

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Geltow**

Textbebauungsplan "Wildpark-West"

Fassung vom 15. Mai 2006

Stand: Vorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Planungsträger

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9, OT Ferch
14548 Schwielowsee

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 – 2977 6473 • Fax: 030 – 2977 6472 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

A FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen in Wildpark-West mit folgenden Flurstücken:
Flur 9 der Gemarkung Geltow: 25/2 bis 36/1, 110 bis 112, 114 bis 116/1, 117/3, 117/4, 118/3, 118/4, 119/3, 119/4, 125/1 bis 127, 130 bis 164/2, 167 bis 177, 179, 182, 186/1 bis 195/2, 197/1 bis 197/6, 200/1 bis 200/6, 202/1 bis 203/3, 203/6 bis 203/8, 206 bis 224, 226 bis 235, 237 bis 268, 270 bis 285, 291 bis 296, 298, 299, 301 bis 308, 310/1 bis 314, 317 bis 325, 327 bis 334, 336 bis 371.
Flur 10 der Gemarkung Geltow: 82 bis 88, 91 bis 92/2, 96 bis 112, 115, 116, 119 bis 128, 132, 133, 136 bis 153, 155 bis 160, 163, 164, 166 bis 188, 192 bis 200, 202 bis 219, 221 bis 229, 231, 232, 249/1 bis 253/3, 299 bis 302, 306, 307, 310 bis 315/2, 315/4, 336, 337, 340/1 bis 344, 346 bis 351, 353/1 bis 353/4, 362 bis 369, 373 bis 378, 381 bis 392.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für alle Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 Dies gilt nicht für folgende Flächen:
- Im Fst. 25/22 der Flur 9 die Fläche, die begrenzt wird durch die Fst. 20, 22/1, 24/1, 72/4 und 71/9, der geraden Verlängerung der südöstlichen Grenze des Fst. 25/20 bis zum Fst. 71/9, die Fst. 25/20, 25/18, 25/16, 25/14, 25/12 und 25/10, die Straßenfläche Zum Birkengrund, die Fst. 25/7, der geraden Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Fst. 33/1 bis zum Fst. 25/7 sowie durch das Fst. 78/1 der Flur 10.
 - Im Fst. 25/22 der Flur 9 die als Straßenfläche Zum Birkengrund genutzte Fläche.
 - In den Fst. 194/3 und 197/5 der Flur 9 die Fläche, die nordöstlich des Fst. 194/1 und der gerader Verlängerung dessen nordöstlicher Grenze nach Südosten liegt.
 - In den Flurstücken 299, 300, 301, 306, 312, 313, 315/1 und 315/2 der Flur 10 die Fläche, die zwischen der Grenze der Flur 11 und der im Abstand von 11 m parallel zur Flurgrenze verlaufenden LSG-Grenze liegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für Baugrundstücke, die nicht größer als 600 qm sind beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Eine Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

- 3.2 Im Baugebiet dürfen auf den Baugrundstücken, die größer als 600 qm sind, nur bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 180 qm errichtet werden. Eine Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen ist zulässig. Diese Regelung gilt auch auf Doppelhäuser.
Im Baugebiet dürfen auf den Baugrundstücken, die größer als 1.200 qm sind, nur bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 200 qm errichtet werden. Eine Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen ist zulässig. Diese Regelung gilt auch auf Doppelhäuser.
Bei einer Doppelhausbebauung gelten die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen jeweils für die gesamte bauliche Einheit.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 3.3 In allen Baugebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Bauweise

- 4.1 Für alle Baugrundstücke wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Mindestgröße von Baugrundstücken; Teilung und Zusammenlegung

- 5.1 Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt. Diese Regelung gilt nicht für Baugrundstücke, die kleiner als 800 qm sind und für die vor Inkrafttreten des Textbebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB bestand. Zusammenlegungen von Baugrundstücken, die kleiner als 800 qm sind und für die vor Inkrafttreten des Textbebauungsplans Zulässigkeit für Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB bestand, sind auch zulässig, wenn das entstehende Grundstück kleiner als 800 qm ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.2 Die festgesetzte Mindestgröße gilt nicht, wenn ein mindestens 800 qm großes Baugrundstück zum Zwecke der Doppelhausbebauung geteilt wird. Bei Teilungen zum Zwecke der Doppelhausbebauung müssen die beiden entstehenden Grundstücke eine gleich große Fläche haben.
Die Festsetzung Nr. 3.1 bleibt von dieser Regelung unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.3 Bei Teilungen und Zusammenlegungen muss jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Tonnendächer, einseitig geneigte Pultdächer sowie Nurdachhäuser sind für bauliche Anlagen unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

8. Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften

- 8.1 Im Geltungsbereich dieses Textbebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

9. Nachrichtliche Übernahme

- 9.1 Folgende Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet": 25/22, 194/3 und 197/5 der Flur 9 und 299, 300, 301, 306, 312, 313, 315/1 und 315/2 der Flur 10 der Gemarkung Geltow.
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 19 Brandenburgisches Naturschutzgesetz; Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 22. Mai 1998 [GVBl. II S. 426], zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Juni 2005)
- 9.2 Im Bereich der Flurstücke 179, 182, 183, 184 und 187 der Flur 10 der Gemarkung Geltow befindet sich das Bodendenkmal "Wildpark West Nr. 1, Urnengräberfeld der Bronzezeit".
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 2 (3), 3 (1), 7 (1, 2) Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - BbgDSchG vom 24. Mai 2004 [GVBl. Nr. 9 S. 215])

B BEGRÜNDUNG**Inhaltsverzeichnis**

1.	Gegenstand der Planung.....	6
	1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	6
	1.2 Beschreibung des Plangebiets	6
	1.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.	Planinhalt.....	9
	2.1 Planungsziele	9
	2.2 Begründung der Festsetzungen	9
	2.3 Gestalterische Festsetzungen	12
	2.4 Nachrichtliche Übernahme	12
	2.5 Weitere Hinweise der Fachbehörden	13
3.	Auswirkungen.....	14
	3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	14
	3.2 Auswirkungen auf den Verkehr	15
4.	Verfahren.....	16
	4.1 Aufstellungsbeschluss	16
	4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16
	4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	16
	4.4 Beteiligung der Behörden	16
	4.5 Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit	16
	4.6 Zweite Beteiligung der Behörden	16
	4.7 Dritte Beteiligung der Öffentlichkeit	16
	4.8 Dritte Beteiligung der Behörden	16
C	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
	ANLAGE.....	18

1. Gegenstand der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In der Siedlung Wildpark-West im Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee besteht seit 1990 eine relativ hohe Bautätigkeit für Einfamilienhäuser. Dabei wird das ursprüngliche Ortsbild von Wildpark-West durch die zunehmende Teilung von Baugrundstücken, die höhere Bebauungsdichte und die Verringerung des Baumbestandes erheblich verändert.

Für die Siedlung Wildpark-West ist eine Klarstellungssatzung¹ aufgestellt worden, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt und damit die Zulässigkeit von Bauvorhaben für den sogenannten "unbeplanten Innenbereich" klärt. Der Anwendungsbereich der Satzung ist jedoch begrenzt, da die Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB zum Erhalt und zur Entwicklung der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualität nicht ausreichen. Insbesondere weil städtebauliche Probleme im Hinblick auf die verfolgten Ziele nicht hinreichend gelöst werden können, bedarf es zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gestaltungsmöglichkeiten des Bebauungsplans gehen hinsichtlich der Regelung des planungsrechtlichen Zulässigen quantitativ und qualitativ entscheidend weiter.

Mit dem Bebauungsplan soll der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden.

Gleichzeitig wird die Intention verfolgt, den Waldcharakter der Siedlung mit dem dichten Baumbestand zu bewahren. Der Textbebauungsplan soll ermöglichen, den Baumbestand zu schonen und bei einer Bebauung den Verlust einzelner Bäume gering zu halten.

Ebenso soll die bestehende Struktur des Plangebiets mit den Bau-, Straßen- und Wegeflächen erhalten bleiben.

Für den geringen Umfang des Planinhalts ist die Aufstellung eines Textbebauungsplanes ausreichend. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Geltow und umfasst die Baugrundstücke im Siedlungsbereich Wildpark-West mit Ausnahme von Teilflächen am Havelufer. Das Plangebiet wird umgrenzt im Norden von Freiflächen südlich der Bahntrasse Werder – Potsdam, im Nordosten und Osten vom Graben, der die Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt Potsdam markiert, im Süden von dem Niederungsgebiet Entenfängerteich sowie im Südwesten und Westen von der Potsdamer Havel.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in 24 Teilbereichen im Wesentlichen die Baugrundstücke, die gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich liegen. Die Straßen- und Wegeflächen sind nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt der räumliche Geltungsbereich des am 7. Jan. 1994 festgesetzten Bebauungsplans 3/92 "Hotel Gallin".

¹ siehe auch Kap. 1.3.3

Der räumliche Geltungsbereich des Textbebauungsplans "Wildpark-West" umfasst eine Fläche von 47 ha.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist durchgehend parzelliert und entspricht von seiner Nutzung her einem Reinen Wohngebiet. Die Bebauung gliedert sich wie folgt:

Tab. 1 Grundstücksnutzung im Bestand

Bauliche Nutzung	Anzahl	Anteil
Wohngebäude	234	59 %
Wochenendhäuser	127	32 %
unbebaut	28	7 %
sonstige Nutzung	9	2 %
gesamt	398	100 %

Neben der Wohnbebauung existieren u. a. zwei Ferienhauseanlagen, eine Pension, ein Kiosk und eine Kultureinrichtung. Insgesamt sind in Wildpark-West laut Gewerbeprogramm 40 Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Freie Berufe angemeldet (Stand: 24. Jan. 2005). Rein gewerblich genutzte Baugrundstücke existieren im Plangebiet nicht.

Typisch für die Siedlung Wildpark-West sind die großzügige Parzellierung mit Grundstücksgrößen von meist über 800 qm und der waldartige Baumbestand. Die Wohngebäude sind überwiegend eingeschossig, teilweise mit einem als Vollgeschoss geltenden Dachgeschoss.

1.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Es bestehen Straßenverbindungen nach Südosten in Richtung Geltow und nach Osten in Richtung Potsdam-Golm. Nach Westen besteht eine Wegeverbindung entlang der Gleisanlagen in Richtung Werder.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 27. Okt. 2004 mitgeteilt, dass das Planvorhaben mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Das Vorhaben wird befürwortet, da die Planung dem Regelungsbedarf für eine behutsame städtebauliche Entwicklung nachkommt und mit den Festsetzungen der ortstypische Charakter von Wildpark-West bewahrt wird.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) der Raumkategorie "Siedlungsbereich" zugeordnet. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff LEP eV möglich und entspricht dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Für die damalige Gemeinde Geltow ist ein Flächennutzungsplan aufgestellt worden, der am 7. Okt. 1994 genehmigt wurde und am 10. Okt. 1994 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Geltow gilt fort.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Siedlung Wildpark-West als allgemeines Wohngebiet mit hohem Grünanteil dar. Das Plangebiet des Bebauungsplans "Hotel Gallin" ist als Sondergebiet "Hotel" dargestellt.

1.3.3 Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung

Für die Siedlung Wildpark-West ist eine Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen worden, die mit Bekanntmachung vom 15. Okt. 1997 in Kraft getreten ist. In die Satzung sind Außenbereichsflächen nordwestlich der Straße Im Birkengrund einbezogen worden (Flur 9, Fst. 25/22 tlw.). Gemäß § 34 BauGB wurden die Baugrundstücke der Siedlung Wildpark-West Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

1.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Im Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich so geändert, dass nur noch unbebaute Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (im folgenden 'LSG') liegen. Eine Überlagerung von Baugebieten mit Flächen des Schutzgebietes gibt es nicht. Demzufolge wird der Schutzzweck des LSG nicht beeinträchtigt.

2. Planinhalt

2.1 Planungsziele

Mit dem Textbebauungsplan sollen gemäß Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewählte Gestaltungsvorschriften rechtsverbindlich geregelt werden.

Im Wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Beschränkung der Zulässigkeit auf Wohngebäude,
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße,
- Begrenzung der Grundflächen von Gebäuden und der Grundflächenzahl und
- Begrenzung der Geschosszahl.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst aufgrund des hohen Planungsbedarfs nahezu die gesamte Siedlung Wildpark-West. Nur einzelne Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Uferbereich Geltow" liegen sowie die an die Siedlungsfläche angrenzenden Außenbereichsflächen, die zwar parzelliert, jedoch nicht erschlossen sind, liegen außerhalb des Plangebiets.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der räumliche Geltungsbereich so geändert, dass die Grundstücke Am Ufer 22 bis 52 (nur gerade Hausnummern) und Waidmannspromenade 1 (Fst. 316 bis 323, 325, 326, 328 bis 331, 333 bis 335, 338, 379, 380, 395 und 396 der Flur 10) nicht im Plangebiet liegen. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Uferbereich“, der nicht geändert werden soll. Die Veränderungssperre für diesen Bereich wird aufgehoben. Ein weiteres Planungserfordernis für diese Grundstücke besteht nicht.

Die Grundstücke Schulweg 22 – 25, Amselweg 24, Fuchsweg 38 – 40 und die östlichen Grundstücke zwischen Birkenweg, Waidmannspromenade und Weißdornweg (Fst. 116/2, 117/2, 118/2, 119/2, 120/1 bis 122/2, 128, 129, 204, 205 und 372 der Flur 9 und 234 bis 238 und 314 der Flur 10) werden ebenfalls aus dem räumlichen Geltungsbereich des Textbebauungsplans "Wildpark West" herausgenommen. Sie liegen im Bereich des angrenzenden LSG bzw. sind nicht von der geltenden Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einbezogen. Für eine Entwicklung dieser Flurstücke wäre ein qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Im Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich so geändert, dass nur die Flächen im Plangebiet liegen, für die Reines Wohngebiet festgesetzt wird. Ausnahmen davon bilden die Flurstücke 25/22, 194/3 und 197/5 der Flur 9 und die Flurstücke 299, 300, 301, 306, 312, 313, 315/1 und 315/2 der Flur 10. Für diese Flurstücke wird für Teilflächen aufgrund des LSG kein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Flurstück 25/22 mit insgesamt 2,94 ha stellt aufgrund seines Zuschnitts eine besondere Situation dar. Die Teilfläche nördlich der Bebauung Zum Birkengrund ist dem Außenbereich zuzuordnen, sie liegt im LSG. Die Teilfläche östlich der Schweizer Straße (Umgrenzung durch die Fst. 36/1, 25/5, 25/4, 25/3, 25/2, 25/21, Schulweg und Schweizer Straße) ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, da sie durch die angrenzende Bebauung geprägt und ein baulich-räumlicher Zu-

sammenhang besteht. Die Fläche ist durch die Schweizer Straße und die Schulstraße erschlossen.

Die Straßen- und Wegeflurstücke, für die keine Festsetzungen geplant sind, wurden aus dem räumlichen Geltungsbereich heraus genommen.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Der bestehenden Nutzung entsprechend wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für einen Großteil der Plangebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das frühere Plangebiet des Bebauungsplans 3/92 "Hotel Gallin" ist da-von ausgenommen, der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Sondergebiet "Hotel" dar. Die Gemeinde Schwielowsee beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern, für die betreffende Fläche soll Wohnbaufläche dargestellt werden.

Gemäß der Regelungen im § 3 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude. Dazu gehören auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherber-gungsgewerbes,

b) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dem Textbebauungsplan soll die bestehende Art der baulichen Nutzung erhal-ten und fortentwickelt werden. Es sind keine Nutzungen beabsichtigt, die nicht § 3 BauNVO entsprechen. Wochenendhäuser und Ferienhäuser werden planerisch nicht gesichert.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke durch die Festset-zung einer Grundflächenzahl bzw. einer Grundfläche bestimmt.

Für Grundstücke, die nicht größer als 600 qm sind, beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Die Grundflächenzahl 0,3 entspricht der Vorschrift, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und leitet sich aus der vorhandenen Bebauung ab. Bei den baulich genutzten Grundstücken bis 600 qm Größe liegt die durchschnittli-che GRZ bei 0,2.

Grundfläche baulicher Anlagen

Für Grundstücke, die größer als 600 qm sind, wird nur die höchstzulässige Grund-fläche aller baulicher Anlagen mit 180 qm festgesetzt. Die ortstypische Bebauung in offener Bauweise wird mit dieser Festsetzung gesichert. Damit wird gewährleistet, dass die übrigen Grundstücksflächen nicht überbaut werden und der Baumbestand nur soweit wie erforderlich beeinträchtigt wird. Angesichts der Grundstücksgrößen ist eine sinnvolle bauliche Nutzung der Baugrundstücke möglich. Bei einem 750 qm großen Grundstück entspricht die Grundfläche von 180 qm einer GRZ 0,24. Für Grundstücke, die größer als 1.200 qm sind, wird die höchstzulässige Grundfläche mit 200 qm festgesetzt. Die einheitliche Festsetzung der Grundfläche sichert ein Ortsbild, dass nicht durch überdimensionierte Baukörper gestört wird. Die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächen bleibt unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Gebäude werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Einschränkungen hinsichtlich der Ausführung des Obergeschosses bestehen nicht. Im Bestand sind rund zwei Drittel der Gebäude eingeschossig und ein Drittel zweigeschossig.

Die ursprünglich geplante Festsetzung einer Traufhöhe scheitert daran, dass Bezugspunkte zur Höhenbestimmung festgesetzt werden müssten.

2.2.4 Bauweise

Es wird grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, um den geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und damit den Baumbestand zu schonen.

Doppelhäuser sind zulässig, da sie von der Kubatur her einem Einzelhaus entsprechen. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird verbunden mit der Mindestgröße des Baugrundstückes (Festsetzung 5.1), so dass im Ergebnis ein Doppelhaus auf zwei schmalen Baugrundstücken mindestens einem Einfamilienhaus auf einem 800 qm großen Baugrundstück entspricht.

2.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken, Teilung und Zusammenlegung

Bei Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken soll zukünftig die Bildung von ortsuntypischen kleinen Baugrundstücken verhindert werden. Aus diesem Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Mindestgröße von Baugrundstücken berücksichtigt den Bestand, nach dem die durchschnittliche Größe bei rund 800 qm liegt und nur ein Drittel der 398 Grundstücke kleiner als 800 qm sind. Kleinere Baugrundstücke, die bereits bestehen, sowie mindestens 800 qm große Baugrundstücke, die zum Zwecke der Doppelhausbebauung geteilt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Teilungen zum Zwecke der Doppelhausbebauung müssen die beiden entstehenden Grundstücke eine gleich große Fläche haben. Zusammenlegungen für Baugrundstücke unter 800 qm Größe sind auch zulässig, wenn das entstehende Grundstück kleiner als 800 qm ist.

Tab. 2 Grundstücksgrößen im Bestand

Grundstücksgröße	Anzahl	Anteil
< 600 qm	62	16 %
600 qm - 800 qm	68	17 %
801 qm - 1.200 qm	225	57 %
> 1.200 qm	43	10 %
gesamt	398	100 %

Zur Vermeidung einer zweiten Baureihe durch die Bildung von sogenannten "Hammergrundstücken" wird festgesetzt, dass bei Grundstücksneubildungen jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden muss.

2.2.6 Festzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Natur wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurch-

lässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden die künftigen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

2.2.7 Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt der räumliche Geltungsbereich des am 7. Jan. 1994 festgesetzten Bebauungsplans 3/92 "Hotel Gallin". Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 351, 353/1, 353/3, 353/4, 354, 355/1, 359 und 360 der Flur 10 sowie Teile der Schweizer Straße und der Straße Am Ufer. Der Bebauungsplan wurde bisher nicht umgesetzt, daher hat die Gemeinde ihre Planungsabsicht geändert und beschlossen, dass der Bebauungsplan 3/92 "Hotel Gallin" aufgehoben wird. Der Aufhebungsbeschluss wird vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Textbebauungsplan gefasst. Für das Plangebiet gelten dann die Festsetzungen dieses Textbebauungsplans.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachgestaltung

Auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung wird eine gestalterische Festsetzung in den Textbebauungsplan aufgenommen: Die Dächer, mit Ausnahme für Nebenanlagen, sind im Sinne einer gleichen Gestaltung nicht als Tonnendächer oder einseitig geneigte Pultdächer auszubilden. Nurdachhäuser sind ebenso unzulässig. Dagegen sind Pultdächer, die aus zwei Flächen bestehen, zulässig. Dies erlaubt zum Beispiel versetzt angeordnete Dachflächen mit einem Lichtband im First.

2.4 Nachrichtliche Übernahme

2.4.1 LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

Folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Geltow liegen ganz oder teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet": 25/22, 194/3 und 197/5 der Flur 9 und 299, 300, 301, 306, 312, 313, 315/1 und 315/2 der Flur 10 der Gemarkung Geltow:

- Bei dem Flurstück 25/22 der Flur 9 umfasst das LSG die Fläche, die in der Festsetzung Nr. 2.2 Buchstabe a) bezeichnet ist.
- Bei den Flurstücken 194/3 und 197/5 der Flur 9 umfasst das LSG die Fläche, die in der Festsetzung Nr. 2.2 Buchstabe c) bezeichnet ist.
- Bei den Flurstücken 299, 300, 301, 306, 312, 313, 315/1 und 315/2 der Flur 10 umfasst das LSG die Fläche, die in der Festsetzung Nr. 2.2 Buchstabe d) bezeichnet ist.

Für diese Flächen werden keine Festsetzungen getroffen, insofern werden die Bestimmungen der LSG-Verordnung nicht berührt. Die Vereinbarkeit des Textbebauungsplan mit der LSG-Verordnung ist durch das Landesumweltamt geprüft worden, der Bescheid ergeht bis Ende Mai 2006.

Mit Bezug auf Gehölzschutzbestimmungen wird auf die einschlägigen Verbote des § 4 (1) Satz 1 Nr. 3 der LSG-Verordnung hingewiesen, nach denen es vorbehaltlich der nach § 5 der LSG-Verordnung zulässigen Handlungen im LSG verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen. Diese Bestimmungen werden weder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans, noch durch eine Baumschutzsatzung verdrängt. Ggf. überlagern sich diese Rechtssätze.

2.4.2 Bodendenkmäler

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege weist auf das Bodendenkmal „Wildpark West Nr. 1, Urnengräberfeld der Bronzezeit“ hin, das sich im Bereich der Flur 10, Fst. 183 befindet. Die Fst. 179, 182, 184 und 187 können ebenfalls von dem Bodendenkmal betroffen sein. Das Bodendenkmal ist geschützt und ist einschließlich der Umgebungsschutzzone zu erhalten. Es wird auf die Regelungen gemäß §§ 7 (3, 4), 9 (1, 3, 4), 19 (1), 20 (1) BbgDSchG hingewiesen.

2.5 Weitere Hinweise der Fachbehörden

Der räumliche Geltungsbereich schließt festgelegte Überschwemmungsgebiete (Beschlussnr. 0005/90 vom 17. Jan. 1990 des Rates des Bezirkes Potsdam) am Uferbereich der Havel ein. Es wird auf die für diese Gebiete geltenden Bestimmungen nach § 100 Abs. 2 und § 101 BbgWG hingewiesen. Die vor Inkrafttreten des BbgWG wirksam festgelegten Überschwemmungsgebiete sind nicht aufgehoben, sondern gelten einschließlich der darin bestimmten Verbote fort (§ 100 Abs. 1 BbgWG). Die kartenmäßige Ausgrenzung der Überschwemmungsgebiete kann im Landesumweltamt, Ref RW 6, eingesehen werden.

Soweit sich die Überschwemmungsgebiete der Havel mit dem LSG überlagern, gelten die entsprechenden Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 4 und 5 der Verordnung über das LSG, die eine Bebauung und sonstige Veränderung dieser Bereiche ausschließen.

Da der räumliche Geltungsbereich Gewässerrandstreifen einschließt, sind die aus § 84 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen zu beachten. Auf die Druckschrift „Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg“ vom Okt. 1997 wird ausdrücklich hingewiesen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg).

3. Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Verfahren nach dem BauGB 2004

"Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) diente der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Abl. EG Nr. L 197 S. 30) und der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der Richtlinien 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten (Abl. EG Nr. L 156 S. 17).

Folge dieser Umsetzung ist vor allem eine Neufassung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 1 bis 4 c und 13), die neben einer notwendig gewordenen Neuordnung der Vorschriften namentlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden spezifische Elemente der EU-rechtlichen Umweltprüfung enthält, (...). Bei bestimmten Planungen (...) kann unter bestimmten Voraussetzungen auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet werden."²

Das BauGB 2004 sieht in § 13 Abs. 1 vor, dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, wenn bei Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Dabei

- a) darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und
- b) es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen treffen für den Textbebauungsplan "Wildpark-West" zu. Demzufolge sind die § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a nicht anzuwenden. Der Begründung sind keine Angaben gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 beizufügen.

Durch Bebauung auf der Grundlage dieses Textbebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Umwelt, die die bestehende Situation wesentlich verändern zu erwarten.

Sollte im Zuge eines Bauantrags eine Baumfällung notwendig werden, gilt die Baumschutzsatzung der damaligen Gemeinde Geltow. Demnach ist eine Fällgenehmigung bei Bäumen und Sträuchern ab einem Stammumfang von 0,2 m zu beantragen. Die Ersatzpflanzung wird durch die Gemeindeverwaltung Schwielowsee bestimmt.

In diesem Zusammenhang wird auf alle genehmigungsbedürftigen Handlungen gemäß § 3 Baumschutzsatzung Geltow hingewiesen.

² Söfker, Prof. Dr. Wilhelm, Einführung zum Baugesetzbuch. München, 2004

3.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch Bebauung auf der Grundlage dieses Textbebauungsplans sind keine Auswirkungen auf den Verkehr, die die bestehende Situation wesentlich verändern zu erwarten.

4. Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat am 15. September 2004 die Aufstellung des Textbebauungsplans "Wildpark-West" beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als einfaches Verfahren durchgeführt, wobei Abs. 2 Nr. 1 nicht angewendet wird.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 1. Feb. 2005 hat eine Erörterungsveranstaltung stattgefunden, bei der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wurde. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es haben 31 Bürger und Bürgerinnen teilgenommen.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Textbebauungsplans "Wildpark-West" in der Fassung vom 11. Mai 2005 wurde in der Zeit vom 15. August 2005 bis einschließlich 19. September 2005 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist haben fünf Bürger Einsicht in die Planung genommen und Anregungen abgegeben.

4.4 Beteiligung der Behörden

Am 15. August 2005 sind per E-Mail 29 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. September 2005 gesetzt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 17 eine Stellungnahme abgegeben.

4.5 Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Textbebauungsplans "Wildpark-West" in der Fassung vom 17. Nov. 2005 wurde in der Zeit vom 2. Jan. 2006 bis einschließlich 3. Feb. 2006 erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist haben drei Bürger Einsicht in die Planung genommen und Anregungen abgegeben.

4.6 Zweite Beteiligung der Behörden

Am 28. Dez. 2005 sind per E-Mail 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 3. Feb. 2006 gesetzt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 10 eine Stellungnahme abgegeben.

4.7 Dritte Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Textbebauungsplans "Wildpark-West" in der Fassung vom 20. März 2006 wurde in der Zeit vom 10. April 2006 bis einschließlich 12. Mai 2006 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist hat 1 Bürger Einsicht in die Planung genommen und Anregungen abgegeben.

4.8 Dritte Beteiligung der Behörden

Am 6. April 2005 sind per E-Mail 10 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 5. Mai 2006 gesetzt worden. Von den Behörden haben 5 eine Stellungnahme abgegeben.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen vom 9. Juni 1997 (ABl. S. 590).

ANLAGE

Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs

Maßstab 1 : 5.000

Fassung vom 15. Mai 2006