

Bekanntmachung der Gemeinde Schwielowsee
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der
Aufstellung des Bebauungsplans "Wildparkstraße 1", OT Geltow
vom 06.05.2024 bis einschließlich 09.06.2024

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 09.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wildparkstraße 1“ im Ortsteil Geltow im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 09.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wildparkstraße 1“ im Ortsteil Geltow für das Flurstück 153 der Flur 1 der Gemarkung Geltow beschlossen. Die spätere Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 117 diene von da an dem direkten Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Schwielowsee befindet.

Im zweiten Planungsabschnitt sollte 2022/2023 durch Einbeziehung der direkten Nachbarflurstücke 158 und 942 der Flur 1 der Gemarkung Geltow dem städtebaulichen Ansatz einer großräumigeren Planung entsprochen werden. Ziel des Bebauungsplanes war es, auf den Flurstücken 153, 158 und 942 der Flur 1 in der Gemarkung Geltow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauland zu schaffen.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom 4. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB eingeführt, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen im Außenbereich ausweitet, die an den Innenbereich angrenzen. Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; die notwendigen Voraussetzungen waren gegeben. Die förmliche Beteiligung fand vom 06.02.2023 bis 13.03.2023 statt. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (BVerwG 4 CN 3.22) vom 18.07.2023 wurde der § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt.

Die Gemeinde Schwielowsee hat sich deshalb abschließend entschieden, das Plangebiet auf die Flurstücke 117 tlw. und 153 zu beschränken und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, adäquat zum originären Aufstellungsbeschluss.

Am 28.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee in öffentlicher Sitzung den geänderten Geltungsbereich und den generellen Entwurf des Bebauungsplans "Wildparkstraße 1", OT Geltow gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen **(Beschluss-Nr.: 24-02-04)**.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wildparkstraße 1" umfasst die Flurstücke 117 tlw. und 153 der Flur 1 in der Gemarkung Geltow mit einer Größe von rund 0,5 ha (Abb 2.: Übersicht Geltungsbereich). Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt im Norden an die Flurstücke 152 und 151/6, im Westen an die Wildparkstraße, im Osten an das Flurstück 158 und im Süden an das Flurstück 154 an.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am geplanten Bauvorhaben sowie an der näheren Umgebung orientieren. Im Einzelnen sollen mit der Planung Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, dem Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 mit bis zu 2 Geschossen und der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen, einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung, der

überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerische Festsetzungen, öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes sowie die Übernahme örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden.



Abb.1: räumliche Übersichtskarte

Das Planverfahren wird gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Umweltrelevante Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bzw. der artenschutzfachlichen Prüfung des Dipl.-Biol. Frank W. Henning zu entnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wildparkstraße 1“ der Gemeinde Schwielowsee, bestehend aus der Planzeichnung mit Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen und der Begründung (Stand Dezember 2023), die artenschutzfachliche Prüfung zur Bebauungsplanung (Stand 26.03.2024) und die Immissionsprognose werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Übersicht des Plangebietes

(Quelle: Brandenburg Viewer © GeoBasis-DE/LGB/BKG)



Abb.2: Geltungsbereich

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 06.05.2024 bis einschließlich 09.06.2024

im Rathaus im Rathaus der Gemeinde Schwielowsee, Fachbereich Bauen und Planen, Zimmer 2.5, Potsdamer Platz 9, 14548 Schwielowsee während der Dienststunden

Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Im Bürgerbüro Geltow, Caputher Chaussee 3, ist der Plan ebenfalls während folgender Zeiten einsehbar:

Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben.

Schriftliche Stellungnahmen sind an die Gemeinde Schwielowsee, Potsdamer Platz 9, 14548 Schwielowsee OT Ferch oder per E-Mail an s.wersing@schwielowsee.de zu richten. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Benennung des Verfassers und einer Anschrift zweckmäßig.

Ergänzend werden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen können jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.schwielowsee.de/buergerservice/bekanntmachungen-ortsrecht/bebauungspl%C3%A4ne/aktuelle-bebauungsplaene.html>

sowie unter <http://bauleitplanung.brandenburg.de> eingesehen werden.

Hinweis:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Artikels 6 Absatz 1 Buchstabe c beziehungsweise e DS-GVO in Verbindung mit § 3 Baugesetzbuch und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Hinweisblatt zum Datenschutz: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (Artikel 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Schwielowsee, den 24.04.2024

gez. K. Hoppe
Bürgermeisterin der Gemeinde Schwielowsee