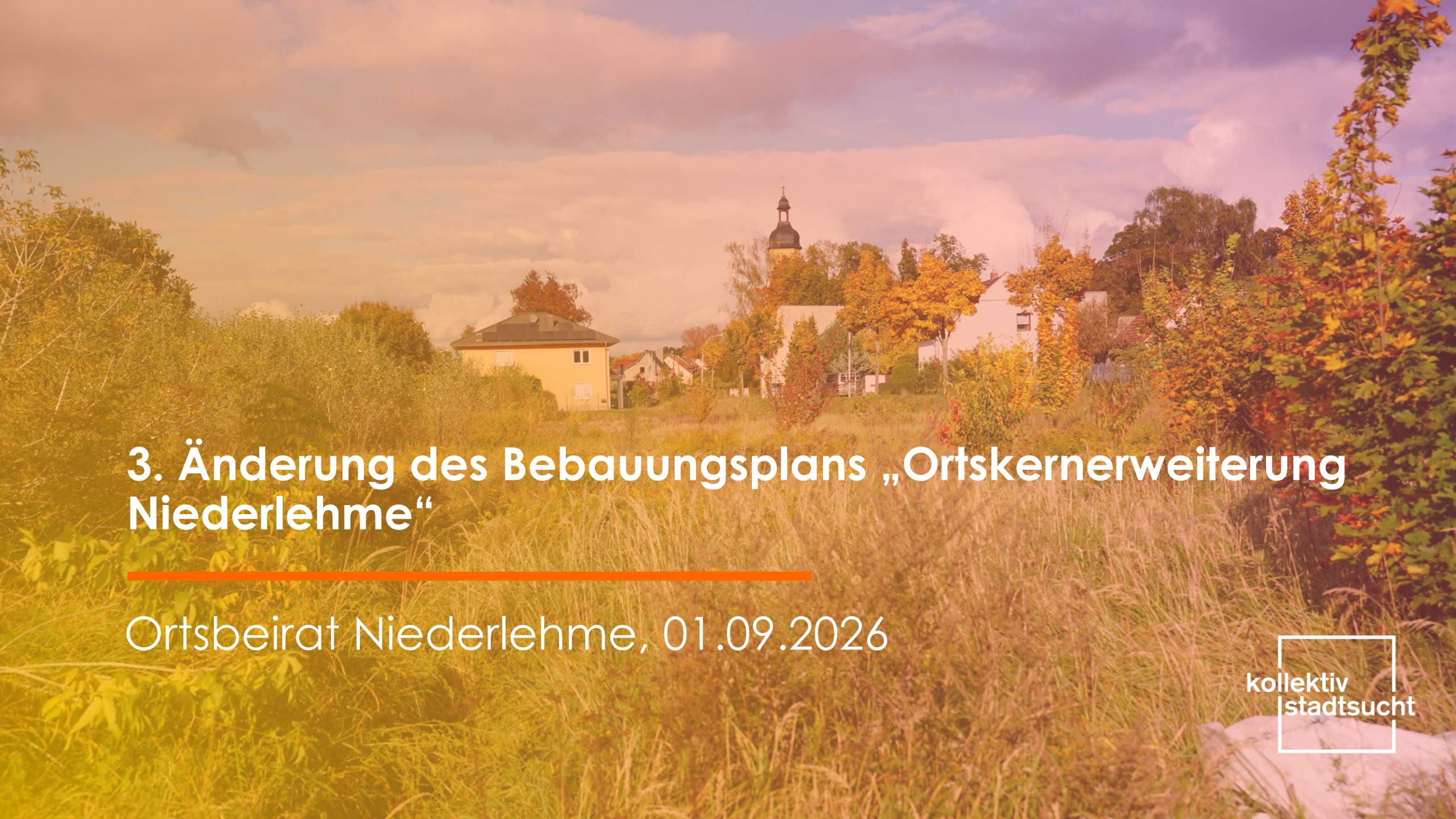




3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“

Ortsbeirat Niederlehme, 01.09.2026

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
Planzeichner

AGENDA

TEIL 1: INPUT

- Aktueller Stand
- Vorstellung des Vorentwurfs 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskernerweiterung Niederlehme“
- Ausblick

TEIL 2: Fragen

- Fragerunde und Diskussionsblock



2.1 AKTUELLER STAND

- **04.12.2025** - Eigentümerversammlung
- Erstellung des Vorentwurfs
- **26.03.2026** - Vorstellung Vorentwurf im ORB Niederlehme
- Überarbeitung des Vorentwurfs
- **01.09.2026** - ORB Niederlehme
- **14.09.2026** - Bauausschuss
- **12.10.2026** - SVV



2.1 ZIELE/MAßNAHMEN AUS DEM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Ziele

- Anpassung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der baulichen Verdichtung zugunsten einer kleinteiligen, ortstypischen Bebauung
- Anpassung der Bauhöhen
- Sicherstellung einer ortsüblichen Gestaltung
- Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen
- Bewahrung und Schutz der Bausubstanz des Dorfkerns

Städtebaulicher Entwurf Stand März 2026



Städtebaulicher Entwurf Stand September 2026



3. ANPASSUNG DER BAUHÖHE

• **Definition der Gebäudehöhe:** Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Traufhöhe (TH) und zusätzlich durch die Firsthöhe (FH) definiert.

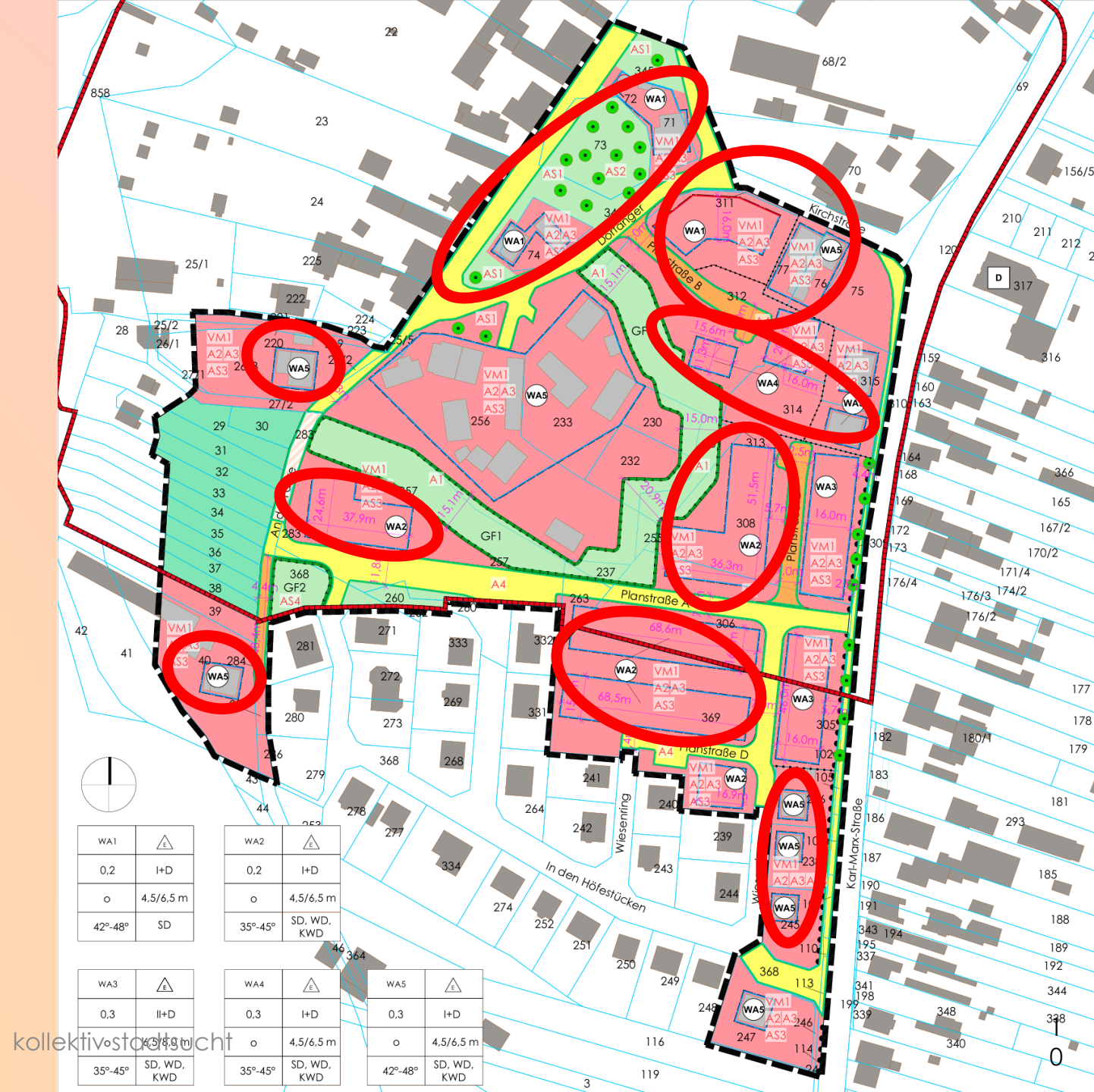


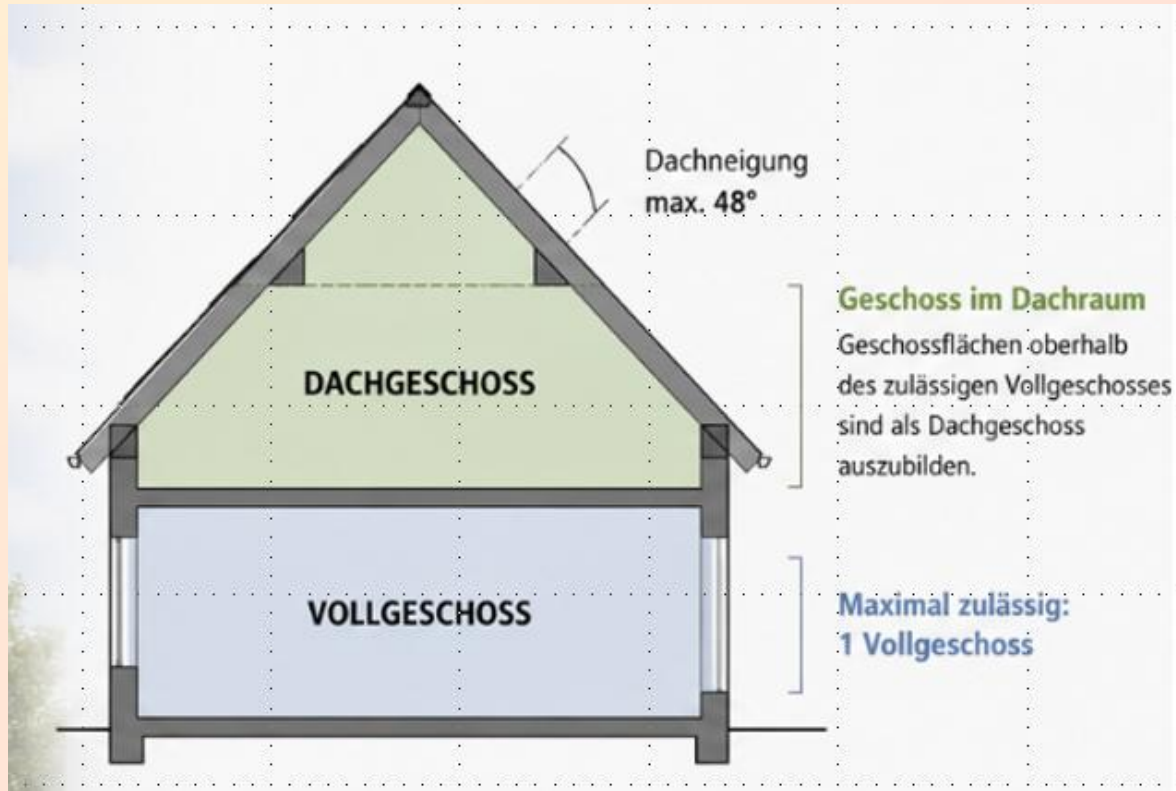
4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN DICHT –

Stand September 2026

WA1, WA2, WA4, WA5

- Ausschließlich Einzelhäuser in allen WA's zulässig
- offene Bauweise.
- Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wird in diesen Baugebieten auf ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Zusätzlich ist ein Geschoss im Dachraum zulässig.
- GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,3.
- Traufhöhe liegt hier bei 4,5 und die Firsthöhe bei 6,5 m.





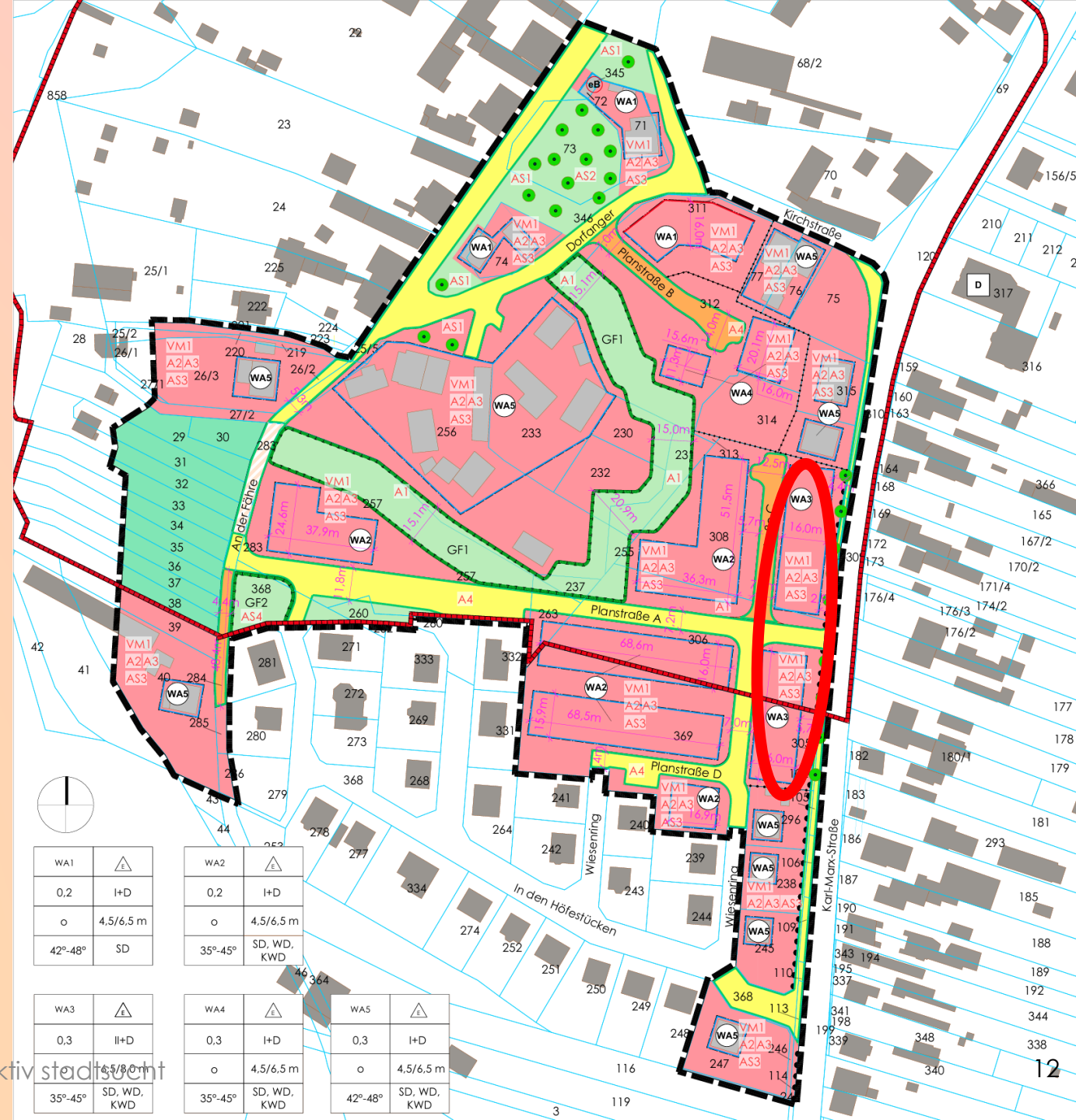
Für Dachgeschosse gilt folgende Definition: „Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das **oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss** auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf **mindestens zwei** gegenüberliegenden Seiten **durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens** (je nach Nutzungsschablone) **Grad begrenzt sind.**“

4. REDUZIERUNG DER BAULICHEN DICHT

Stand September 2026

WA3

- In WA3 wird die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber ist ein Geschoss im Dachraum zulässig.
- GRZ liegt bei 0,3.
- offene Bauweise.
- Traufhöhe liegt hier bei 6,5 und die Firsthöhe bei 8,0 m.

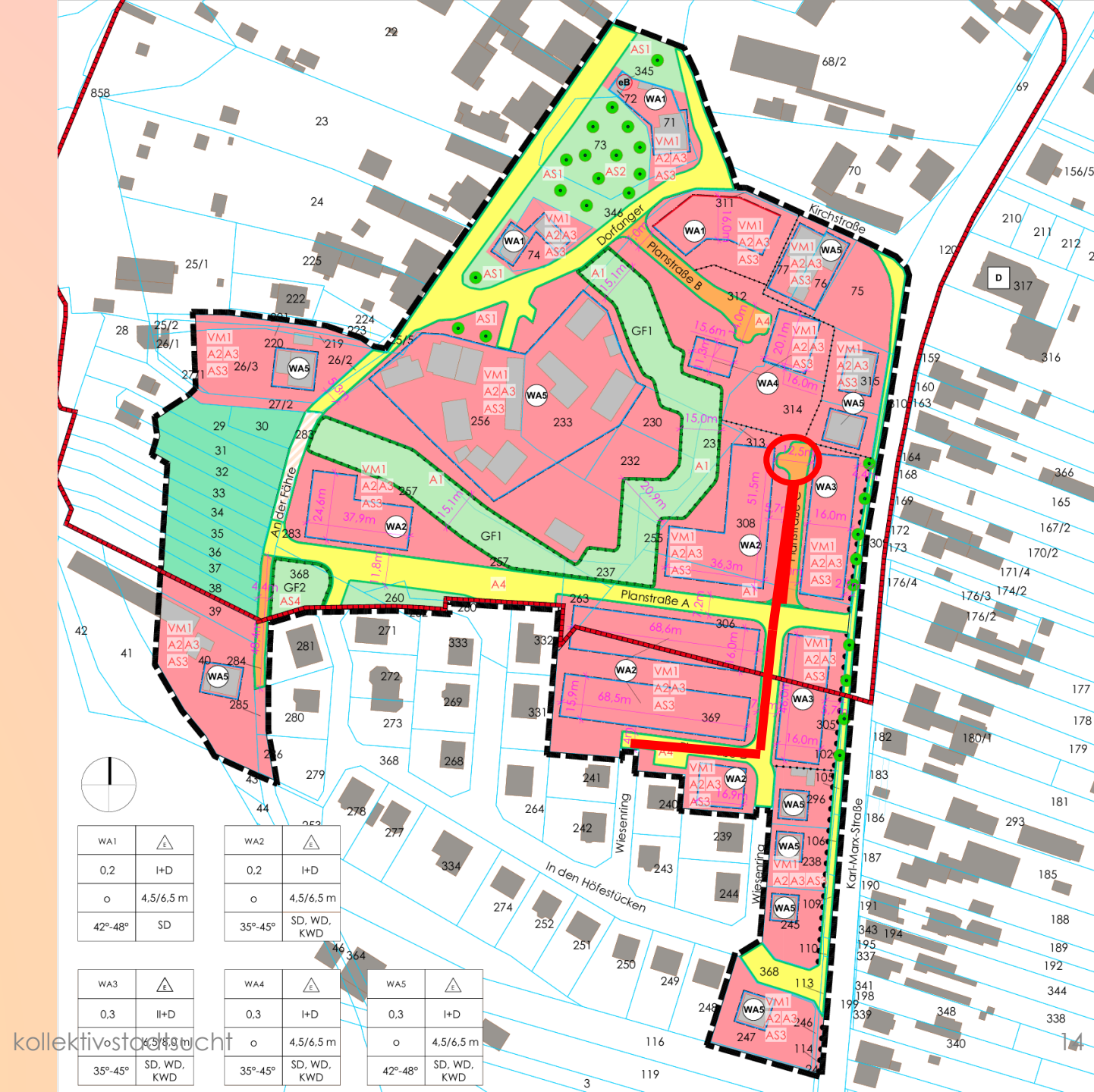




5. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Stand September 2026

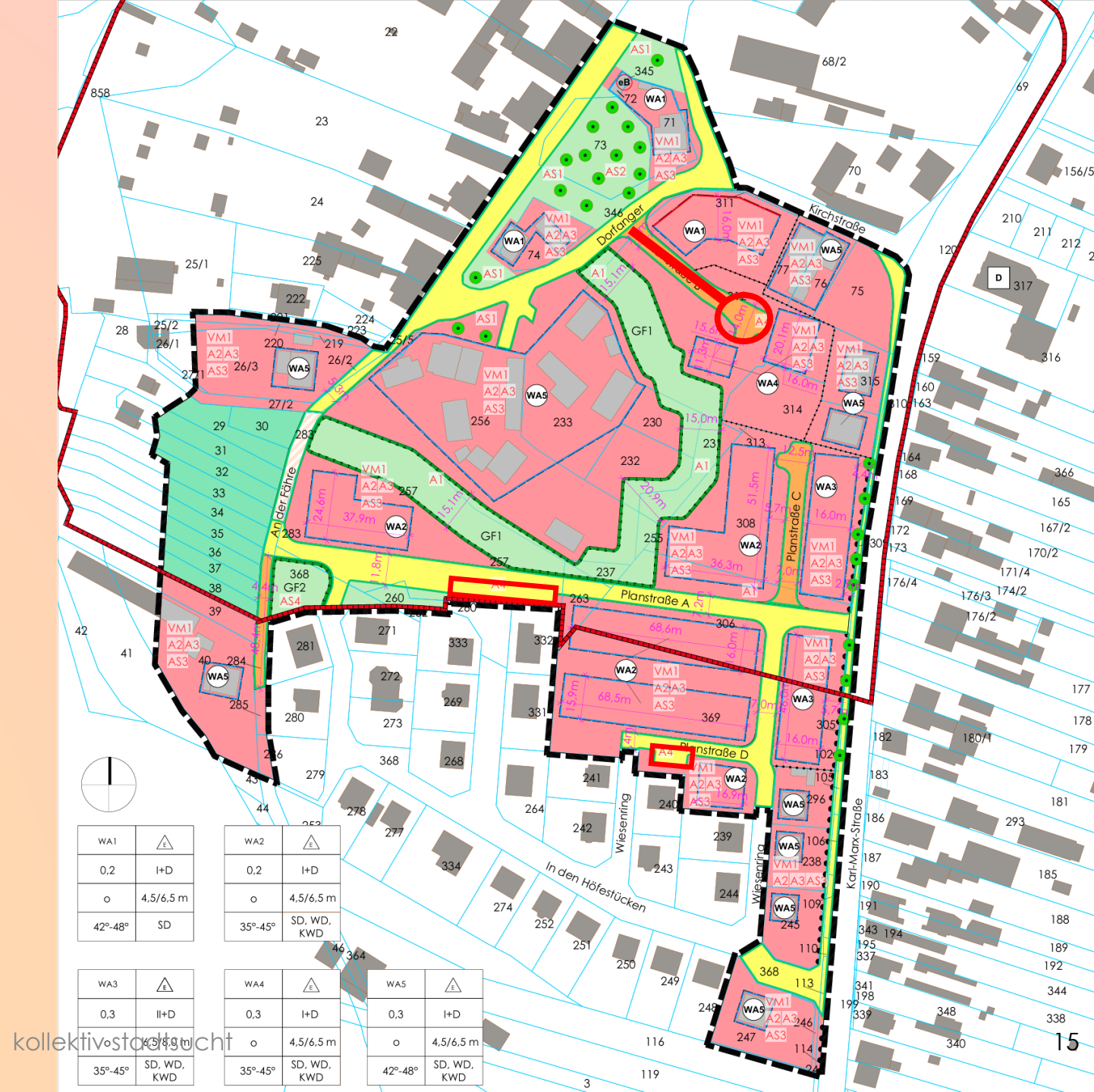
- Über die Planstraße A wird eine neue private Stichstraße in Form der Planstraße C hergestellt.
- Die Durchwegung An der Fährle bleibt in ihrer Ausführung bis zur Gabelung zur Planstraße A bestehen und dient dem Fuß- und Radverkehr.
- zwischen der Planstraße A und der Planstraße D entsteht eine Verlängerung der derzeit unbefestigten Straße Wiesenring, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, um das südliche WA3 rückwärtig zu erschließen.



6. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Stand September 2026

- *Planstraße B* dient zur Erschließung des WA4 zwischen den beiden WA1.
- Der ruhende Verkehr wird durch zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der *Planstraße A* und *D* aufgenommen und ergänzt die Parkmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.
- Grundsätzlich sind auf jedem Grundstück zwei Stellplätze vorgesehen.

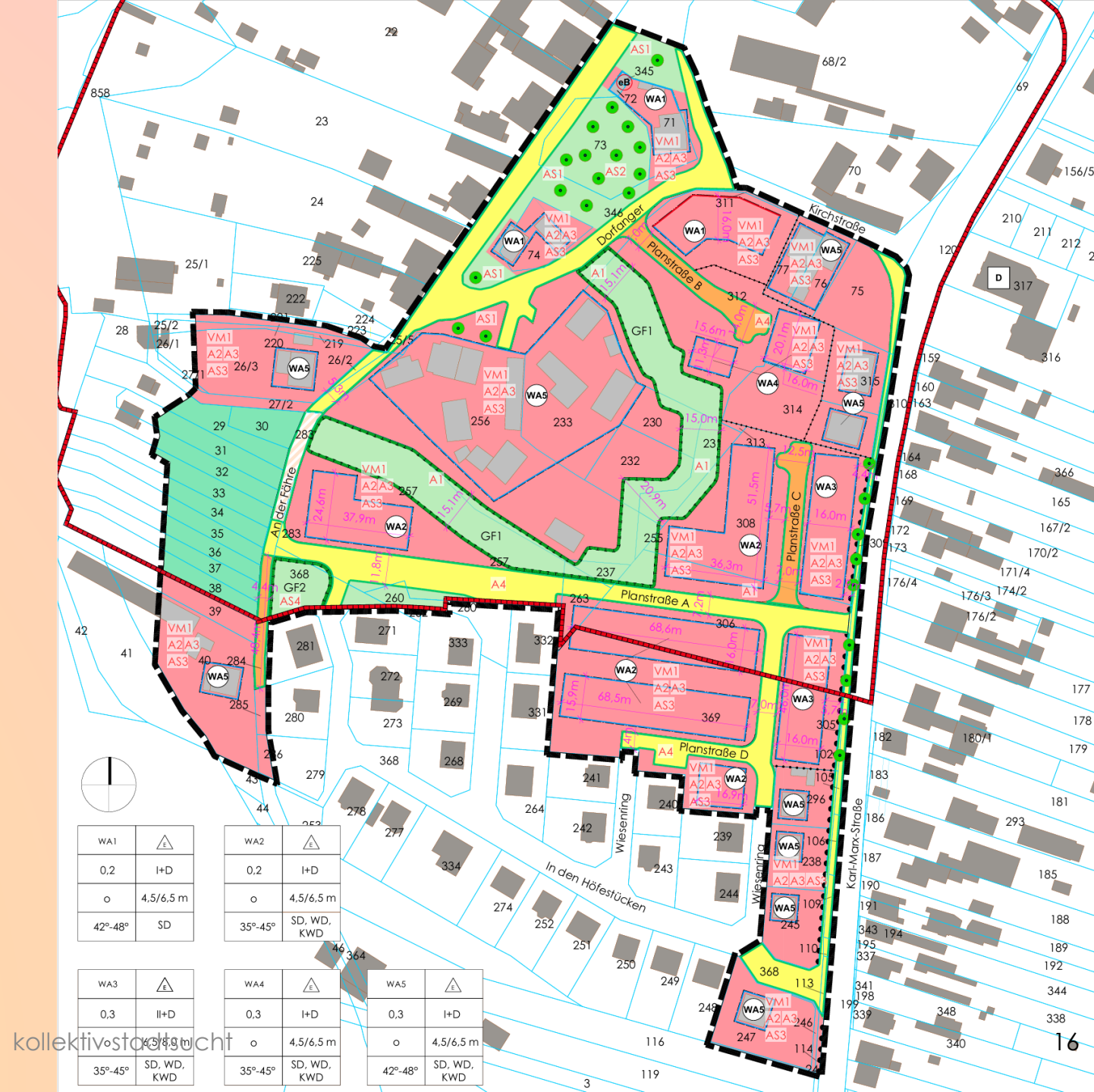


7. SCHUTZ VON GRÜN- UND GEHÖLZZONEN SOWIE ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Stand September 2026

unter Anderem:

- Die Grünfläche 1 (GF1) umfasst jetzt insgesamt eine Fläche von ca. 4.000 m².
- Es sind nur Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen und Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen aus Betonfertigteilen, Kunststoff, Stabmatten und Drahtgeflecht sind unzulässig.
- Fläche der ehemaligen Kohlegärten sind als private Grünflächen festgesetzt.



7. FLÄCHENBILANZ

Stand September 2026

Geltungsbereich	ca. 49.000 m ²
WA1	ca. 2.600 m ²
WA2	ca. 8.000 m ²
WA3	ca. 2.400 m ²
WA4	ca. 2.500 m ²
WA5	ca. 15.600 m ²
Verkehrsfläche	ca. 8.000 m ²
Grünfläche insgesamt	ca. 9.500 m ²
GF1	ca. 4.000 m ²
GF2	ca. 650 m ²
Ehm. Kohlegärten	ca. 2.850 m ²
Dorfanger	ca. 2.000 m ²

8. BIOTOP-KARTIERUNG

Stand September 2026

- **Kartierzeitraum:** März bis August 2026 (im Abstand von zwei Wochen)
- 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.



9. FAUNA-KARTIERUNG

Stand September 2026

- **Vogelkartierung:**

Kartierzeitraum: Ende März bis Ende Juni 2026.

- **Amphibien und Reptilien:**

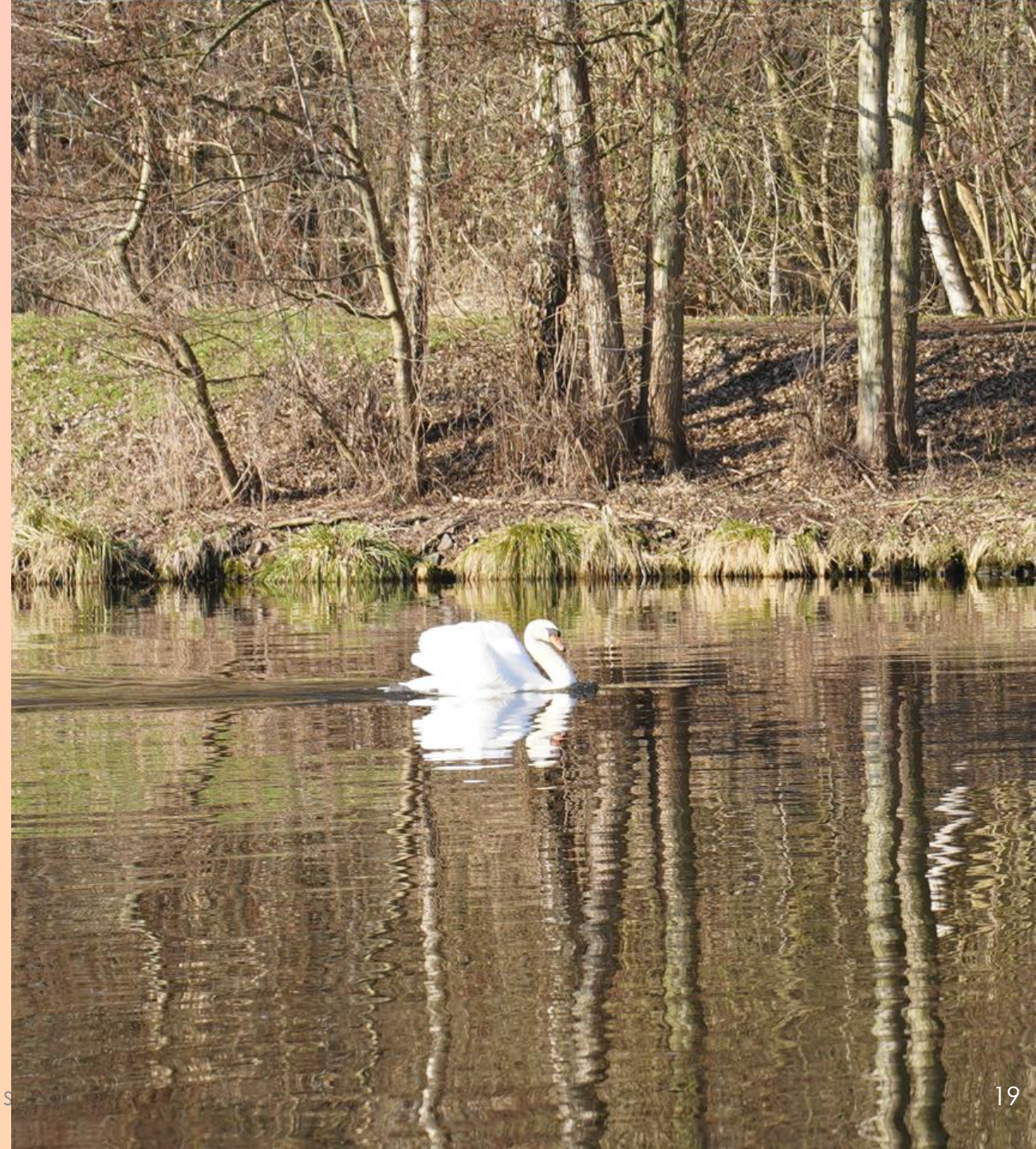
Kartierzeitraum: Ende April bis Ende August 2026.

- **Insekten:** Kartierzeitraum:

Anfang Mai bis Ende September 2026.

- **Säugetiere:** Kartierzeitraum: Artabhängig

→ **Fledermäuse** werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



10. KARTIERERGEBNISSE

Stand September 2026

- **53** verschiedene Vogelarten wurden gefunden.
- Davon stehen **12** auf der Roten Liste Brandenburgs; **8** davon stehen auch auf der Roten Liste Deutschlands (u. a. Star, Buntspecht, Mäusebussard).
- **12** verschiedene Falterarten und **7** Libellenarten wurden gesichtet.
- Keine Sichtung von Reptilien und Amphibien.



11. EXTERNES BAUMSCHUTZ- GUTACHTEN

vom 20.07.2026

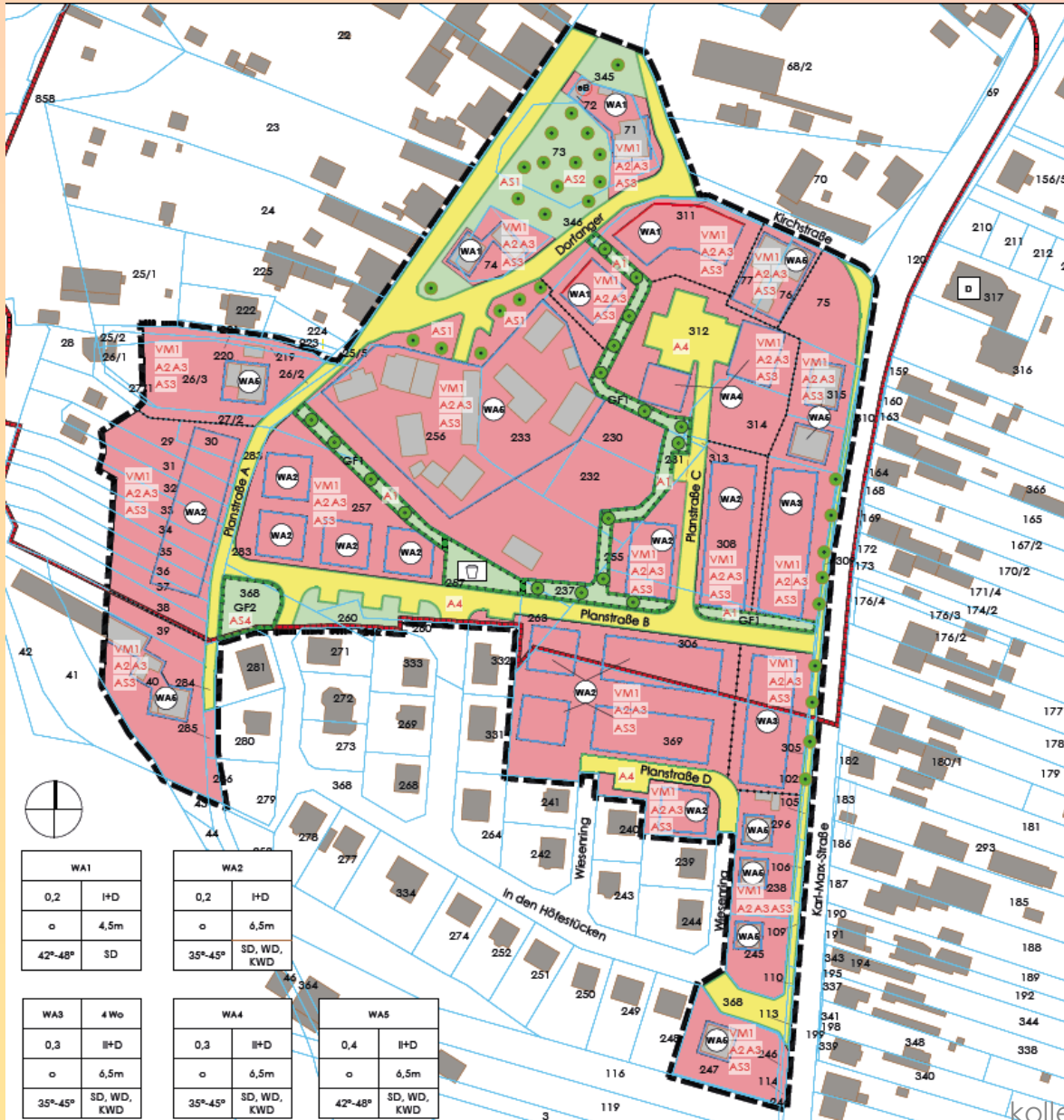
- Bei den Bäumen Nummer 300255, 300699, 300700 & 300701 ist die Stammfußfäule sehr weit fortgeschritten und die Restwandstärke in den Bereichen sehr gering.
- Zusätzlich sind bei Baum Nummer 300255 & 300699 bereits durch Windlasten entstandene Risse im Holzkörper vorhanden.
- Fazit: **Da die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist und die Bäume durch keine andere Maßnahme sinnvoll erhalten werden können, müssen alle vier Bäume gefällt werden. Die Fällung der Bäume muss zwischen dem 01.10.2026 und dem 14.02.2027 vollzogen werden.**



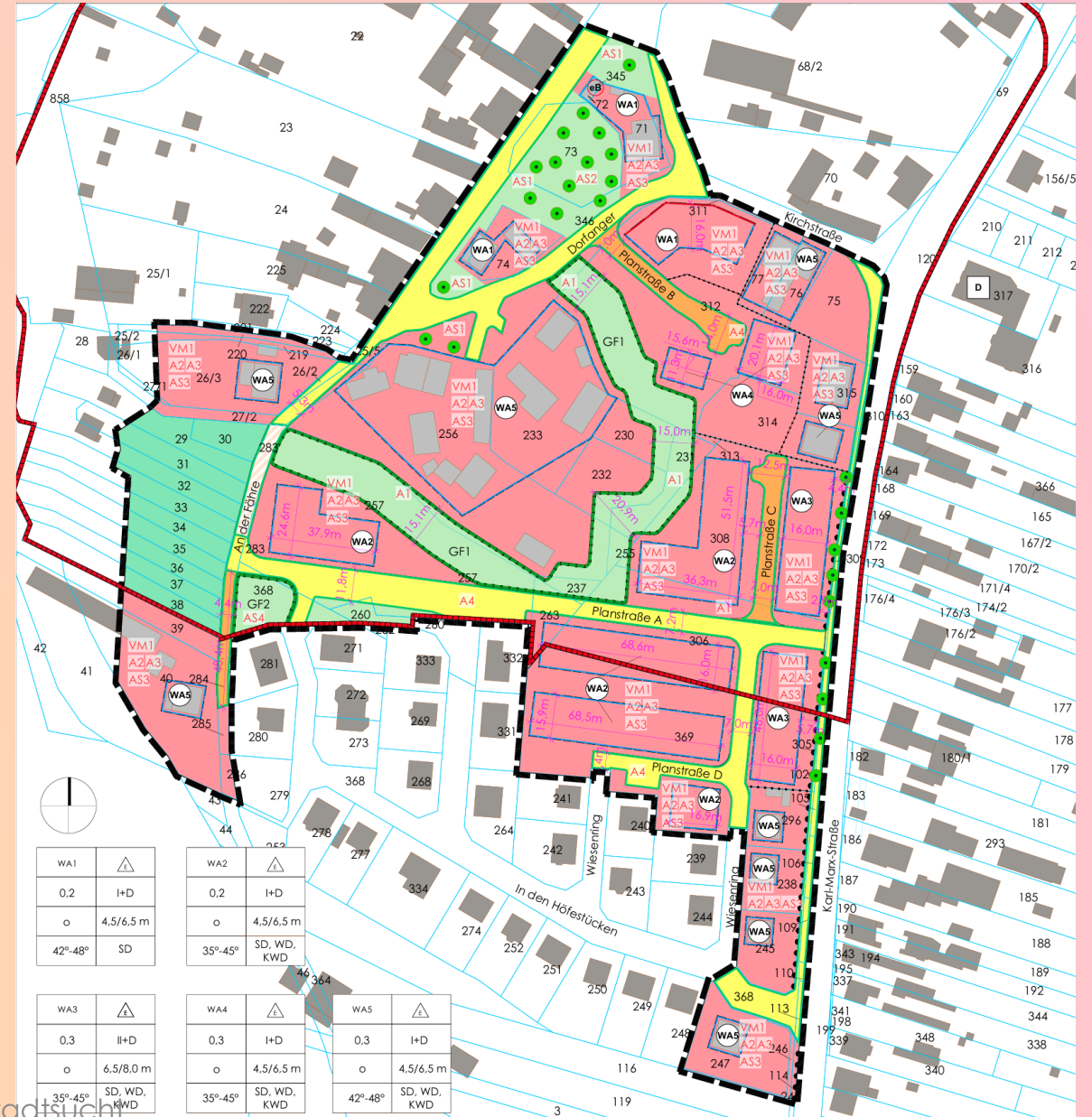
12. ZUSAMMENFASSUNG

THEMA	VORHER	NACHHER	VERÄNDERUNG	KONSEQUENZ
Verkehrsfläche	ca. 5.400 m ²	ca. 4.200 m ²	ca. - 1.300 m ²	• mehr Erschließungsfläche pro Grundstück • höherer Erschließungsaufwand durch 2 Wendehammer und einer weiteren Stichstraße, • gleichzeitig geringere Flexibilität der Erschließung und Grundstücksbildung
GRZ	Bis zu 0,4	Bis zu 0,3	geringere Dichte	• weniger Baugrundstücke stehen zur Verfügung, • geringere bauliche Dichte
Typologie	Doppelhaus-hälften möglich	nur Einzelhäuser zulässig		• wenig typologische Vielfalt • geringere bauliche Diversität
Grundstückseinheiten	ca. 45	ca. 22	ca. -23	• Flächeneffizienz des Plangebiets sinkt, • weniger Zuzug möglich, • Erschließungs-, Planungs- und Infrastrukturkosten verteilen sich auf 23 Wohneinheiten weniger, • Erschließungskosten steigen insgesamt
Versiegelungsflächen	ca. 10.900 m ²	ca. 8.300 m ²	ca. -2.600 m ²	• weniger Bodenversiegelung • jedoch verbunden mit einer geringeren baulichen Ausnutzung des bereits überplanten Siedlungsbereichs
Grünfläche 1 (Grünzug)	ca. 1.800 m ² , ca. 5 – 8,5 m	ca. 34.000 m ² , ca. 15 m	ca. + 32.200 m ²	• Herstellungskosten (Minimum) 76.000 €, • Mehrbelastung des öffentlichen Haushalts • Ökologischer Nutzen als Verbindungskorridor zwischen Dahme und LSG fraglich

B-Plan Stand März 2026



B-Plan Stand September 2026



15. AUSBLICK

Ziel für Oktober:

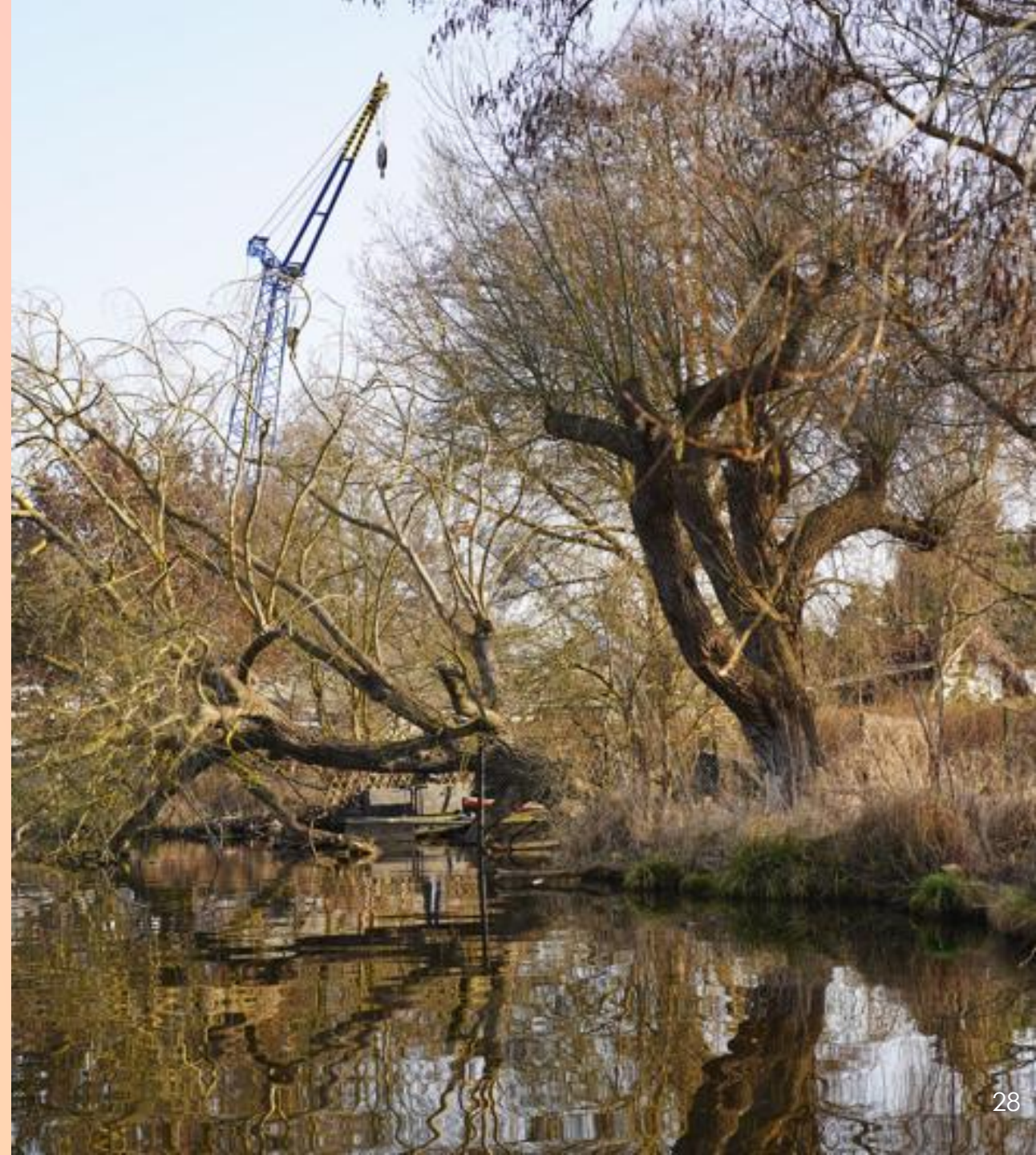
Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Ab November

Frühzeitige Beteiligung für mindestens 30 Tage.

Danach

Entwurfsphase.



Haben Sie noch Fragen?



DANKE

kollektiv stadtsucht GmbH

Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 19
03044 Cottbus
+49 355 75 21 66 11

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

