

3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“

Ortsbeirat Niederlehme, 26.03.2026

Das sind wir

- Bauleitplanung
- Flächennutzungspläne
- Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung
- Gemeindeentwicklungskonzepte
- Machbarkeitsstudien
- Beteiligung
- Kommunale Wärmeplanung
- etc.

#einstückchenweltbessermachen



Joachim Faßmann, Stadtplaner M.Sc.
Projektleitung



Lukas Breuning, Stadt- und Regionalplanung
stellv. Projektleiter



Saskia Maerten, M.Sc. Stadt- und
Regionalplanung
Projektmitarbeiterin



Lea Kahoun, M.Sc. Evolution, Ecology
and Systematics
Grünplanerin



Veronika Ehbrecht, M.Sc. Architektur
Projektmitarbeiterin



Rebar Saladaddin, M.Sc. Stadt- und
Regionalplanung
Projektmitarbeiter

AGENDA

TEIL 1: INPUT

- Was ist ein Bebauungsplan?
- Aktueller Stand
- Vorstellung des Vorentwurf 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“
- Ausblick

TEIL 2: Fragen

- Fragerunde und Diskussionsblock



1. WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN ?

- B-Plan regelt, was auf einem einzelnen Grundstück gebaut werden darf
- Stellt Grundlage für Baugenehmigungen dar
- beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Satzung, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird
- Mit Beschluss wird verbindliches Baurecht geschaffen



2. AKTUELLER STAND

- Gemeindevertretung hat am **16.12.2024** die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ beschlossen
- Eigentümerversammlung am **04.12.2025**
- Erstellung des Vorentwurfs
- Erste Kartierung am **24.03.2026**



3. ERGEBNISSE AUS DER EIGENTÜMERVERANSTALTUNG

Grün & Freiraum

- Erhalt des Grüns rund um das Spritzenhaus am Dorfanger
- Bestehende Grünstrukturen erhalten
- Wunsch nach viel Grün in den Gärten und möglichst wenig Versiegelung

Dichte & Gestaltung

- geringere bauliche Dichte
- Parksituation berücksichtigen
- Reihenhäuser sind nicht gewünscht
- Maximal 1,5-geschossige Bebauung

Mobilität & Verkehr

- Erschließung Feuerwehr/Müll ist wichtig
- Erschließung muss pot. Nachverdichtung berücksichtigen
- Rad- und Fußwege berücksichtigen





Beschlussgegenstand:

**Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans
"Ortskernerweiterung Niederlehme" vom 13.12.2021**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2024 folgenden Beschluss gefasst:

1. Für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen westlich der „Karl-Marx-Straße“, nördlich der Straßen „Wiesenring“, „In den Höfestücken“ und „An der Fähre“, sowie südlich des „Dorfangers“ im Ortsteil Niederlehme erfolgt für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung Niederlehme“, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“, die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans (hier 3. Änderung).

Geänderte Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“:

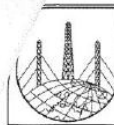
- Anpassung des Geltungsbereichs, um sicherzustellen, dass bereits nach dem Bebauungsplan von 2001 realisierte Bauvorhaben weiterhin dessen Regelungen unterliegen, während neue Bauvorhaben den aktualisierten Festsetzungen entsprechen.
- Reduzierung der baulichen Verdichtung zugunsten einer kleinteiligen, ortstypischen Bebauung, die den Charakter des Ortsteils bewahrt.
- Anpassung der Bauhöhen an die historische Bausubstanz, um eine harmonische Integration in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten.
- Sicherstellung einer ortsüblichen Gestaltung, die denkmalpflegerische und historische Belange in den Fokus rückt.
- Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen, mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt und die Erweiterung eines dichten Grün- und Gehölzkorridors, der einen wichtigen Beitrag zur ortstypischen Gestaltung und zur Lebensqualität leistet.
- Bewahrung und Schutz der erhaltenen Bausubstanz des Dorfangers, die ein wesentliches Element des historischen und kulturellen Erbes von Niederlehme darstellt.

2. Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen. Der entsprechende Beschluss erfolgt separat.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/3, 26/2, 27/1 (teilweise), 27/2 (teilweise), 29-39 (teilweise), 40 (teilweise), 41 (komplett), 75-77, 79, 97, 98, 101, 102, 105 (teilweise), 219 (teilweise), 220 (teilweise), 223 (teilweise), 230-232, 237, 247, 245, 238, 296, 255, 256, 260 (teilweise), 263, 283-286, 305-315, 346 (teilweise), 364 (teilweise), 368 (teilweise), 369 der Flur 5 in der Gemarkung Niederlehme. Der Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte im Maßstab 1:1000 präzise dargestellt.

4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „3. Änderung des Bebauungsplanes Ortskernerweiterung Niederlehme“ mit dem Zusatz " in der Fassung der Änderung vom 09.12.2024.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen.



6. Der bestehende Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ vom 13.12.2021 wird durch diesen Beschluss geändert und aktualisiert
Für die durch diesen Beschluss neu überplanten Teilflächen gelten ausschließlich die Festsetzungen der 3. Änderung.
Die nicht durch diesen Beschluss betroffenen Teilflächen unterliegen weiterhin den Regelungen des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ in der Fassung von 2001.
Die durch diesen Beschluss überplanten Teilflächen sind in der Anlage 1 dargestellt. Eine förmliche Aufhebung der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne für diese Teilflächen ist nicht erforderlich, da die neuen Festsetzungen die bisherigen Regelungen ersetzen.

7. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, da:

a) Die Komplexität der Änderungen aufgrund:

- der Vielzahl betroffener Flurstücke
- der umfangreichen Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- der Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung

b) Der Umfang der betroffenen Schutzgüter, insbesondere:

- der historische Dorfkern und seine erhaltenswerte Bausubstanz
- die ökologisch bedeutsamen Grünkorridore
- die artenschutzrechtlichen Belange

c) Die erforderliche umfassende Umweltprüfung wegen:

- der Auswirkungen auf das Mikroklima
- der Bedeutung für die Biotopvernetzung
- der kumulativen Wirkungen mit anderen Projekten ("Nicos Hafen", "Möllenzugquartier")

eine vollständige Prüfung und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfordern.

8. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.

9. Der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan von Niederlehme sowie der Vorentwurf des Gesamtfächennutzungsplans stellen die Flächen als Wohngebiet und Mischgebiet dar. Die Verwaltung prüft, ob die geplante Änderung hieraus entwickelt werden kann.

Beschlussergebnis

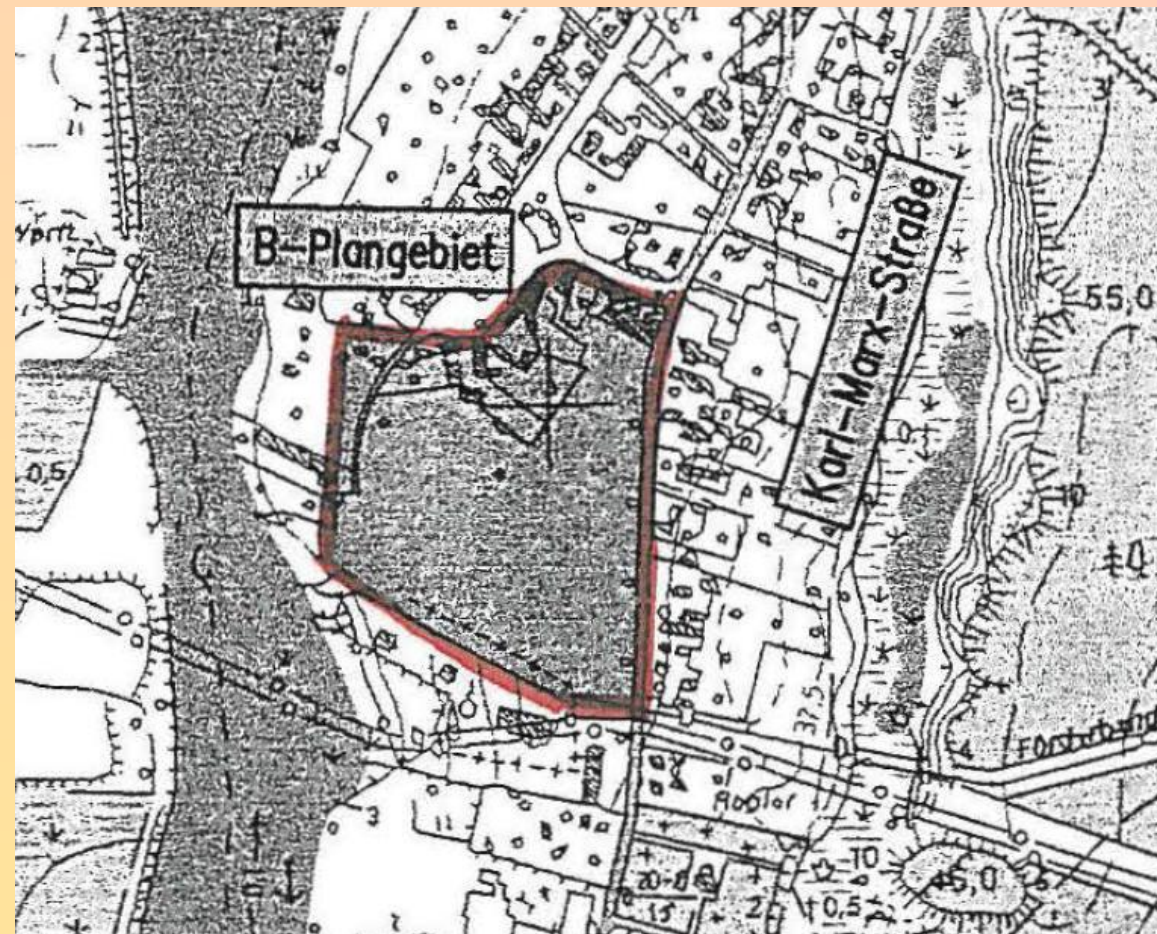
| | | |
|---|-----|----------------------------|
| Zeit: | Uhr | gesetzliche Mitglieder: 36 |
| Ja-Stimmen 25 , Nein-Stimmen 1 , Stimmenthaltung 2 , Befangen 0 | | |



3. ANPASSUNG DES GELTUNGSBEREICHS

B-Plan Stand 2001

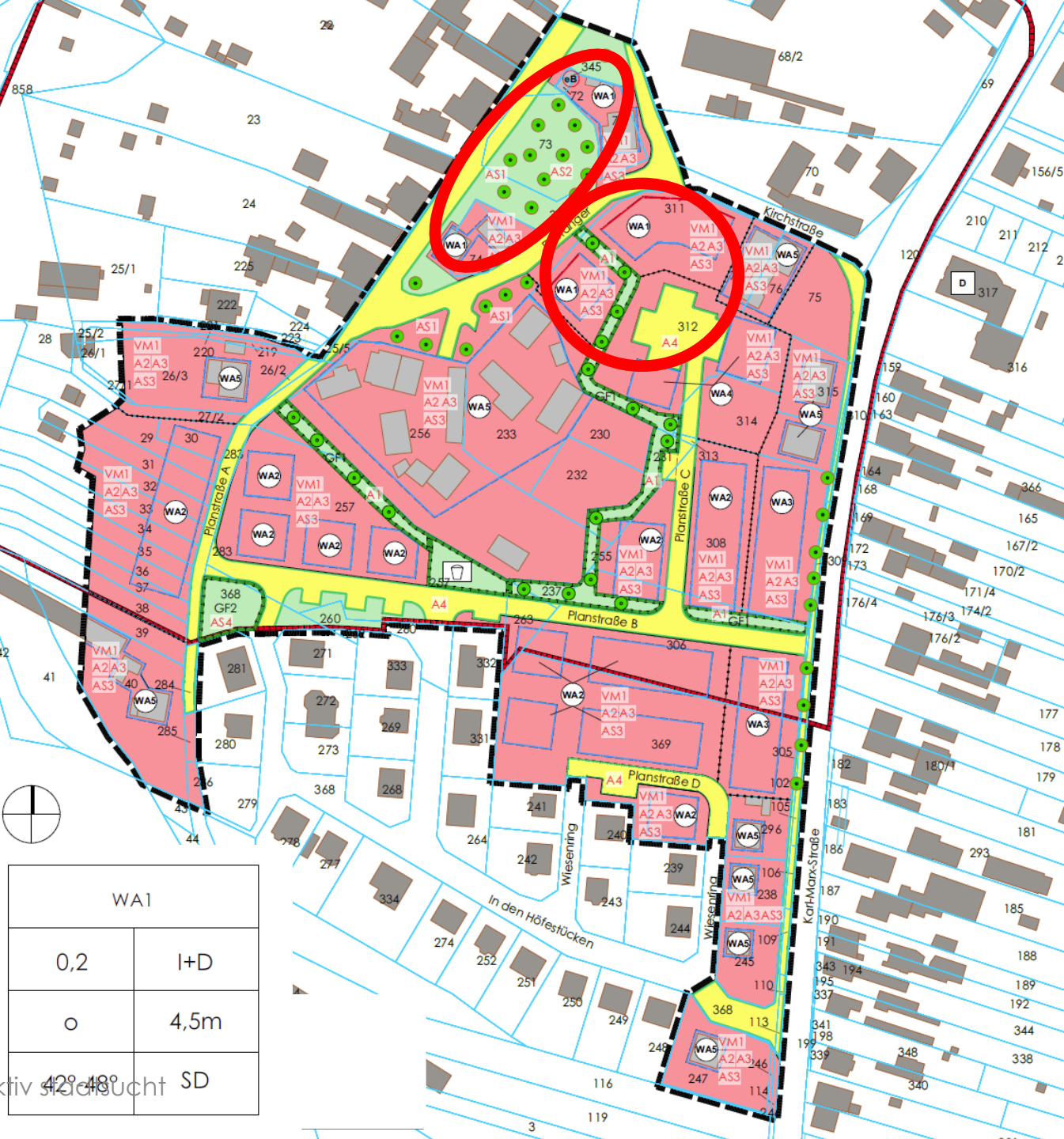
B-Plan Stand März 2026



4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN VERDICHTUNG

WA1- Entlang des historischen Dorfgangers

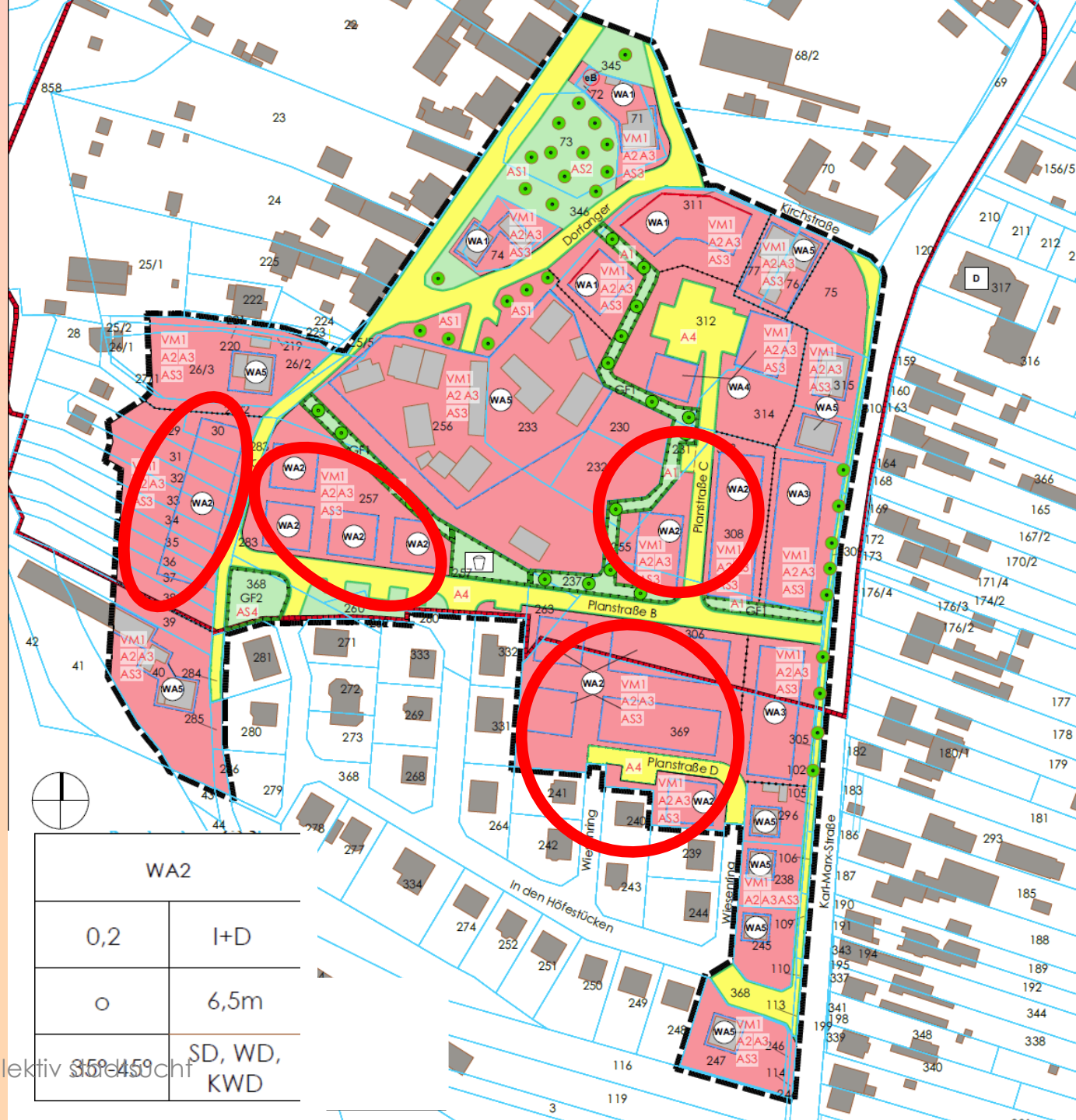
- 5 Doppelhäuser möglich
- Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wird in WA1 und WA2 auf 1 Vollgeschoss und zusätzlich 1 Dachgeschoss festgesetzt.
- GRZ liegt bei 0,2
- offene Bauweise



4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN VERDICHTUNG

WA2- Innerhalb des Plangebiets

- 19 Mehrfamilienhäuser möglich
- Innerhalb des Plangebiets sind bis zu 1 Vollgeschoss und zusätzlich 1 Dachgeschoss zulässig.
- GRZ liegt bei 0,2
- offene Bauweise

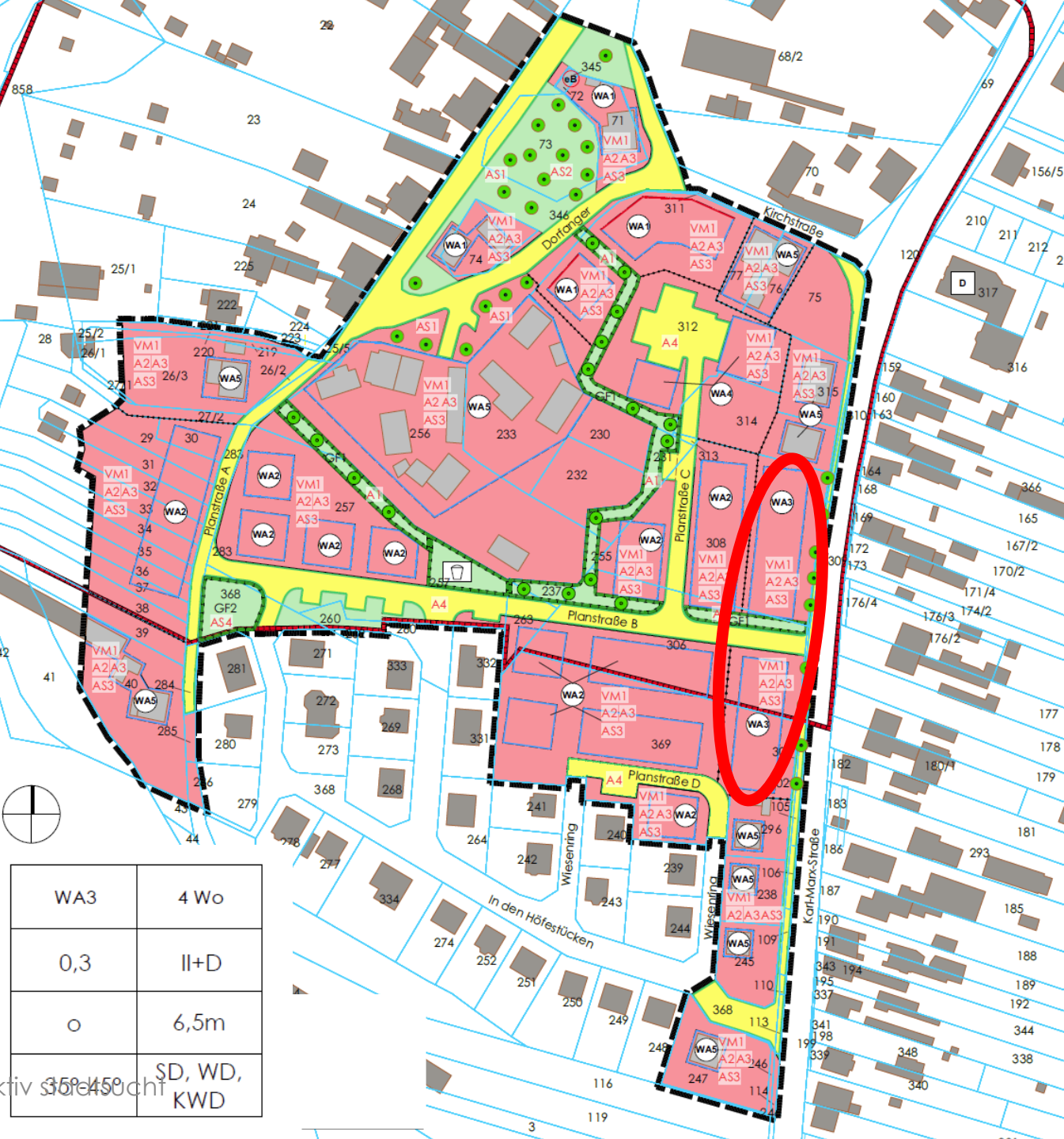


| WA2 | |
|-----|-------------|
| 0,2 | I+D |
| o | 6,5m |
| | SD, WD, KWD |

4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN VERDICHTUNG

WA3- Innerhalb des Plangebiets

- 4 Mehrfamilienhäuser möglich
- jeweils 2 Vollgeschosse mit jeweils 1 Dachgeschoss zulässig
- Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen aufweisen.
- GRZ liegt bei 0,3
- offene Bauweise

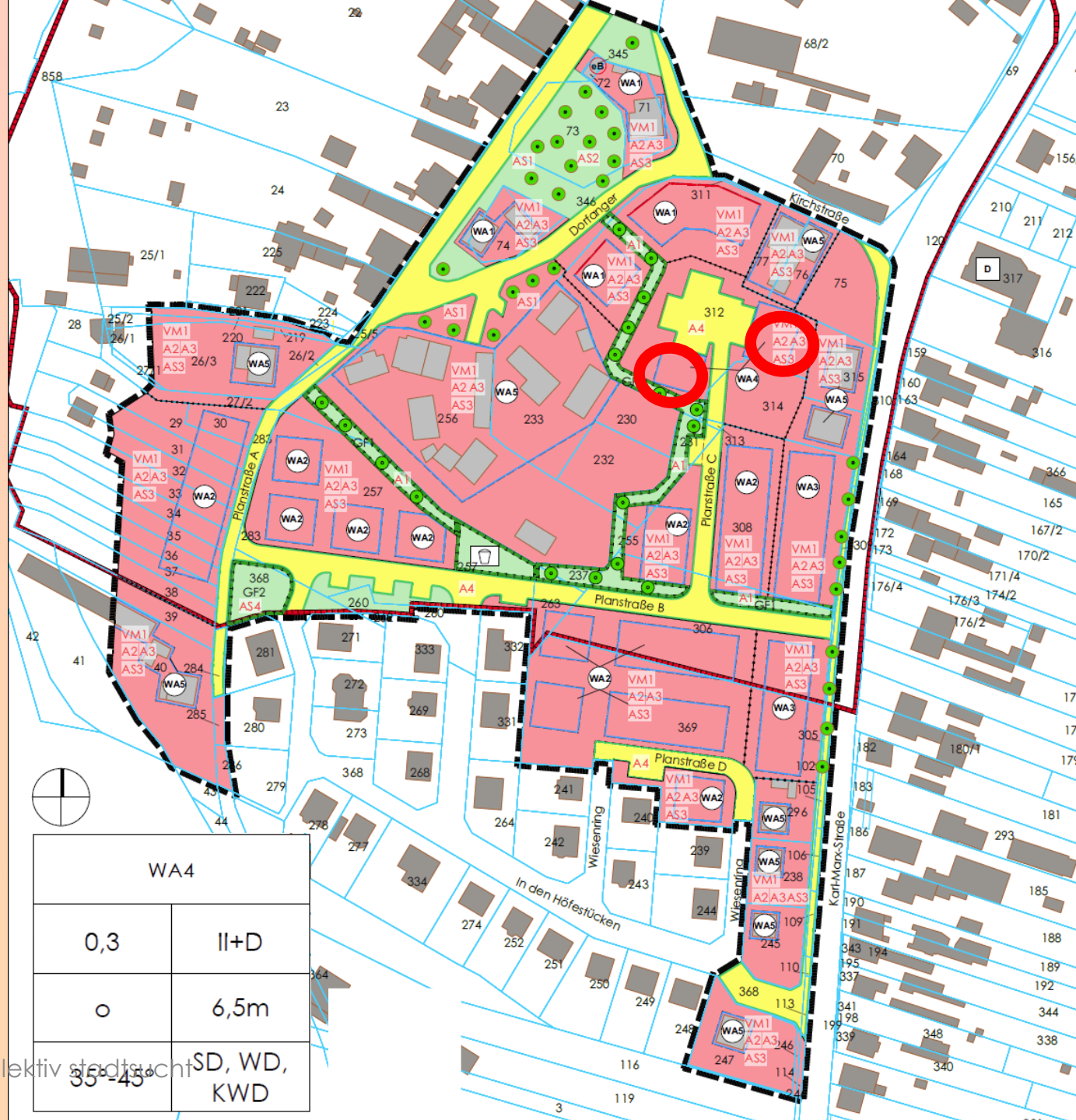


| | |
|-----|-------------|
| WA3 | 4 Wo |
| 0,3 | II+D |
| o | 6,5m |
| | SD, WD, KWD |

4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN VERDICHTUNG

WA4- Innerhalb des Plangebiets

- jeweils 2 Doppelhäuser möglich
- 2 Vollgeschosse mit 1 Dachgeschoss
- GRZ liegt bei 0,3
- offene Bauweise

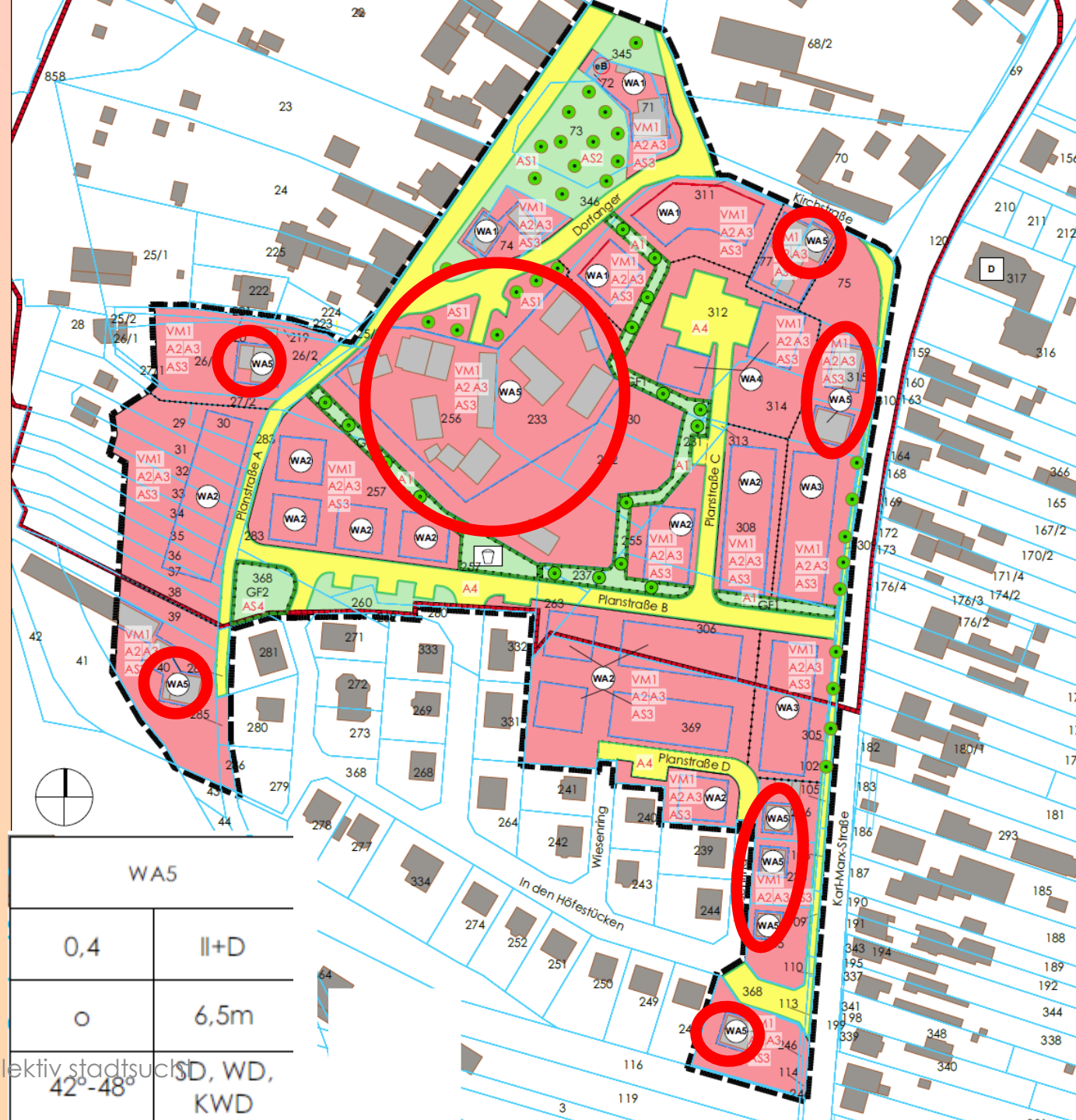


| | |
|--------|-------------|
| WA4 | |
| 0,3 | II+D |
| o | 6,5m |
| 35-45° | SD, WD, KWD |

4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN VERDICHTUNG

WA5- Bestandsgebäude

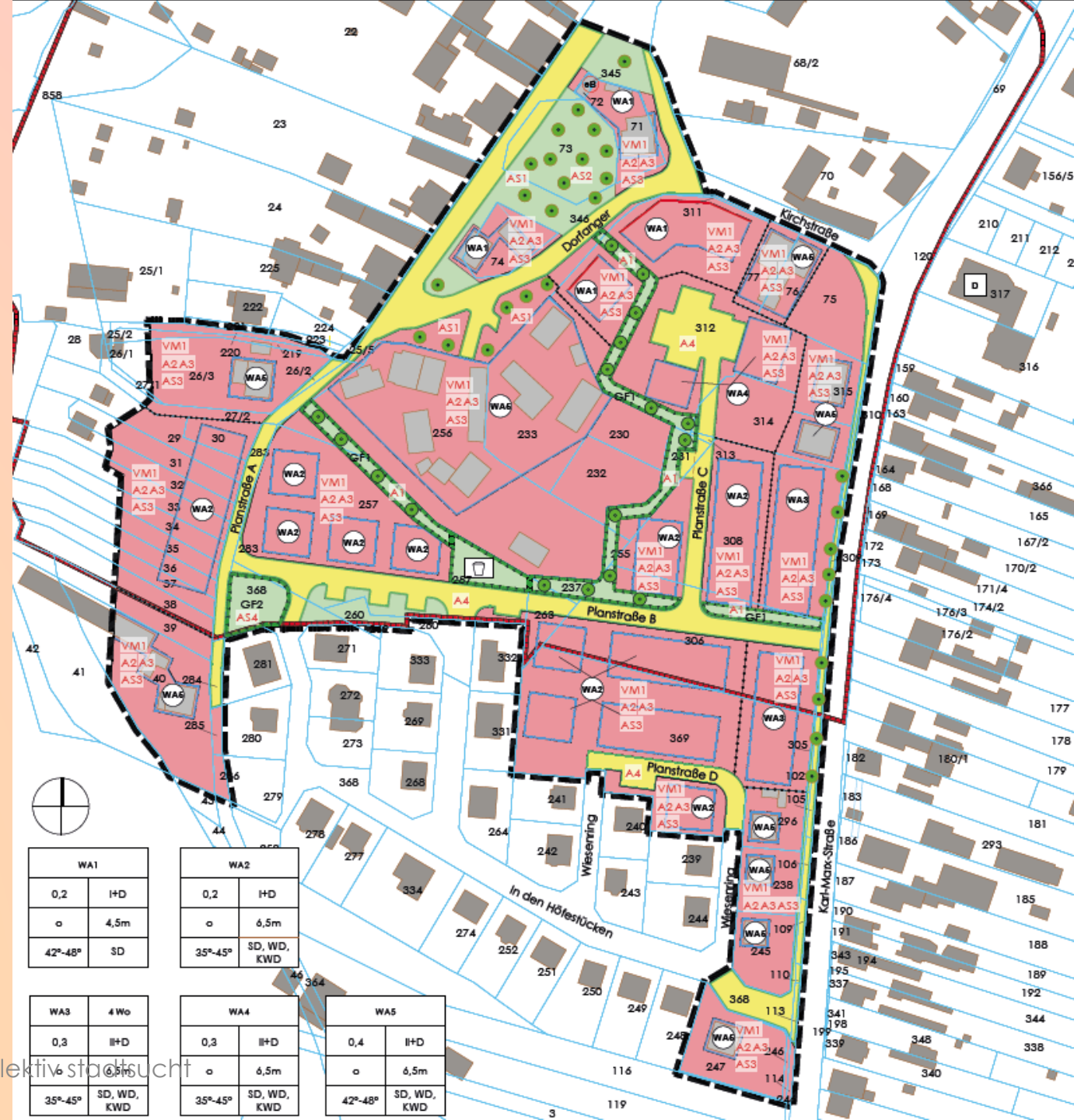
- 2 Vollgeschoße mit 1 Dachgeschoss
- GRZ 0,4
- offene Bauweise



| | |
|---------|-------------|
| WA5 | |
| 0,4 | II+D |
| o | 6,5m |
| 42°-48° | SD, WD, KWD |

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

- In den WA1, WA2, WA4 und WA5 ist pro Grundstück nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 4 m gemessen an der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche zulässig.
- In den WA3 sind entlang der *Karl-Marx-Straße* jeweils zwei benachbarte Grundstücke über eine gemeinsame Zu-/Ausfahrt oder jeweils über eine rückwärtige Verkehrsfläche zu erschließen.



5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

- Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die **Karl-Marx-Straße**, von der aus eine neue Mischverkehrsstraße (**Planstraße B**) in Ost-West-Richtung bis zur neu ausgebauten **Planstraße A** geführt wird



5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

- Über die **Planstraße B** entsteht zudem eine neue Stichstraße (**Planstraße C**), u. a. für das WA4
- In den *Höfestücken* ermöglicht die Anbindung an den Wiesenring – in der Planung als **Planstraße D** gekennzeichnet
- bisherige Sackgasse *An der Fähre* wird erweitert und zur **Planstraße A** qualifiziert



5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

- Der ruhende Verkehr wird durch zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der vorgesehenen Stichstraßen aufgenommen.
- Grundsätzlich sind auf jedem Grundstück 2 Stellplätze möglich.
- Für die Mehrfamilienhäuser sind insgesamt 16 Stellplätze vorgesehen.
- Darüber hinaus ist das Parken für Besucher im öffentlichen Straßenraum gemäß den Bestimmungen der StVO möglich.



6. SICHERSTELLUNG EINER ORTSÜBLICHEN GESTALTUNG

Es können bis zu **4 Mehrfamilienhäuser** sowie **19 Einfamilienhäuser** und **5 Doppelhäuser** entstehen.

Insgesamt kann Wohnraum für ca. **45 WE** geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen wird der ortsüblichen und charakteristischen Gestaltung Rechnung getragen.



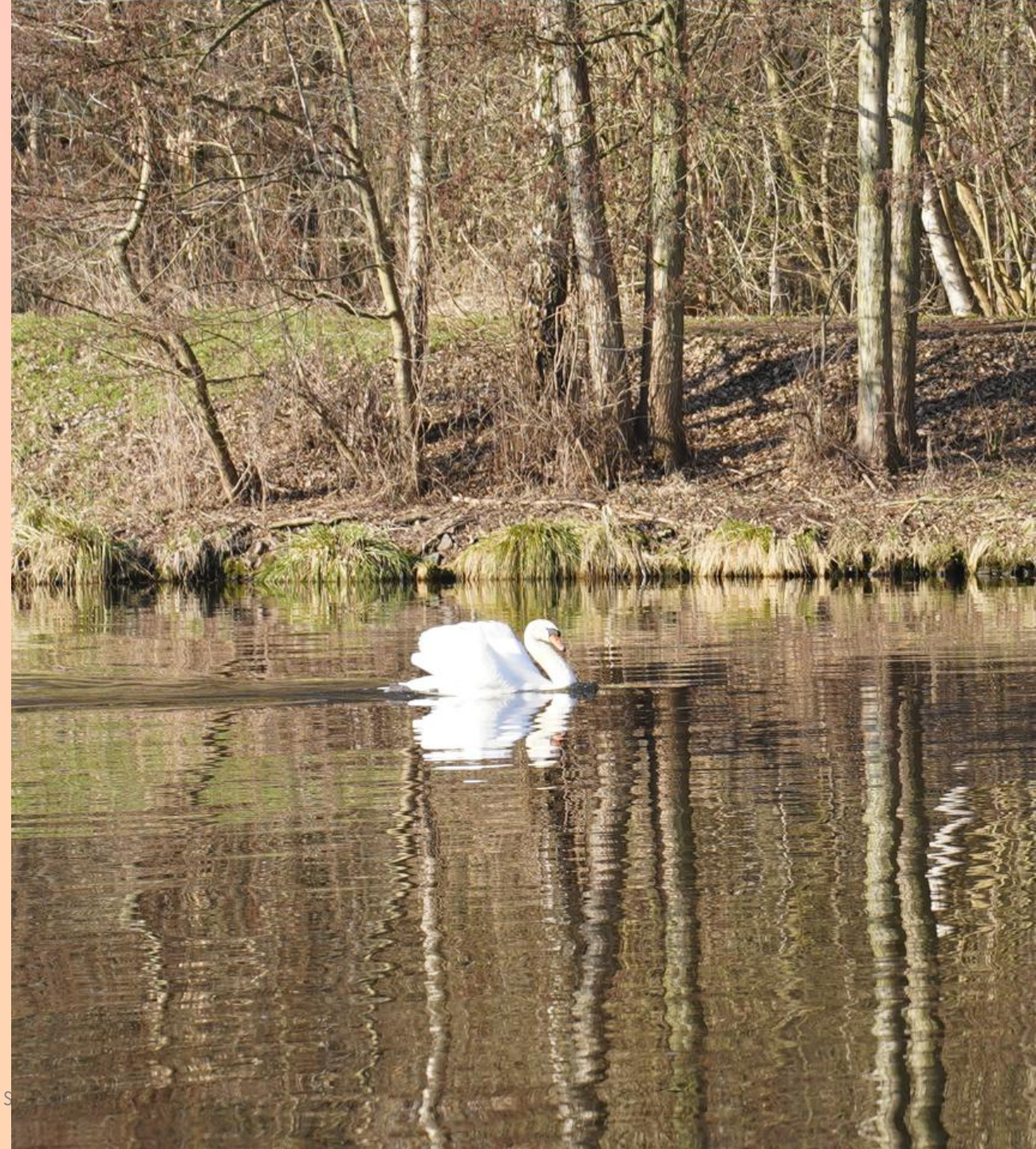
7. ANPASSUNG DER BAUHÖHE

- **Definition der Gebäudehöhe:** Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Traufhöhe (TH) definiert.
- **Bezugspunkt am Gebäude:** Als maßgeblich gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachfläche.
- **Geländebezugspunkt:** Als unterer Bezugspunkt dient die Oberkante der Erschließungsstraße, die das jeweilige Baugrundstück anbindet.
- **Ermittlung der Höhe:** Die Messung erfolgt senkrecht zur Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- **Besonderheit im Gebiet WA3 (Karl-Marx-Straße):** * Trotz des bestehenden Böschungsverlaufs und des natürlichen Höhenunterschieds erfolgt eine Anpassung an das Niveau der gegenüberliegenden Straßenseite.
- **Ziel ist die Schaffung eines vergleichbaren Höhenniveaus für die neu errichteten Gebäude in diesem Bereich**



8. Faunakartierung

- **Vogelkartierung:** Kartierzeitraum: Ende März bis Ende Juni
→ hat schon begonnen
- **Amphibien und Reptilien:** Kartierzeitraum: Ende April bis Ende August
- **Insekten:** Kartierzeitraum: Anfang Mai bis Ende September
- **Säugetiere:** Kartierzeitraum: Artabhängig
→ **Fledermäuse** werden durch die Planung nicht beeinträchtigt



9. Biotop-Kartierung

- **Kartierzeitraum:** März bis August
- Erhebung der Vegetation
- Kartierung der vorhandenen Bäume und Sträucher, die von Beeinträchtigungen betroffen sind
- Prüfung der Belange Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen
- Bewertung des Grades der Beeinträchtigung



10. AKTUALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

| OZ | Struktur | Grundstücksfläche | Einheit | GRZ | Baufläche | Einheit | Faktor Versiegelung | mögliche Versiegelungsfläche | Einheit |
|------------------------------------|---|-------------------|---------|-----|-----------------|-----------|---------------------|------------------------------|-----------|
| Versiegelungsflächen | | | | | | | | | |
| 1 | WA1 | 3.313,9 | m² | 0,2 | 1.627,6 | m² | 1,0 | 662,8 | m² |
| 2 | WA2 | 1.1803,9 | m² | 0,2 | 5.438,0 | m² | 1,0 | 2.360,8 | m² |
| 3 | WA3 | 2.634,8 | m² | 0,3 | 1.568,5 | m² | 1,0 | 790,4 | m² |
| 4 | WA4 | 1.951,3 | m² | 0,3 | 537,1 | m² | 1,0 | 585,4 | m² |
| 5 | WA5 | 16.196,4 | m² | 0,4 | 5.597,9 | m² | 1,0 | 6.478,6 | m² |
| Verkehrsflächen | | | | | | | | | |
| 1 | Planstraßen | 5.400 | m² | | 5.400,0 | m² | 1,0 | 5.400,0 | m² |
| überbaute Flächen gesamt | | | | | 20.169,1 | m² | | | |
| Versiegelungsfläche gesamt: | | | | | | | | 16.278,0 | m² |
| A1 | Anlage eines Grünzuges | | | | 1.815,4 | m² | | | |
| A2 | Anlegen von Gärten | | | | 3.880,0 | m² | | | |
| A4 | Ansaat Bankette und Sickermulden an den Verkehrsflächen | | | | 696,0 | m² | | | |
| Grünflächen insgesamt: | | | | | 6.391,4 | m² | | | |



11. BEWAHRUNG UND SCHUTZ DES DORFANGERS

- Erweiterung des Geltungsbereichs um den Dorfanger
- Erhaltenswerte Bausubstanz des Spritzenhauses ermöglicht Fördermittel bei weiterem Erhalt
- allgemein zulässige Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im WA1 nicht zulässig.
- In WA1 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.



12. AUSBLICK

Ziel für April:

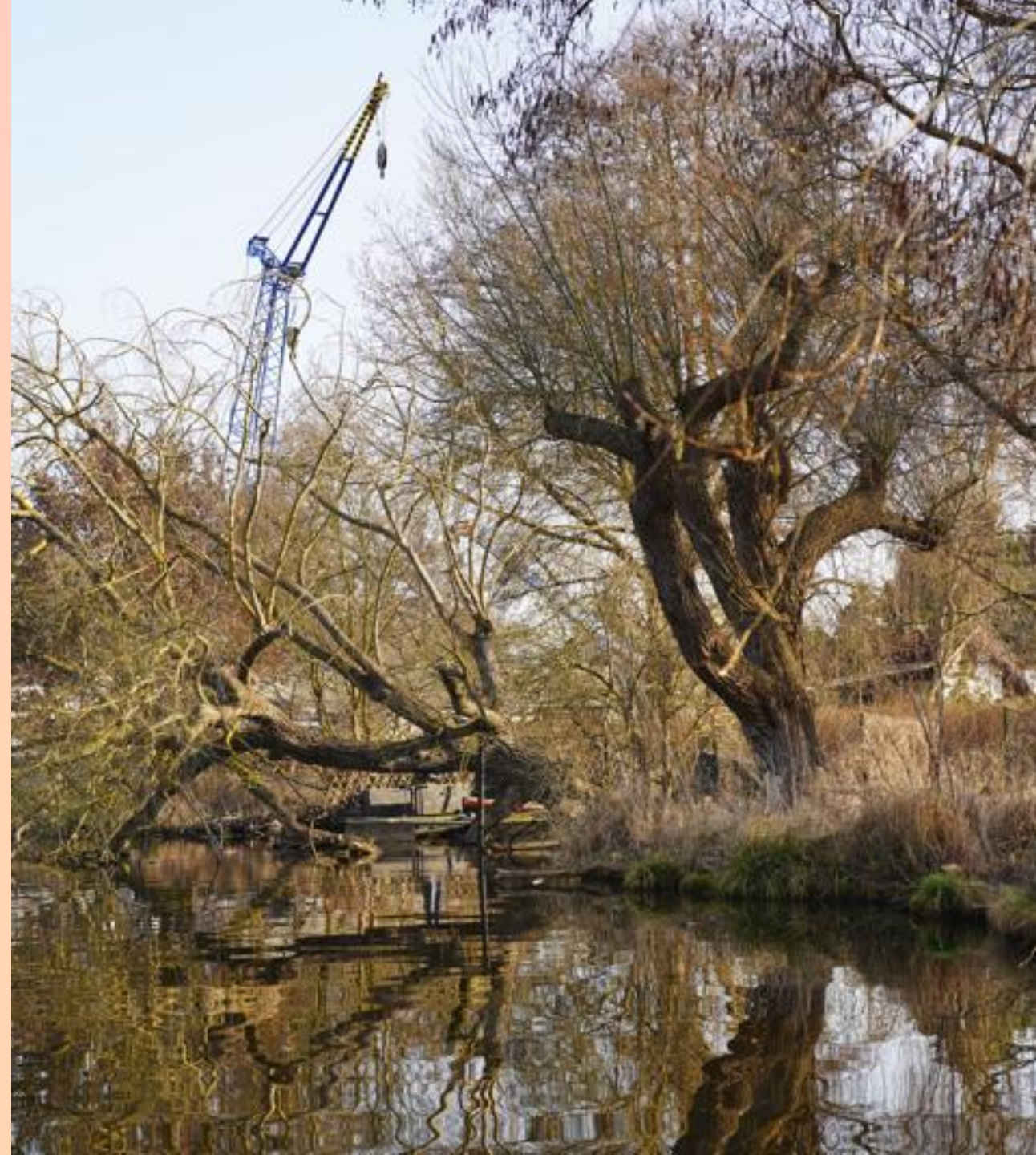
Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ab Mai

Frühzeitige Beteiligung für mindestens 30 Tage

Danach

Entwurfsphase



Haben Sie noch Fragen?



DANKE

kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Str. 72
03046 Cottbus
+49 355 75 21 66 11

www.kollektiv-stadtsucht.com
bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com

