

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

M1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft: Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie dem genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

M3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuanpflanzungen mit einer Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste 3 vorzusehen; vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreitriebig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 1 (Bäume): Feldahorn (Acer campestre) • Bergahorn (Acer pseudoplatanus) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Hänge-Birke (Betula pendula) • Rot-Buche (Fagus sylvatica) • Schwarzpappel (Populus nigra) • Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula) • Trauben-Eiche (Quercus petraea) • Stiel-Eiche (Quercus robur) • Walnuss (Juglans regia) • Winter-Linde (Tilia cordata) • Sommerlinde (Tilia platyphyllos) • Silberweide (Salix alba) • Salweide (Salix caprea) • Bruchweide (Salix fragilis) • Eberesche (Sorbus aucuparia) • Elsbeere (Sorbus torminalis) • Berg-Ulme (Ulmus glabra) • Flatter-Ulme (Ulmus laevis) • Feld-Ulme (Ulmus minor)

Pflanzliste 2 (Obstbäume): Kultur-Apfel (Malus domestica) • Kultur-Birne (Pyrus communis) • Pflaume (Prunus domestica) • Vogel-Kirsche (Prunus avium) • Wild-Apfel (Malus sylvestris) • Wild-Birne (Pyrus pyraster)

Pflanzliste 3 (für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze auf dem Baugrundstück): Großsträucher: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) • Corylus avellana (Haselnuss) • Crataegus laevigata agg. (Zweigriffliger Weißdorn) • Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) • Frangula alnus (Faulbaum) • Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) • Prunus spinosa (Schlehe) • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) • Salix caprea (Salweide) • Salix cinerea (Grauweide) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) • Sorbus aucuparia (Nordische Eberesche) • Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) Normal- und Kleinsträucher: Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) • Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) • Ribes uva-crispa (Stachelbeere) • Rosa canina (Hunds-Rose) • Rubus fruticosus agg. (Brombeere) • Rubus idaea (Kratzbeere) • Salix aurita (Ohrweide) • Sarothamnus scoparia (Besenginster)

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

 $R'w_{,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist: $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018 -01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Immissionsprognose zum Bebauungsplan Wildparkstraße 1 von der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.12.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. Die DIN 4109 kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

2.1 Dachform / Dachneigung In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark, Zone III B; es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark vom 2. Mai 2012.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes swasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schwielowsee über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 25.01.2017.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 27.09.2023.

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeignete Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Durchführung bauvorbereitende Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bauzeitregelung (M1): Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen: Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Baufeldfreimachungen vorzunehmen. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein, ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen und auszuschließen.

Vermeidung von Fahrspuren (M2): Sollten durch Witterungseinflüsse wie Starkregenfälle in Verbindung mit vermehrtem Verkehr tiefere Fahrspuren entstehen, die die Möglichkeit der Bildung von temporären Gewässern bieten, sind diese einzuebnen, um ein Einwandern von Amphibien verbunden mit einem Ablaichen zu verhindern. Diese Maßnahme dient zur Vermeidung der Erhöhung eines Tötungsrisikos für Amphibien, die Fahrspuren als Lebensraum nutzen können. Eine Schaffung von Lebensräumen in Fahrspuren, wie dies von Olthoff & Wittjen (2020: Panzerfahrspuren als Lebensraum gefährdeter Pionierarten - wie lassen sich die Pionierlebensgemeinschaften auf ehemaligen erhalten? Natur und Landschaft 95: 349-357) diskutiert wird, ist in diesen Bereichen nicht anzustreben.

Kontrolle von Baumhöhlen (M3): Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Baumhöhlen in Großgehölzen festgestellt werden, muss vor der Rodung in jedem Fall eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M4): Die geplanten Gebäude sind mit Fenstern ausgestattet, deren Größe die normaler Fenster in Wohnungen z. T. deutlich überschreitet. Aus diesem Grund sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelanflug an diesen großen Fenstern erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden. Beleuchtung (M5): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen Verbleib von Totholz (M6): Innerhalb des Baufeldes befindliches Totholz kann innerhalb des Geltungsbereiches umgelagert werden. Ergänzend dazu kann das Holz der zu rodenden Bäume ebenfalls auf dem Grundstück verbleiben, wenn für das Holz keine wirtschaftliche Verwendung vorgesehen ist. Diese

geschaffen werden. Baum- und Biotopschutz (M7): Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden sind entsprechend DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-. Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen

Maßnahme stellt sicher, dass Lebensräume für Totholzbewohnende Käfer

Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M8): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf die Maßnahmen und Maßnahmenflächen erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen (z. B. Biotopsicherung) umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF): Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Einbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse (CEF-1): Aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen, die auch innerhalb von Baumhöhlen den Tag verbringen können, ist es bei Rodung des Streuobstbestandes erforderlich, Ersatzquartiere für diese Tiere zu schaffen. Aus diesem Grund wird empfohlen. mögliche Quartiere im verbleibenden Baumbestand um den Planungsraum herum anzubringen. Hier werden mindestens 10 Fledermauskästen angebracht (Typ: Firma: Schwegler, Fledermaushöhle 2F oder 2FN universell oder auch Flachkasten 1FF) bzw. bestehende Quartiere im Verhältnis 5:1 ausgeglichen. Die Anbringung ist in Bild und Text durch die ökologische Baubegleitung vor Beginn der Rodung dokumentieren.

Einbringen von künstlichen Nisthöhlen für Vögel (CEF-2): Aufgrund des Baumhöhlenpotenzial, das entweder schon besteht oder sich in den zukünftigen Jahren innerhalb der zu rodenden Bereiche entwickeln könnte, ist es erforderlich, künstlichen Nisthöhlen für Vögel in den Planungsraum bzw. dessen Randbereiche einzubringen. Es sollten mindestens 60 Nisthöhlen (Typ: Schwegler Nisthöhle 1B mit 28mm und 32 mm Einflugloch) und Kästen für Stare in den unmittelbar angrenzenden Bereichen angebracht werden. Die Anbringung ist in Bild und Text durch die ökologische Baubegleitung vor Beginn der Rodung dokumentieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI.

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI.I/13, [Nr. 5]) Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBI, I S. 258, 896). zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schwielowsee hat am 09.03.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wildparkstraße 1" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.03.2022 im Amtsblatt Nr. 03/19 der Gemeinde Schwielowsee öffentlich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin Siegel

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee vom .. und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet

(http://www.schwielowsee.de) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von .. . sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich ... der Gemeinde Schwielowsee während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Schwielowsee, den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schwielowsee als Satzung beschlossen worden ist.

Beelitz, den

Die Bürgermeisterin

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.02.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schielowsee vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Anlage 1



Übersichtskarte (TK10)

(c) GeoBasis DE/LBG

Gemeinde Schwielowsee **OT Geltow**

Bebauungsplan "Wildparkstraße 1"

Stand: Entwurf (Dezember 2023)

Gemarkung Geltow, Flur 1, Flurstücke 117 (tlw.), 153

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber:

Gemeinde Schwielowsee Potsdamer Platz 9 14548 Gemeinde Schwielowsee OT Ferch

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