

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b> <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-1-</b>
--	---	------------

Fachbereich: Zentrale Dienste

Status: öffentlich  
Seitenzahl: 01 - 07  
Anlage(n): 1 -  
Geltungsbereich  
der geänderten 3.  
Änderung (M  
1:3000)  
2 – Zusammen-  
fassung der  
bisherigen  
Stellungnahmen  
3 – Geltungs-  
bereich des  
Bebauungsplans  
2001  
4 - Seite 4 der  
Begründung des  
Bebauungsplans  
2001  
5 - Planskizze  
2001

Vorlage der CDU-Fraktion

**Beschlussgegenstand:**

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ortsbeirat Niederlehme	07.11.2024	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt, Mobilität und Klimaschutz	18.11.2024	Vorberatung
Hauptausschuss	02.12.2024	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2024	Entscheidung

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b> <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-2-</b>
--	---	------------

Finanzielle Auswirkungen:

Ja ☐                      Nein ☒

<input type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	Buchungskonto	Höhe	Jahr
<input type="checkbox"/>	einmalig			
<input type="checkbox"/>	laufend, jährlich			
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei dem zuständigen Buchungskonto zur Verfügung			
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt:			
		Buchungskonto	Höhe	Jahr
<input type="checkbox"/>	Folgeauszahlungen			
<input type="checkbox"/>	Folgeeinzahlungen			
	<u>Begründung:</u>			

<input type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	Buchungskonto	Höhe	Jahr
<input type="checkbox"/>	einmalig			
<input type="checkbox"/>	laufend, jährlich			
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei dem zuständigen Buchungskonto zur Verfügung			
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt:			
		Buchungskonto	Höhe	Jahr
<input type="checkbox"/>	Folgeaufwendungen			
<input type="checkbox"/>	Folgerträge			
	<u>Begründung:</u>			

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>  <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-3-</b>
--	---	------------

## Vorlage der CDU-Fraktion

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen beschließt Folgendes:

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 erhaltenswerten 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

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>  <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-4-</b>
--	---	------------

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 Gesamtflächennutzungsplans stellen die Flächen als Wohngebiet und Mischgebiet dar. Die Verwaltung prüft, ob die geplante Änderung hieraus entwickelt werden kann.

## **Begründung:**

### **I. Planungserfordernis**

Die Planungsziele des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses von 2021 lauteten:

- Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ (rechtskräftig seit dem 25.09.1997) und seiner 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 20.12.2001) hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, mit dem Ziel einer städtebaulich behutsamen Weiterentwicklung des betroffenen Quartiers.
- Überprüfung und Aktualisierung der Festsetzungen, um diese an geänderte Rahmenbedingungen und städtebauliche Entwicklungen anzupassen.
- Sicherstellung einer den örtlichen Gegebenheiten und langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung des Quartiers.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ ist aus folgenden Gründen erforderlich:

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>  <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-5-</b>
--	---	------------

#### 1. Geänderte Rahmenbedingungen

Denkmalrechtliche Entwicklungen: Seit 2001 wurden neue Bodendenkmale Nr. 12547 und 12546 auf dem Plangebiet eingetragen deren Schutzbereiche nach aktuellem Stand der Denkmalliste zu beachten sind. Zudem wurde das Kirchen-Ensemble (Kirche mit Konfirmandensaal, Pfarrhaus, Kriegerdenkmal) 2007 unter Schutz gestellt. Die Sichtachsen, insbesondere vom Dorfanger zur Kirche, sind zu erhalten.

Artenschutz: Neue Untersuchungen belegen die Präsenz geschützter Arten, wie z. B. Zauneidechsen sowie eine weitere streng geschützte Art, deren Details aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht öffentlich genannt werden (vgl. § 44 BNatSchG). Diese Erkenntnisse machen eine Anpassung der Bauleitplanung notwendig, um den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu entsprechen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden nach Abschluss der noch laufenden Kartierungen ergänzt.

Verkehrsbelastung: Die Erschließung regional bedeutender Standorte wie des Tesla-Werks hat zu steigenden Verkehrsbelastungen geführt. Dies wirkt sich besonders auf Ein- und Ausfahrten Niederlehmes und angrenzende Infrastruktur aus und erfordert eine Anpassung der Bebauungsdichte.

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist durch mehrere Lärmquellen betroffen: u.a. vom Fluglärm des inzwischen eröffneten BER und den Verkehrslärm der Autobahn A10. Dies erfordert ein integriertes Lärmschutzkonzept bei der weiteren Planung.

#### 2. Präzisierung der planungsrechtlichen Vorgaben

Die bisherigen Festlegungen bedürfen einer Präzisierung, um Auslegungsspielräume zu minimieren und Rechtssicherheit zu gewährleisten

### II. Konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung

#### 1. Anpassung an veränderte Planungsziele

- Die Stadt verfolgt eine maßvolle, ortstypische Entwicklung, die historische Belange wahrt. Die textlichen Festsetzungen zu Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung werden präzisiert.
- Um das kleinteilige, historisch gewachsene Ortsbild zu bewahren, werden die Bebauungshöhen und -kubaturen angepasst. Vorgesehen sind ein Geschoss mit Dachausbau für Wohngebäude sowie zwei Geschosse ohne Dachausbau für Gebäude direkt an der Karl-Marx-Straße.
- Die traditionellen Baufluchten und die harmonische Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur bleiben erhalten.
- Die gewachsenen Wegebeziehungen und die Struktur der Straßen werden respektiert, um den Charakter des Dorfes zu sichern. Verkehrsführungen werden so gestaltet, dass keine Durchfahrtsmöglichkeiten oder Querverbindungen geschaffen werden, die den dörflichen Charakter beeinträchtigen könnten. Die Gebäudeausrichtung und die räumliche Gestaltung bleiben auf den Dorfanger als zentrales Element des historischen Ortskerns bezogen.

#### 2. Anpassung an Infrastrukturkapazitäten

Die Reduzierung der baulichen Dichte ist notwendig, um Überlastungen der technischen und sozialen Infrastruktur zu vermeiden. Besonders betroffen sind Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

#### 3. Wahrung der Wohnqualität

Die Begrenzung der Bebauungsdichte und -höhe dient der Erhaltung einer angemessenen Wohnqualität für bestehende und zukünftige Bewohner.

#### 4. Korrektur des Planskizzenfehlers von 2001

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>  <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-6-</b>
--	---	------------

Im Gebiet WA 7 wurde 2001 fälschlicherweise eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht. Die geplante Korrektur harmonisiert die Planunterlagen und beseitigt Rechtsunsicherheiten und stellt die ursprüngliche Planungsabsicht einer eingeschossigen Bebauung wieder her.

5. Berücksichtigung von Bodendenkmal- und Denkmalschutzbelangen  
Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmalen Nr. 12547 und 12546 (z. B. Tiefbauverbote und Bauauflagen) werden in die Planung integriert. Das Kirchen-Ensemble (Kirche, Pfarrhaus, Kriegerdenkmal, Konfirmandensaal) wird als schützenswerte Einheit berücksichtigt zu dem Sichtachsen im Plangebiet zu wahren sind. Eingriffe erfordern eine denkmalrechtliche Dokumentation und Abstimmung. Klare Ausweisung von Schutzbereichen und Pufferzonen. Dokumentationspflichten bei Eingriffen. Ausschluss tiefbaulicher Eingriffe in sensiblen Bereichen.

6. Schutz von Grün- und Gehölzzonen sowie Anpassung an Klimawandel  
Der Erhalt und die Erweiterung von Grünflächen und Gehölzzügen fördern Biodiversität, Mikroklima und den Ortscharakter. Maßnahmen zur Klimaanpassung umfassen:  
- Hitzewellen: Förderung von Grünflächen und Baumalleen, Einsatz hitzebeständiger Materialien.  
- Starkregen: Integration von Versickerungsflächen und Retentionsbecken, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge.  
Diese Maßnahmen sichern Lebensqualität und Infrastruktur, stärken die ökologische Funktion und bewahren den dörflichen Charakter.

7. Artenschutz  
Integration von Habitatschutzmaßnahmen in Pufferzonen. Festlegung von Bauverböten in ökologisch kritischen Bereichen.

8. Städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)  
Die Änderung ist erforderlich, um:  
- Planungsrechtliche Mängel zu beheben: Korrektur des Planskizzenfehlers, Harmonisierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Herstellung von Rechtssicherheit.  
- Neue Zielsetzungen umzusetzen: Anpassung der Bebauungsdichte, Stärkung des historischen Ortsbildes, Integration ökologischer Belange.  
- Künftige Herausforderungen zu bewältigen: Vermeidung kumulativer Belastungen, Verbesserung der Wohnqualität.

### III. Stellungnahmen relevanter Akteure

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege: Empfiehlt Maßnahmen zum Erhalt des historischen Ortskerns, insbesondere eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, und betont die Bedeutung der historischen Sichtachsen zur Kirche.
- Untere Denkmalbehörde des Landkreises: Hebt die besondere Bedeutung der Bodendenkmale hervor und fordert spezifische Schutzmaßnahmen, besonders für den Bereich des Dorfangers.
- Heimatverein Niederlehme: Fordert den Schutz historischer Strukturen und die Integration des ortstypischen Charakters in die Planung, insbesondere die Bewahrung des Dorfangers als Ruheoase.
- NABU Dahmeland e.V.: Betont die Wichtigkeit eines durchgängigen Grünkorridors zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung des Mikroklimas sowie die Notwendigkeit der Minimierung der Bodenversiegelung.

Diese Stellungnahmen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

### IV. Abwägung der öffentlichen Belange

Die öffentlichen Belange überwiegen eindeutig gegenüber den privaten Entwicklungsinteressen. Im Einzelnen:

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>  <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>Beschlussvorlage</b> <b>Nr. 10-24-287</b>	<b>-7-</b>
--	---	------------

1. Denkmalschutz: Die Erhaltung der archäologischen Substanz (Bodendenkmale Nr. 12547 und 12546) hat oberste Priorität. Der Schutz des denkmalgeschützten Kirchen-Ensembles (Kirche, Pfarrhaus, Kriegerdenkmal, Konfirmandensaal) trägt wesentlich zur Wahrung des historischen Ortsbildes und der kulturellen Identität bei.

Planerische Eingriffe im Umfeld dieser Schutzgüter sind nur unter denkmalrechtlicher Abstimmung zulässig.

2. Artenschutz: Die nachgewiesene Präsenz geschützter Arten (z. B. Zauneidechse, ... macht spezifische Schutzmaßnahmen rechtlich erforderlich. Die Integration und der Erhalt von Grünzügen und Gehölzbereichen unterstützt die Biodiversität und verbessert die Habitatvernetzung.

3. Bestandsschutz bestehender Bauten: Der Bestandsschutz wird gewährleistet, sofern bestehende Bauten keine Beeinträchtigungen für die definierten Schutzgüter darstellen. Bestehende Nutzungen, die nicht im Einklang mit den geänderten Planungszielen stehen, können unter Auflagen fortgeführt werden, jedoch ohne Erweiterungspotenzial, das den Schutzgütern widerspricht.

4. Vorrang öffentlicher Interessen: Die öffentlichen Belange umfassen den Schutz der historischen und ökologischen Substanz, die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie die Sicherung der Infrastruktur. Diese Ziele entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und den langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und genießen daher Priorität vor privatwirtschaftlichen Interessen.

#### V. Fazit

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur dritten Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“ ist rechtlich notwendig, städtebaulich begründet und verhältnismäßig. Die Planung gewährleistet:

##### 1. Denkmalschutzgerechte Entwicklung

- Integration der neu eingetragenen Bodendenkmale.
- Schutz des Kirchen-Ensembles.
- Erhalt historischer Strukturen.

##### 2. Artenschutz und ökologische Nachhaltigkeit

- Sicherung der nachgewiesenen Artenvorkommen.
- Entwicklung von Grünkorridoren.
- Stärkung des lokalen Ökosystems.

##### 3. Rechtskonformität

- Korrektur des Planskizzenfehlers von 2001.
- Harmonisierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.
- Schaffung von Rechtssicherheit.

##### 4. Städtebauliche Integration

- Wahrung des dörflichen Charakters.
- Anpassung der Bebauungsdichte.
- Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange.

Die geänderte Planung schafft damit die Grundlage für eine rechtssichere, nachhaltige und ortsangepasste Entwicklung des Ortsteils Niederlehme unter Wahrung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange.