

**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH/FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maß in Metern
- Parzellierungsvorschlag

**Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben**

- Gebäude: Wh 1 Wohnhaus mit Geschossigkeit, Wi Wirtschaftsgebäude, Schp Schuppen, Ghs Gartenhaus, Außenwände: m = massiv, w = Metall, h = Holz, g = Glas, Bedachung: Z = Ziegeldachstein, P = Papppe, M = Metall, Sch = Schindeln, A = Asbest, Wbl = Wellblech, G = Glas
- Flurstücke
- Baum (Nr. gemäß Baumverzeichnis im Vermessungsplan)

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die geradlinig interpolierte Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche, gemessen vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die Verkehrsfläche angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ergibt sich aus dem virtuellen Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

**1.3 Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

**1.4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

**1.5 Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien** Innerhalb des Plangebiets sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Sonnenenergienutzung zu versehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte und statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Wärmepumpen) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

**1.6 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 einzuzählen, 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 Neuanpflanzung mit einer Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste 3 vorzusehen; vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreiflügelig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Pflanzliste 1 (Bäume):** Pflanzbaum (Acer campestre) • Bergahorn (Acer pseudo-platanus) • 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 pyrastrer)

**Pflanzliste 3 (für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze auf dem Baugrundstück):** Großsträucher: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) • Corylus avellana (Haselnuss) • Crataegus laevigata agg. (Zweigflügeliger Weißdorn) • Crataegus monogyna (Eingriffeliger 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)

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 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;  $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;  $L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden 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 zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) 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 Niederschlagswasser 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 beantragen.

**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)**

**Denkmalschutz:** 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 Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter 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).

**Archäologischer Schutz:** Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen archäologische Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffverbote) verletzt werden. Vor der Beseitigung von Gehölsen, 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.

**Rodungszeitenregelung (M1):** Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen: Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen oder 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 einzubauen, um ein Einwandern von Amphibien verbunden mit einem Abtauchen 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 & Wittig (2020): Panzerfahrspuren als Lebensraum gefährdeter Prioritärarten - wie lassen sich die Prioritärlebensgemeinschaften auf ehemaligen erhalten? Natur und Landschaft 95: 349-357) diskutiert wird, ist in diesen Bereichen nicht anzustreben.

**Kontrolle von Baumhöhlen (M3):** Aufgrund des Vorkommens von Baumhöhlen in den Streuobstbäumen 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. Sollten die Höhlen von Fledermäusen besetzt sein, ist mit der UNB die weitere Vorgehensweise zum Zuge der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M4): Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauffolgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesene Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zu ständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsräume verhindern können.

**Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M5):** Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Bauarbeiten nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

**Baumschutz (M6):** 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.

**Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M7):** Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegler Glasstrukturen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegler Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

**Beleuchtung (M8):** Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung nach Maßgabe der Licht-Limitlinie vom 16.04.2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtentwurf ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke 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.
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

**Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M9):** Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes der Baumhöhlen sind 20 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten und 20 Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Es bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwelger bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwelger, Fledermaushöhle 2F oder 2FN universell oder auch Flachkästen 1FF)). Diese sollten innerhalb des Baumbestands der verbleibenden Obstbäume und im nahen Umfeld angebracht werden. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlen nutzenden Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in jedem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

**Ökologische Baubegleitung (M10):** Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.11) Bundesratsverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**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. Am 28.02.2024 wurde die Änderung des Geltungsbereiches und der Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) beschlossen und im Amtsblatt Nr. 2024/05 vom 24.04.2024 bekannt gemacht.

Schwielowsee, den 24.04.2024  
 Die Bürgermeisterin

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 Nr. 2024/05 vom 24.04.2024 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.schwielowsee.de) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Dezember 2023 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 09.06.2024 im Rathaus der Gemeinde Schwielowsee während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Schwielowsee, den 10.06.2024  
 Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 27.03.2025 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen.

Schwielowsee, den 27.03.2025  
 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 ausgelegt hat und von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schwielowsee als Satzung beschlossen worden ist.

Schwielowsee, den 28.03.2025  
 Die Bürgermeisterin

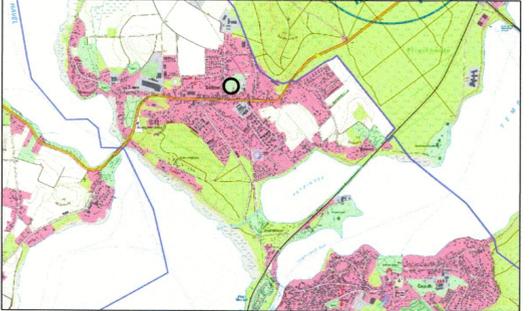
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.02.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der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

Ort, Datum  
 Schwielowsee, den 18.03.2025  
 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 Schwielowsee vom 30.04.2025, 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 30.04.2025 in Kraft getreten.  
 Schwielowsee, den 30.04.2025

Die Bürgermeisterin



Übersichtskarte (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG

**Gemeinde Schwielowsee**  
**OT Geltow**  
**Bebauungsplan „Wildparkstraße 1“**

Stand: Satzung, 16. August 2024  
 Gemarkung Geltow, Flur 1, Flurstücke 117 (tlw.), 153  
 Originalmaßstab: 1:500

**Auftraggeber:** Gemeinde Schwielowsee, Potsdamer Platz 9, 14548 Gemeinde Schwielowsee, OT Ferch  
**Auftragnehmer:** Plan-Faktor, Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR, Glogauer Str. 20, 10999 Berlin