

Stadt Königs Wusterhausen
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachung
über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Entwurf
des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ im OT Niederlehme der Stadt
Königs Wusterhausen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 06.07.2026 den Entwurf des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ im OT Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 61-26-222).

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 75 Wohneinheiten. Entlang der Wernsdorfer Straße sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Vollgeschossen geplant, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen ausgebildet wird. Dahinter in westlicher Richtung sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je vier Vollgeschossen geplant, wobei ebenfalls das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen ausgebildet wird. Unter dem Bereich der geplanten Bebauung soll eine Tiefgarage entstehen. Den Abschluss im hinteren Grundstücksteil, dem Gewässer zugewandt, soll eine private Grünfläche mit Spielplatz bilden. Die Erschließung erfolgt ringförmig um die Mehrfamilienhäuser mit zwei Ein- bzw. Ausfahrten auf die Wernsdorfer Straße.

Mit Beschluss vom 25.09.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die mit ihnen möglichen Planvorhaben sind mit diesen Leitlinien vereinbar.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 28.11.2022 mit Beschluss Nr. 61-22-177 die Aufstellung des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte mit Datum vom 22.02.2023 für die Dauer eines Monats.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2023 bis 17.11.2023.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen vom 06.07.2026 wurde mit Beschluss Nr. 61-26-222 der Entwurf zum Bebauungsplan 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ in der vorliegenden Fassung bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gemäß 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einholen.

Die Unterlagen werden während des Beteiligungszeitraums im Landesportal des Landes Brandenburg, zusätzlich auf der Homepage der Stadt Königs Wusterhausen und in Papierform während der Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 06.05.1998 wirksame Teil-Flächennutzungsplan Niederlehme 1 - stellt den Bereich westlich der Wernsdorfer Straße als „Freifläche“ mit der Zweckbestimmung „Forstwirtschaft“ dar. Die Darstellung steht jedoch nicht in Einklang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“, da dort ein Wohngebiet festgesetzt werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ erfolgt daher im Parallelverfahren zur „1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Niederlehme 1“. Das Verfahren zur „1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Niederlehme 1“ wurde mit Beschluss Nr. 61-23-160 vom 25.09.2023 förmlich eingeleitet.

Im Parallelverfahren wird der zugrundeliegende „Teil-Flächennutzungsplan Niederlehme 1“ geändert. Das Verfahren wird als „1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Niederlehme 1“ geführt.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Ortsteil Niederlehme in der Stadt Königs Wusterhausen an der Landesstraße L30 „Wernsdorfer Straße“ gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2019 der Flur 1 in der Gemarkung Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 10.332 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen, Daten- und Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB 2025



Abbildung: Auszug Planzeichnung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich werden folgende Unterlagen veröffentlicht und ausgelegt:

- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Versickerungsnachweis der HiBU Plan GmbH vom 07.08.2026
- Kurzbericht zu Baugrund und Grundwasser des Büros Horner und Ingenieure vom 06.08.2026
- Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros Horner und Ingenieure vom 01.07.2014
- Immissionsprognose des Verkehrslärms der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH vom 07.08.2026

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichts (Teil der Begründung), als Fachgutachten sowie als Stellungnahme der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden Themen verfügbar und liegen mit aus:

- Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung: Wohn-, Wohnumfeld-, Freizeit- und Erholungsfunktion; Vorbelastungen und Auswirkungen durch den Straßenverkehrslärm der L 30, anlagenbedingte Geräusche, Tiefgaragenverkehr, Baulärm, Staub, Licht und Baustellenverkehr; Verkehrsprognose, maßgebliche Außenlärmpegel sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und schallgedämmte Lüftung.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Biotopstruktur und Sukzession der früheren Waldfläche; 50-m-Uferschutzbereich, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und geschützter Erlenbruchwald einschließlich der Folgen früherer Rodungen und des Kompensationsbedarfs; Biotopkartierungen 2018 und 2024; Erfassungen von Brutvögeln und Zauneidechsen im Jahr 2024; Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Amphibien; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Lichtimmissionen, Bauzeitenregelung sowie Nist- und Fledermauskästen als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Schutzgut Fläche: Flächeninanspruchnahme bisheriger Waldflächen als künftige Siedlungsfläche
- Schutzgut Boden: Bodenarten, Bodenfunktionen, Versiegelung und Kompensationsbedarf; militärische Vornutzung sowie die südöstlich gelegene

Altlastenverdachtsfläche „NVA-Kaserne, ehem. Chemische Fabrik, Deponie, Blauer Berg“; Lage im Grundwasserabstrom der Verdachtsfläche, allgemeiner Munitionsverdacht und Untersuchungsbedarf bei Grundwasserabsenkungen; Anforderungen an Baugrunduntersuchungen, wasserdurchlässige Befestigungen und die Begrenzung der Versiegelung.

- Wasser: Oberflächen- und Grundwasser; Lage in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Niederlehme/Wernsdorf, entsprechend der heutigen Einteilung Zone III B; angrenzender Großer Zug, Gewässer I. Ordnung, Gewässerrandstreifen und 50-m-Uferschutzbereich; Bewirtschaftungsziele, Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot der Wasserrahmenrichtlinie; Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung; Auswirkungen von Versiegelung und Tiefgarage, Wasserhaltung und Grundwasserabsenkung; Niederschlagswasserrückhaltung, Retentionsdächer, Versickerungsmulden und erforderliche Einstauvolumina.
- Schutzgut Klima und Luft: Lokalklimatische Verhältnisse, Luftaustausch- und Frischluftfunktionen, klimatische Wirkungen von Wald-, Wasser- und Siedlungsflächen, die forstfachliche Kartierung des Flurstücks 2019 als lokaler Klimaschutzwald sowie mögliche Auswirkungen der Bebauung auf Standortklima und Lufthygiene.
- Schutzgut Landschaft und Erholung: Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholungsnutzung, Übergang zwischen Siedlung, Wald und Gewässer, mögliche Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, Einbindung der geplanten Bebauung sowie Erhalt und Entwicklung von Grünflächen, Bäumen und Hecken.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wald: Angaben zu Bau- und Bodendenkmalen sowie zum Bodendenkmalschutz; fortbestehende forstrechtliche Einordnung der Fläche als Wald, ungenehmigte Waldumwandlung und angeordnete Wiederbewaldung; Voraussetzungen einer Waldumwandlung, Erstaufforstung, Waldumbau und Kompensationsflächen in der Gemarkung Senzig.
- Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Überwachung: Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Eingrünung, zum Arten- und Biotopschutz sowie zum forstlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich; Hinweise zur Kontrolle und Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen.
- Wechselwirkungen, Planungsalternativen und Raumordnung: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, Angaben zu Planungsalternativen sowie Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Eigenentwicklungsoption.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit

vom 22. September 2026 bis einschließlich 23. Oktober 2026.

Während dieser Auslegungsfrist können die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Königs Wusterhausen unter Geoportal – Öffentliche Auslegungen sowie

über das zentrale Planungsportal des Landes Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Während dieser Auslegungsfrist ist zusätzlich eine Einsichtnahme persönlich in der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Haus C, Scheederstraße 2, Erdgeschoss, 15711 Königs Wusterhausen) innerhalb der Öffnungszeiten möglich:

Montag	09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken wie folgt abgegeben werden:

- schriftlich an die Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen,
- zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Scheederstraße 2, 15711 Königs Wusterhausen,
- in elektronischer Form per E-Mail an stadtentwicklung@stadt-kw.de

Auch Kinder und Jugendliche sind dazu aufgerufen, sich zu der städtebaulichen Planung zu äußern.

Die abgegebenen Stellungnahmen werden anschließend in einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander behandelt. Hierüber entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen.

Hinweis

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht fristgemäß abgegeben worden sind, können gemäß § 4a Absatz 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Königs Wusterhausen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzinformation

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB und § 4a BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne oder mit unleserlichen Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt bzw. im Internet einsehbar ist.

Königs Wusterhausen, den 19. AUG. 2026

Michaela Wiezorek
Bürgermeisterin

