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

5.7 Flächenübersicht

Tabelle 2: Flächenentwicklung Bestand – Planung (in ha, gerundet)

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, Hausnr. 9a, c, Flurstück 733</i>	1,89 <i>Haus A/B/C/D, Flügel F, Hausnr. 9a, c, Flst. 733</i>
Allgemeines Wohngebiet WA – 3	0,00	0,43 <i>Flügel E</i>
Allgemeines Wohngebiet WA – 2	0,42	0,42
Allgemeines Wohngebiet WA – 1	0,31	0,37
Öffentliche Verkehrsfläche	0,43	0,43
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung „Treppenanlage“	0,05	0,05
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,06	0,06
Private Grünfläche	0,09	0,03
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, 733, 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 und Wohnbebauung.

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 altersgerechtes 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 Umgebung⁶

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.

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

⁶ Quelle: Google Maps

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 6.2.1.6 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 2026 sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser vor, dass je Wohnung bis 50 m² Nutzfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche 2 Stellplätze erforderlich sind. Für Altenwohnheime, Altenheime oder Altenpflegeheime ist ein Stellplatz je zehn Betten vorzusehen. Für Altenwohnungen / altersgerechtes Wohnen ist ein Stellplatz pro Wohnung erforderlich.

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:

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

Der Landschaftsplan ist Bestandteil der Planbegründung zum Flächennutzungsplan (2014).

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.

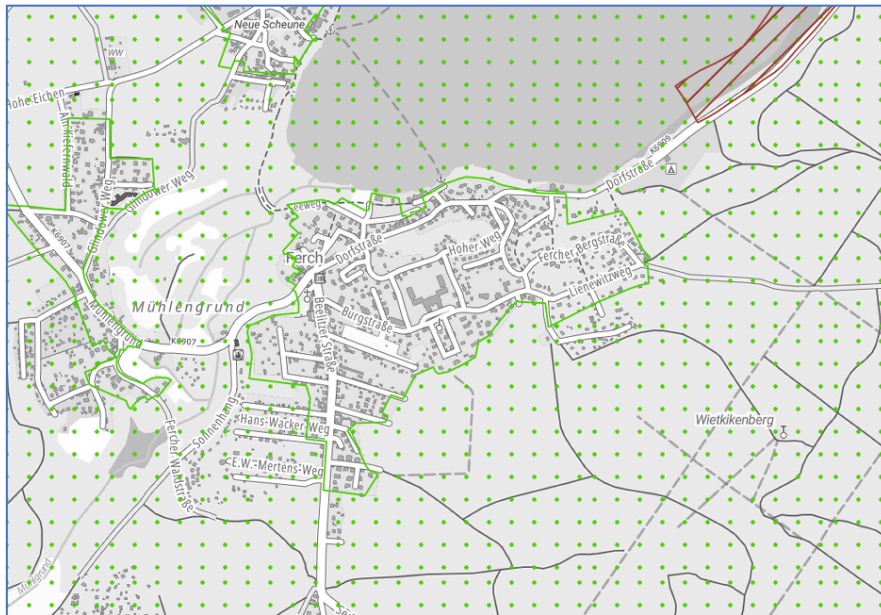


Abbildung 7: Ortslage Ferch mit Lage des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“⁷

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 halb-öffentlichen 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.

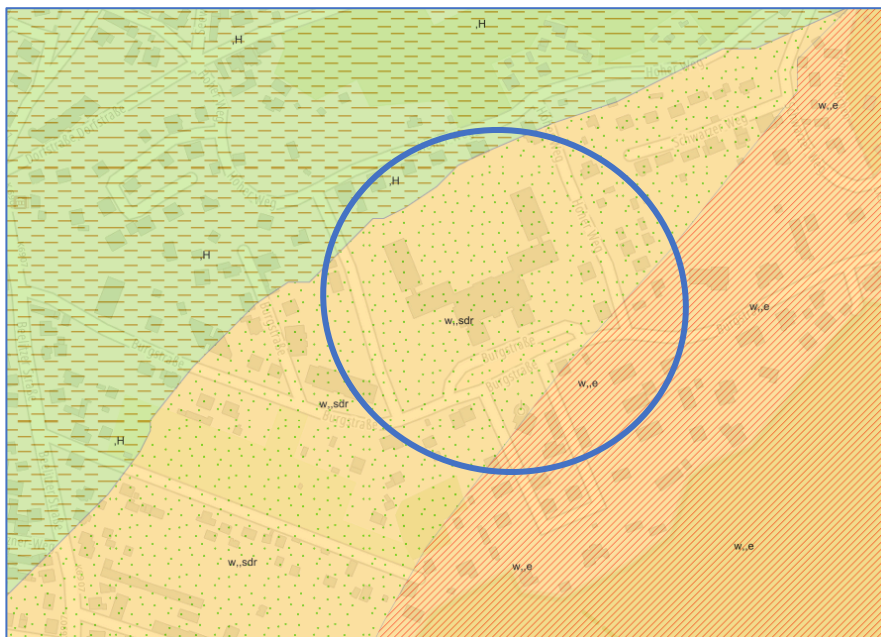


Abbildung 8: Böden innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches
(Geologische Karten des Landes Brandenburg, Geologische Übersichtskarte 1:300.000)

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.



Abbildung 9: Blick von Norden auf das Seniorenheim

Aufgrund der Ablagerungen besitzt der Geltungsbereich eine hohe Reliefenergie (s. Foto oben).

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.

Schutzwürdige Böden

Unter „Schutzwürdigen Böden“ werden solche verstanden, die nach dem Bundesbodenschutzgesetz insbesondere nach ihren natürlichen Bodenfunktionen bzw. ihrer besonderen Bedeutung bewertet werden. Typische Kategorien sind Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, mit besonderen Filter- und Pufferfunktionen, mit besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder besonderen Standorteigenschaften bzw. Extremstandorten (z. B. für seltene Vegetation). Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch inzwischen so stark anthropogen überprägt, dass eine potentielle Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

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 Grundwassers 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.

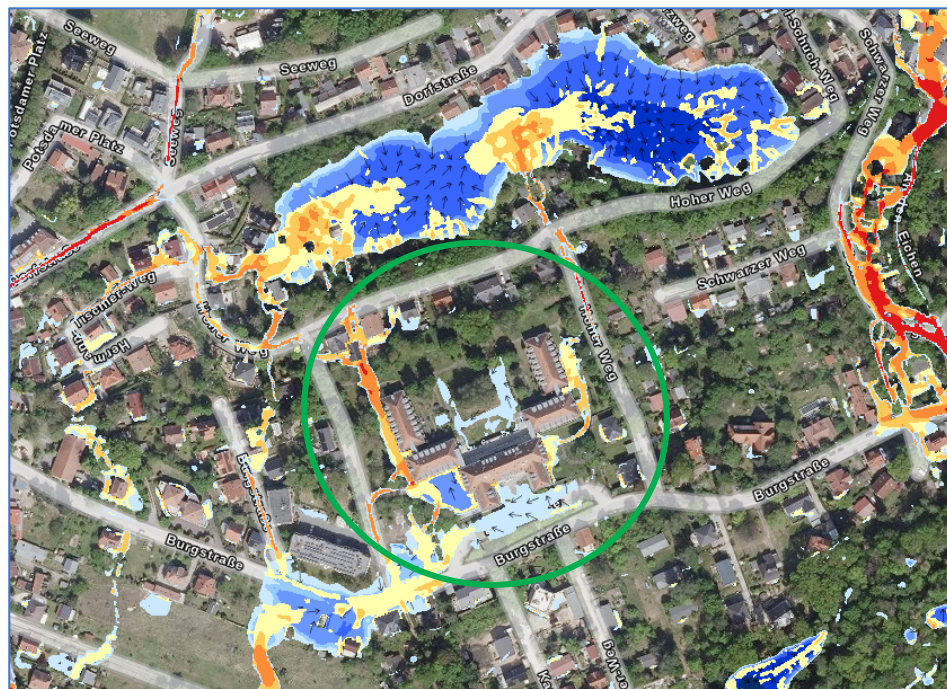


Abbildung 10: Verteilung der Niederschlagsmengen bei Starkregen⁸

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.

⁸ Quelle: Geo.Brandenburg Themenkarte

Heutige Vegetation / Biotoptypen

Alle nachfolgenden Fotos: © SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH 2026



Abbildung 11: Seniorenheim/Freiflächen, Blick von Norden



Abbildung 12: Seniorenheim/Freiflächen, Blick von Nordosten

Das zentrale und größte Grundstück der „Seniorenpflege am Schwielowsee“, wird von hohen alten Bäumen (Eiche, Linde, Robinie, Buche, Birke, vereinzelt Nadelgehölze) und Rasenflächen umgeben (s. Foto oben).



Abbildung 13: Seniorenheim/Freiflächen, Blick von Osten

Die Flächen werden gebäudenahe durch halbhohe Schnitthecken (Hainbuche) gegliedert (s. Foto oben).



Abbildung 14: Seniorenheim/Freiflächen, Blick von Norden

Sträucher bzw. Strauchgruppen sind kaum vorhanden.



Abbildung 15: Blockbebauung, Blick von Süden

Im Westen stehen zwei sanierte Wohnblöcke, umrahmt von wenig Strauchwerk mit einem Spielplatz im Osten und einer Feuerstelle im Norden. Diese sind von einer z.T. geschnittenen, z.T. freiwachsenden, lückigen Hecke mit heimischen und fremdländischen (Robinie) Gehölzen umgeben. (Flurstücke 622, 1607 und 1608)



Abbildung 16: Blockbebauung / Spielplatz, Hecke



Abbildung 17: Abzweig Burgstraße nach Norden

Zwischen den Wohnblöcken und dem Grundstück Fst. 733 beginnt ein gepflasterter Abschnitt der Burgstraße, die im Norden in einem Treppenabgang endet.



Abbildung 18: Baustelle Flurstück 733

Flurstück 733 wird derzeit innerhalb der Baugrenzen des B-Plan bebaut. Das Flurstück ist nahezu vegetationsfrei. Die Berücksichtigung des gerodeten Gehölzbestandes erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.



Abbildung 19: Hoher Weg, Blick nach Osten

Im nördlichen Bereich entlang des Hohen Weges sowie im westlichen Bereich entlang der Burgstraße befinden sich Wohnhäuser verschiedenen Alters mit Hausgärten, die keinen wesentlichen Gehölzbestand aufweisen, jedoch größtenteils fremdländische Zierpflanzen. Auf dem Fst. 618 befinden sich zwei Wohngebäude mit artenarmen Ziergärten.



Abbildung 20: Hoher Weg, Blick nach Norden

Den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet eine Grünfläche mit Erschließungswegen in die angrenzenden Flächen.

Insgesamt ist der Geltungsbereich den Biotoptypen 10111 / Gärten und 101011 / Grünanlagen unter 2 ha gem. Biotopkartierung Brandenburg (2011) zuzuordnen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste für das Land Brandenburg kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste für das Land Brandenburg erfasst.

6.2.1.6 Tiere / Überschlägige Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Um eine potentielle erhebliche Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten zu prognostizieren oder auszuschließen, wurde eine überschlägige Artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt.

Rechtliche Grundlagen

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Fassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017, da die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG eine eigenständige Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens ist.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen [...] zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind i.d.R. im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Mindestens diese Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten.

Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die Umsetzung von Maßnahmen, die sich aus der Prüfung der Verbotstatbestände ergibt, wird dann bei Umsetzung der durch die Planung vorbereiteten Vorhaben erfolgen.

Daher wird der Planbereich nach potenziellen Habitaten für Vertreter verschiedener Tiergruppen wie Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Vögel beurteilt.

Es erfolgte eine überschlägige Habitatpotenzialanalyse für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die einheimischen Brutvögel.

Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück der "Seniorenpflege am Schwielowsee", das von alten Bäumen und Rasenflächen bestanden ist. Vereinzelt in gebäudenähe verlaufen Schnitthecken (Hainbuche). Es sind wenige Sträucher bzw. Strauchgruppen vorhanden.

Im Westen stehen zwei sanierte Wohnblöcke, umrahmt von wenig Strauchwerk mit einem Spielplatz auf der östlichen und zurückliegenden Fläche. Dieser ist von einer z.T. lückigen Hecke mit heimischen und fremdländischen (Robinie) Gehölzen umgeben. (Flurstücke 622, 1607 und 1608)

Flurstück 733 war ursprünglich mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und diente dem Abstellen von Fahrzeugen. Inzwischen wurden die Flächen auf Grundlage einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 für die Errichtung von Gebäuden gerodet und mit den Tiefbauarbeiten begonnen. Im Vorfeld der Genehmigung wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung durch ein Fachbüro vorgenommen (Sept. 2019). Die Gutachter kommen zu der Ansicht, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt werden.

Im nördlichen Geltungsbereich entlang des Hohen Weges sowie im westlichen Bereich entlang der Burgstraße befinden sich Wohnhäuser verschiedenen Alters mit Hausgärten, die bis auf einige ursprüngliche Bäume keinen wesentlichen Gehölzbestand, jedoch größtenteils fremdländische Zierpflanzen aufweisen.

Auf dem Flurstücken 618 im Südosten befinden sich zwei Wohngebäude mit artenarmen Ziergärten. Im Süden liegt der Parkplatz des Seniorenheims.

Nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können - ggf. mit deutlichen zeitlichen Abständen und auch in der Folge mehrfach - folgende Wirkfaktoren auftreten:

Baubedingte Wirkfaktoren

mit folgenden Auswirkungen:

- Bauflächenfreimachung
- Anlage von Materiallagern
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärmemissionen, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb

Anlagebedingte Wirkfaktoren

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

- Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten
- Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden und sonstiger Infrastruktur. Dadurch können Lebensräume und Brutstätten für einige potenzielle Brutvogelarten und ggf. potenzielle Arten des Anhang IV FFH-RL verloren gehen oder werden funktional eingeschränkt.

Betriebs- und anlagebedingte Wirkfaktoren

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

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

Überschlägige Artenschutzrechtliche Potentialanalyse und Bewertung

Vögel

Aufgrund der realen Habitatausstattung des Geltungsbereiches mit alten Gehölzen und freien Flächen sind potenzielle Brutvögel zu erwarten. Sie gehören zur ökologischen Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Vorwälder und Baumbestände der Siedlungsräume (u.a. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube , Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp) sowie zur Gilde der ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrüter an oder in Gebäuden z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling, Feldsperling, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber sowie Mehlschwalbe und Mauersegler u.a.

Unter den Brutvögeln sind Mehlschwalbe und Haussperling gefährdet. Die Mehlschwalbe ist in der Roten Liste Deutschland in der Kategorie 3 als „gefährdet“ eingestuft.

Populationsbeeinträchtigungen durch die festgesetzten Vorhaben des B-Plan sind nicht zu erwarten. Angrenzende bzw. im erweiterten Umfeld gelegene Grünflächen bieten zudem ausreichend Ersatz-Potential als Nahrungsflächen. Dennoch sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG Maßnahmen zu ergreifen (s. Kap. 6.3).

Fledermäuse

Wochenstuben und Winterquartiere sind unwahrscheinlich. Die Planfläche und ihre unmittelbare Umgebung bietet Fledermäusen des Siedlungsraums jedoch ein attraktives Jagdgebiet mit einem insektenreichen Gehölzbestand. So werden die beiden für Brandenburger Siedlungen typischen Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) vermutlich regelmäßig vorkommen. Darüber werden Große Abendsegler das Plangebiet bei der ausdauernden Jagd im Überflug nutzen. Das Vorkommen Brauner Langohren im Plangebiet ist möglich.

Die Existenz von Fledermausquartieren ist an den Bestandsgebäuden zu erwarten.

Aus betriebs- und anlagenbedingten Wirkfaktoren bzw. der Bebauung des Fst. 733 ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Planfläche in Hinblick auf die Nutzbarkeit als Jagdgebiet. Der Erhalt und die Anlage von weiteren Gehölzpflanzungen ist ferner dazu geeignet, das Flächenpotential zu erhöhen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Reptilien

Der Geltungsbereich ist potentiell auch für eine Besiedlung mit Zauneidechsen geeignet. Sie werden ggf. auf der Grundlage einer mit der UNB abgestimmten Anzahl von Ortsbegehungen visuell erfasst. Hierbei werden vor allem geeignete Lebensräume und relevante Strukturen kontrolliert, vornehmlich Randstrukturen als potentielle Habitatelelemente von Reptilien wie Steinhäufen, liegende Baumstämme, Holzstapel, Reisighaufen, Steinmauern, Sandflächen etc.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Amphibien

Im Plangebiet existieren keine geeigneten Laichgewässer. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien sowie Wanderkorridore sind im Plangebiet unwahrscheinlich.

Sonstige

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL können mangels geeigneter Habitate ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Flechten- und Blütenpflanzen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Fazit

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

Die Durchführung vertiefender Artenschutzrechtlicher Prüfungen ist daher zum gegebenen Zeitpunkt nicht notwendig. Es ist jedoch notwendig, dass sich die Vorhabenträger zukünftig für die Umsetzung der Planvorhaben frühzeitig mit der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auseinandersetzen und für gesetzlich geschützte Arten eine gesonderte, artenschutzrechtliche Genehmigung einholen.

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 Jahresdurchschnitts-

temperaturen 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) und
- 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.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Dazu zählen einerseits Bau-, Garten- und technische Denkmale und andererseits Bodendenkmale. Bei Letzteren handelt es sich um bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden. Die Denkmalliste wird vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum laufend fortgeschrieben.

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

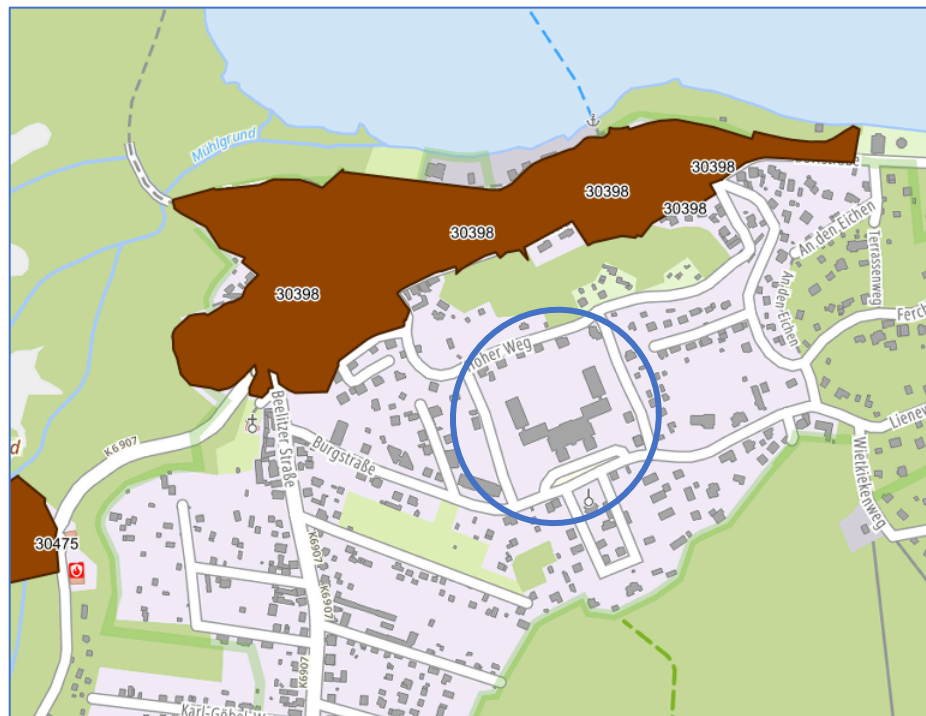


Abbildung 21: Lage des nächstgelegenen Bodendenkmals⁹

Das Bodendenkmal mit der Nummer 30398 in Brandenburg ist der historische Dorfkern sowie eine Siedlung des slawischen und deutschen Mittelalters im Ortsteil Ferch sowie ein Einzel-fund der Urgeschichte (Denkmalliste Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 01.01.2026).

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Ziel der Schutzgutbetrachtung ist, mit Durchführung der Planung entstehende potenzielle Auswirkungen auf die Gesundheit, das Wohlbefinden sowie die Lebensqualität der betroffenen Bevölkerung zu bewerten und soweit möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans die möglichen Auswirkungen durch die vorgesehene Nutzung und hiervon ggf. ausgehenden 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.

⁹ Quelle: Geo.Brandenburg Themenkarte

Öffentlicher Nahverkehr

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

Lärm**Gewerbelärm**

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

Verkehrslärm

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.

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 Wirkungsgefüge 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

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auswirkungen auf Schutzgebiete der Umgebung sind nicht zu erwarten.

6.2.2.2 Fläche

Für die Vorhaben innerhalb des B-Plans stehen keine geeigneten Standortalternativen im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine Verdichtung von anderen Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Diese Flächen befinden sich in privatem Besitz und die Eigentümer sind an einer baulichen Entwicklung interessiert. Mit den erschlossenen Flächen innerörtlich werden Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im unerschlossenen Freiraum vermieden.

Mit einer GRZ von 0,15 bis 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten sowie 0,16 bis 0,7 in dem sonstigen Sondergebiet zuzüglich 50 % weiterer versiegelbarer Nebenfläche und einzelnen ergänzenden Überschreitungsmöglichkeiten (unter anderem nach textlicher Festsetzung Nr. 3) wird einer erwünschten Innenverdichtung genüge getan und das Ziel verfolgt, die im Bestand vorliegende bzw. zulässige Versiegelung zu sichern.

6.2.2.3 Boden

Ausgangsfläche

Auf Grundlage der vorhandenen baulichen Haupt- und Nebenanlagen im räumlichen Geltungsbereich (ca. 3,8 ha) sind im Bestand innerhalb der Baugebiete (SO, WA) insgesamt rund 1,4 ha versiegelt. Die Verkehrsflächen werden wie vorgefunden gesichert.

Fläche nach Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des neuen Bebauungsplanes ist durch die Festsetzungen weiterhin eine Versiegelung von 1,4 ha möglich. Die Verkehrsflächen werden wie vorgefunden gesichert.

Fazit

Insgesamt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „I/24 Burgstraße“ keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen zulässig.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes V/92 "Burgstraße" vom Dezember 1992 behalten überwiegend ihre Gültigkeit.

6.2.2.4 Wasser

Das Grundwasser muss im überwiegenden Teil des Planungsbereiches infolge der geringen Schutzfunktion der Deckschichten an der Versickerungszone als ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen beurteilt werden. Dementsprechend wird empfohlen, für den Außenbereich Baufahrzeuge mit biologisch abbaubaren Hydraulik- und Schmierstoffen zu verwenden.

Weitere Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt, denn Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Eine erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt.

Wenn im Rahmen der Bauarbeiten grundwassersenkende Maßnahmen erforderlich sind, werden behördlicherseits Vorgaben zur Umsetzung gemacht.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche und weiterer Nutzungen als Freiflächen können auch Grünflächen in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert werden.

Mit einem Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Arten kann das Schutzgut Pflanze nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eine gewisse Aufwertung erfahren.

Das Plangebiet wird auch weiterhin dem Biotoptyp „Gärten bzw. Parkflächen unter 2 ha“ zuzuordnen sein.

6.2.2.6 Tiere/ Überschlägige Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden folgende Hinweise zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfohlen:

Vögel

Aufgrund der realen Habitatausstattung des Geltungsbereiches mit alten Gehölzen und freien Flächen sind einige Brutvögel zu erwarten. Sie gehören zur ökologischen Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Vorwälder und Baumbestände der Siedlungsräume (u.a. Amsel, Blau-meise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Mönchsgasmücke, Ringeltaube , Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp) sowie zur Gilde der weitgehend ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrüter an oder in Gebäuden z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling, Feldsperling, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber sowie Mehlschwalbe und Mauersegler u.a.. Die Mehlschwalbe gilt als gefährdet und auch der Haussperling ist in der Roten Liste Deutschland in der Kategorie 3 als „gefährdet“ eingestuft.

Populationsbeeinträchtigungen durch die festgesetzten Vorhaben des B-Plans sind nicht zu erwarten. Angrenzende bzw. im erweiterten Umfeld gelegene Grünflächen bieten zudem ausreichend Ersatz-Potential als Nahrungsflächen.

Fledermäuse

Wochenstuben und Winterquartiere sind unwahrscheinlich. Die Planfläche und ihre unmittelbare Umgebung bietet Fledermäusen des Siedlungsraums jedoch ein attraktives Jagdgebiet mit einem insektenreichen Gehölzbestand. So werden die beiden für Brandenburger Siedlungen typischen Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) vermutlich regelmäßig vorkommen. Darüber hinaus werden Große Abendsegler das Plangebiet bei der ausdauernden Jagd im Überflug nutzen. Das Vorkommen Brauner Langohren im Plangebiet ist möglich.

Die Existenz von Fledermausquartieren ist an den Bestandsgebäuden zu erwarten.

Aus betriebs- und anlagenbedingten Wirkfaktoren wie z.B. der Bebauung des Fst. 733 ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Planfläche in Hinblick auf die Nutzbarkeit als Jagdgebiet. Der Erhalt und die Anlage von weiteren Gehölzpflanzungen wäre dazu geeignet, das Flächenpotential zu erhöhen.

Reptilien

Der Geltungsbereich ist potentiell auch für eine Besiedlung mit Zauneidechsen geeignet. Sie sollten vor anstehenden Baumaßnahmen ggf. auf der Grundlage einer mit der UNB abgestimmten Anzahl von Ortsbegehungen visuell erfasst werden. Hierbei werden vor allem geeignete Lebensräume und relevante Strukturen kontrolliert, vornehmlich Randstrukturen als potentielle Habitatelemente von Reptilien wie Steinhäufen, liegende Baumstämme, Holzstapel, Reisighaufen, Steinmauern, Sandflächen etc.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Amphibien

Im Plangebiet existieren keine geeigneten Laichgewässer. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien sowie Wanderkorridore sind im Plangebiet unwahrscheinlich.

Sonstige

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL können mangels geeigneter Habitate ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Flechten- und Blütenpflanzen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

Die Durchführung vertiefender Artenschutzrechtlicher Prüfungen ist daher zum gegebenen Zeitpunkt nicht notwendig. Es ist jedoch notwendig, dass sich die Vorhabenträger für die Umsetzung ihrer Planvorhaben frühzeitig mit der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auseinandersetzen und für gesetzlich geschützte Arten eine gesonderte, artenschutzrechtliche Genehmigung einholen.

Vorschläge zur Integration des Artenschutzes in die Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation**Baufeldräumung**

Beschränkung der Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung gem. § 39 BNatSchG ab dem 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres.

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

Vogelschutz

Es wird eine baubegleitende bzw. bauvorbereitende Begutachtung empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Wenn ein Abriss von Gebäuden geplant ist, ist es erforderlich, einen angemessenen Ausgleich (z. B. künstliche Nistmöglichkeiten, Schwalbentürme) zu schaffen.

Weiterhin kann die Umsiedlung von höhlenbrütenden Arten erleichtert werden, indem eine zeitnahe Ausbringung von Nisthilfen in den umliegenden Gehölzen erfolgt.

Fledermausschutz

Es wird eine baubegleitende bzw. bauvorbereitende Begutachtung empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Bei einem Abriss von Gebäuden sind potentielle Winterquartiere für Fledermäuse zu prüfen und vor

Wintereinbruch zu versiegeln, um eine Nutzung auszuschließen. Generell sollte mit dem Baubeginn bis Wintereinbruch gewartet werden, um die Nutzung temporärer Tages-/Sommerquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Ebenso sind eventuelle notwendige Astungs- und Rodungsarbeiten an den Gehölzen im UG innerhalb der Schnittzeiten gemäß BNatSchG im Winterhalbjahr vorzusehen.

Reptilienschutz

Es ist sicherzustellen, dass auf potentiell mit Zauneidechsen besetzten Flächen keine Individuenverluste durch baubedingte Faktoren erfolgen. Nach Beräumung der Flächen im Winterhalbjahr sind zu überbauende Bereiche oder solche in denen in erheblichem Maße Erd- oder Pflanzarbeiten geplant sind, vor Beginn der Aktivitätsphase mit einem Amphibien-/Reptilienschutzzaun einzufrieden. Erwachende Tiere sind durch Fachpersonal abzufangen und an einen geeigneten Ort (Abstimmung UNB) zu bringen.

Insektenschutz

Bei der Außenbeleuchtung ist die Abstrahlung von Licht auf die Gehölzsäume und Hecken durch die Auswahl geeigneter Leuchten (sog. Full-cut-off-Leuchten) zu vermeiden. Auch Reflexionen durch Fassadenbeleuchtungen müssen hierbei berücksichtigt werden. Die Wahl der Leuchtmittel ist darauf auszurichten, die Lockwirkung auf Insekten gering zu halten. Dies ist bei LED-Leuchtmitteln mit einer geringen Farbtemperatur (<3000K) der Fall (HUEMER et al. 2010), Leuchtmittel mit hoher Lichtemission im UV- Bereich sind zu vermeiden.“

Fazit

Die Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes des B-Plans „I/24 Burgstraße“ lassen potentielle Vorkommen geschützter Tierarten vermuten. Die Gebäude besitzen Potentiale als Quartiere für Vögel und Fledermäuse.

Da es zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen kann, wird den zukünftigen Bauvorhaben eine baubegleitende bzw. bauvorbereitende Begutachtung empfohlen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kann damit i.S. des Gesetzgebers i.d.R. ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung der Vorhaben nicht entgegen. Ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren nach §45 Abs.7 BNatSchG ist nachzeitigem Planungsstand und unter Berücksichtigung der konzipierten Maßnahmen nicht erforderlich.

Ein Zeitplan zum Ablauf der o.g. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich erst aus den speziellen Merkmalen der jeweiligen Bauvorhaben.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Aufgrund der o.g. Maßnahmen zum Schutz der Tier-Arten und deren Lebensräume sowie der jeweils niedrig angesetzten GRZ haben die Vorhaben nur geringe Wirkungen auf die biologische Vielfalt, die über die genannten Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Lokalklimatisch besitzt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der ringsum vorhandenen Bebauung keine wesentliche Bedeutung als Fläche für die Entstehung und den Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung.

Signifikante Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Neubauten orientieren sich in Maßstab und Gestaltung am Ortsbild. Die Gebäude passen sich sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der Maßstäblichkeit den Vorhandenen an.

Die grünen Räume behalten ihre Bedeutung für das Landschaftsbild.

	Bestand	Planung
Private Grünfläche	0,09	0,03
Öffentliche Grünfläche	0,14	0,14

Tab. 5: Flächenübersicht

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen mit Bau- oder Bodendenkmalen.

Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.) sind die Behörden unverzüglich zu benachrichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**Wohnbedarf**

Durch das geplante Wohngebiet können zusätzliche Wohneinheiten entstehen und vorhandene im Sinne der Rechtslage gesichert werden. Das zieht wahrscheinlich Ausbaumaßnahmen im Bestand der sozialen und kommerziellen Infrastruktur nach sich und erweist sich für den Ortsteil damit allgemein als positiv.

Verkehr

Hier kommen vor allem Verkehrslärm, Schadstoffe und Feinstaub sowie Lichtemissionen zum Tragen, jedoch wird eine Steigerung der Belastung sich kaum im messbaren Bereich bewegen.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach derzeitiger Einschätzung nicht entstehen.

Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, in dem vorhandene Potenziale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und der Kompensation auf Grund des BauGB

6.3.1.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert.

Naturschutz / Verwendung heimischer Pflanzenarten

Es wird empfohlen, Pflanzen der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024) zu verwenden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Pflanzgebote

Aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan V/92 werden die Pflanzgebote, soweit sie noch Gültigkeit besitzen oder durchführbar sind, i.S. Kap. 2.0 „Beschreibung der für die Bebauung verbindlich vorgesehenen Grünflächen“ übernommen.

Innerhalb der Freiflächen der Baugebiete

- Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus den Pflanzlisten 2 oder 3 zu pflanzen. 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.
- Pergolen oder Unterstellplätze müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 begrünt werden. Die Pflanzabstände betragen mindestens zwei Meter. Zusätzlich ist eine mindestens einen Meter breite Abpflanzung mit Sträuchern aus der Pflanzliste 4 durchzuführen. In diese Abpflanzung ist mindestens alle sechs bis acht Meter ein Baum der Pflanzliste 2 einzufügen, diese können angerechnet werden an die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9b.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Klinik, Pflege“ und dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Rasen der standortgerechten Regelsaatgutmischung RSM 2.4 anzupflanzen. Als Pflegemaßnahme ist nur eine Mahd, frühestens ab dem 1. Juli eines jeden Jahres, zulässig.
- Je vier Stellplätze ist ein Baum aus Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ sind mindestens 10% der Fläche mit Sträuchern aus der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Aus den Pflanzlisten 1 und 2 ist jeweils mindestens ein Baum pro 200 qm zu pflanzen.

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützten Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Pflanzqualität gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee) zu pflanzen. Zuwegungen, Zufahrten und erforderliche Rettungswege sind auf den Flächen zulässig.

Klimaschutz

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies o. gleichwertig) in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich aufgrund des BauGB

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird keine wesentliche zusätzliche Versiegelung stattfinden. Eine Kompensation des Eingriffs in den Boden ist daher nicht erforderlich.

Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen dienen, sind in Kap. 6.3.1.1 aufgelistet. Ggf. werden Ausgleichsmaßnahmen sowie die vorgenannten Maßnahmen nach erfolgter Beurteilung durch fachkundige Personen in Zusammenhang mit den jeweiligen beabsichtigten Baumaßnahmen notwendig.

Als Ausgleich können nachfolgend Maßnahmen notwendig werden:

- Ersatzquartiere für Fledermäuse als Ausgleich für Baumhöhlen
- Fledermausquartiere an/in Dachböden oder Fassaden
- Ersatznistkästen für Brutvögel
- sowie weitere derzeit noch nicht prognostizierbare Maßnahmen

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung von großen Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standort- oder Nutzungsentscheidungen erreichen.

Aufgrund der bereits erfolgten, auch schutzgutbezogenen Abwägungen sowie den eigentumsrechtlichen Verhältnissen kommen weitere Alternativen hier nicht zum Tragen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre dennoch auf Grundlage der Festsetzungen des B-Plans V/92 in Teilbereichen eine weitere Bebauung der Fläche möglich.

Eine Erhöhung der Biodiversität würde langfristig dadurch nicht entstehen.

6.6 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

6.6.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter

dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Wohn- und Geschäftshäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.6.2 Zusätzliche Angaben / Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Kartendienst zu Schutzgebieten u.ä.
- Begründung zum Flächennutzungsplan einschl. Umweltbericht
- Vermessung
- Landschaftsrahmenprogramm

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der Biotopstruktur und der Erfassungen ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für geschützte Arten ausreichend bewertet ist. Daher können bei Beachtung der in Kapitel 6.3.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen und nachgeschalteter artenschutzrechtlicher Überprüfung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen derzeit nicht erforderlich sind.

Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung von Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HvE). Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. a – c). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 6: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 7: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 8: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.6.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt nach Feststellung und Festlegung z.B. in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen. Überwachungsmaßnahmen sind auch hierfür notwendig.

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Umsetzung von Pflanzbindungen gem. B-Plan V/92 auf Flächen innerhalb des Plangebietes gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 9 und 10.
- Die Umsetzung von jeweiligen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Feststellung.
- Überwachungsmaßnahmen sind auch hierfür notwendig.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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, 733, 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 und Wohnbebauung.

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.

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.

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

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.

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. 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.

Auf Grundlage der vorhandenen baulichen Haupt- und Nebenanlagen im räumlichen Geltungsbereich (ca. 3,8 ha) sind im Bestand innerhalb der Baugebiete (SO, WA) insgesamt rund 1,4 ha versiegelt. Die Verkehrsflächen werden wie vorgefunden gesichert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt somit weiterhin eine Versiegelung von rund 1,4 ha möglich. Insgesamt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „I/24 Burgstraße“ somit keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes V/92 "Burgstraße" vom Dezember 1992 behalten weitgehend ihre Gültigkeit und werden durch textliche Festsetzungen gesichert.

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

Die Durchführung vertiefender Artenschutzrechtlicher Prüfungen ist daher zum gegebenen Zeitpunkt nicht notwendig.

Es ist jedoch notwendig, dass sich die Vorhabenträger für die Umsetzung der Planvorhaben frühzeitig mit der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auseinandersetzen und für gesetzlich geschützte Arten eine gesonderte, artenschutzrechtliche Genehmigung einholen. Dazu werden im Rahmen der Umweltprüfung Vorschläge zur Integration des Artenschutzes in die Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation (Kap. 6.3) gegeben.

Fazit

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach derzeitiger Einschätzung nicht entstehen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, in dem vorhandene Potenziale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

6.8 Quellen und Rechtsgrundlagen

- Artenschutzrechtliche Beurteilung September 2019, Umland Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, 14947 Nuthe-Urstromtal
- Grünordnung V/92 Burgstraße, Erholungsort Ferch am Schwielowsee, Gemeindeamt, 1992
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 9], S. 215).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 geändert (BGBl. I Seite 1408).

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.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 29. Juli 2026 sind 34 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 9. September gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" in der Fassung vom 7. Mai 2026 wurde in der Zeit vom 7. August 2026 bis einschließlich 20. September 2026 frühzeitig veröffentlicht. Während der Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 6) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist.

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.
