

Begründung zur Aufhebung  
Bebauungsplan Nr. 02/98  
"Funkerberg 1"  
der Stadt Königs Wusterhausen

Vorentwurf

Stand: 11/2010

**Bearbeitet durch:**

Thomas Jansen • Ortsplanung

Mitglied BA, SRL, IfR, BDB

Siedlung 3

16928 Blumenthal/Mark

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

**CAD:**

Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

**Textverarbeitung:**

Kirstin Schikowsky

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlagen	3
3. Aufhebungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Flächennutzungsplan	5
5. Planungsrechtliche Situation und Verfahren	6
6. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1"	8
7. Bisher vollzogene Maßnahmen	9
8. Auswirkungen der Aufhebung	10
9. Umweltbelange *	11

Das mit \* gekennzeichnete Kapitel ist vollständig aus dem zur Aufhebung des B-Plan zugehörigen Votum zu den Umweltbelangen des Büros Ahner/Brehm, Königs Wusterhausen entnommen.

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Aufhebung des Bebauungsplanes basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I Nr. 17, S. 1).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. BB I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28, S. 1)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

## 2. Plangrundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" basiert auf folgenden Plangrundlagen:

- Satzungsbeschluss vom 17.04.2000
- Vermessung des öffentlich bestellten Vermessers (schwarze Kennzeichnung) Vermessungsbüro Möhring, Hauptstraße 7, 15234 Frankfurt (Oder) im System 42/83 mit Stand: 2000
- umgewandelt in das System ETRS 89 und ausgehändigt durch: Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH Brechtefeld & Nafe, Am Windmühlenberg 68, 15711 Königs Wusterhausen mit Stand 03/2010
- Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALK - rote Kennzeichnung) mit Stand 09/2009.

### 3. Aufhebungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" mit Beschluss Nr. 61-10-041 gefasst. Mit der Erarbeitung der Aufhebungssatzung wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt.

Das ca. 58 ha große Satzungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtkern Königs Wusterhausen und wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Gemarkungsgrenze zu Wildau sowie eine im Landschaftsraum vorhandene Wegeführung

im Osten: durch die Erschließungsstraße zu Bildungszentrum der Deutschen Telekom AG, eine Erschließungsstraße der vorhandenen Wohnbebauung, durch einen Teil der vorhandenen Wohnbebauung selbst sowie durch eine vorhandene Frischweide westlich der Straße "Hoherlehmer Weg"

im Süden: durch die B 179, die teilweise in das Plangebiet einbezogen ist,

im Westen: durch den Verlauf von Waldschneisen

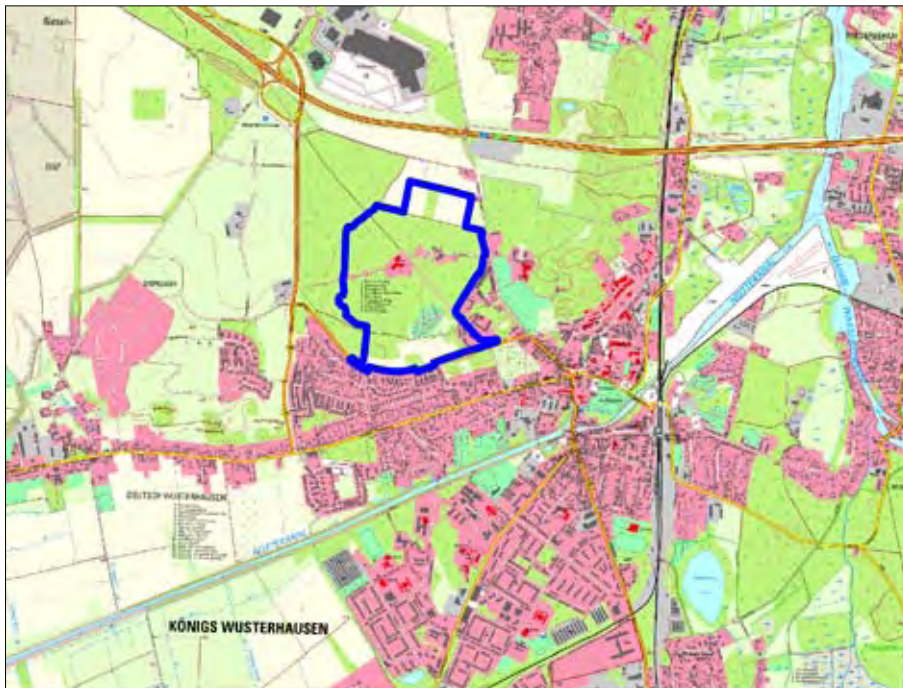


Abb.: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst entsprechende der Begründung zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" mit Stand vom 17.04.2000 folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Königs Wusterhausen:

3/1 (teilweise), 5 (teilweise), 7/1 (teilweise), 9 (teilweise), 11 (teilweise), 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18

#### 4. Flächennutzungsplan

Der räumliche Teil-Flächennutzungsplan für die Stadt Königs Wusterhausen (Gemarkung Königs Wusterhausen und Gemarkung Deutsch Wusterhausen) ist seit dem 23.10.2003 rechtswirksam. Die Stadt Königs Wusterhausen arbeitet derzeit daran, einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan zu erstellen.



Abb.: Ausschnitt aus dem Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen

Auch der Teil-Flächennutzungsplan für die Stadt Königs Wusterhausen stellt für den Funckerberg noch die nicht mehr aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes 02/98 "Funckerberg 1" dar. Dies sind im Wesentlichen Wohnbauflächen nördlicher der Berliner Straße und ansonsten Grün- und Freiflächen, die in großen Teilen als Wald dargestellt sind.

Die aktuellen Planungsziele für den Funckerberg hat die Stadt Königs Wusterhausen im städtebaulichen Rahmenplan "Funckerberg" mit Stand vom 05.07.20010 zusammengefasst.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist dabei die Flächennutzungsplanung zu überarbeiten und die Ziele für den Funckerberg in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Funckerberges macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **5. Planungsrechtliche Situation und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" der Stadt Königs Wusterhausen ist nach dem Aufstellungsverfahren und dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen und der öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.2000 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan regelt somit die Zulässigkeit von Vorhaben und die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" ist nicht umgesetzt worden. Die Ziele zur Entwicklung der Stadt Königs Wusterhausen, insbesondere auf dem Funckerberg, haben sich wesentlich geändert. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" widerspricht nun den aktuellen städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Gesamtgeländes Funckerberg, wobei der Regelungsbedarf für die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen auf einen Teilbereich des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" beschränkt bleiben kann.

Für den Teil des Gesamtgebietes Funckerberg, der eine insbesondere wohnbauliche Entwicklung nehmen soll, und zur Entwicklung der Sendehäuser 2 und 3 soll ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt werden, der aber nicht das Gesamtgebiet des derzeit wirksamen Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" umfasst.

Wesentliche Entwicklungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" sind faktisch heute von Wald bedeckt. Durch das Wirksamwerden dieses Bebauungsplanes ist die dieser Satzung zugrundeliegende zulässige Waldumwandlung für die Entwicklungsflächen abzusichern.

Parallel dazu sind durch die Entwicklungsflächen verursachte Kompensationsbedarfe auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" festgesetzt, die im parallel aufzustellenden Bebauungsplan für die erforderliche Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes "Funckerberg" außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" festgesetzt sind. Demzufolge kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" nach Durchlaufen des Aufstellungsverfahrens nicht für sich in Kraft gesetzt werden, da ansonsten Lasten auf den nicht durch den Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" abgedeckten Teil des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" für die Stadt Königs Wusterhausen (Kompensationsmaßnahmen, insbesondere im Wald) offen blieben.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funkerberg 1" parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Funkerberg / Berliner Straße" aufgehoben werden.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen werden entsprechend dem BauGB die gleichen Anforderungen wie für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen gestellt. Demzufolge ist ein zweistufiges Aufhebungsverfahren zu durchlaufen inkl. der frühzeitigen und formellen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funkerberg 1" - öffentliche Bekanntmachung 21.12.2000

## 6. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1"

Die Stadt Königs Wusterhausen hat 1998 den Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" aufgestellt und die Flächen zwischenzeitlich von der Telekom erworben. Der Plan wurde bislang nur in geringem Ausmaß vollzogen. Die Stadt Königs Wusterhausen beabsichtigt, größere Flächen anders zu nutzen, als dies im Bebauungsplan festgesetzt ist, da das festgesetzte städtebauliche Konzept weder den aktuellen Erfordernissen für die Entwicklung dieses imageträchtigen Teils noch den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Königs Wusterhausen entspricht.



Abb.: Überlagerung Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße"

Die Rahmenbedingungen haben sich, insbesondere zur Erschließung eines im Plan enthaltenen Wohngebietes verändert, so dass voraussichtlich ein bisher festgesetzter Lärmschutzwall nach der Realisierung der Ortsumgehung der B 179 entfallen kann. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit der Errichtung eines vollkommen anderem Erschließungssystems, welches sich an dem zwischenzeitlich aufgestellten Rahmenplan für den gesamten Funckerberg orientieren soll.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat mit Beschluss Nr. 61-10-041 das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" sowie das parallele Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" beschlossen.

## **7. Bisher vollzogene Maßnahmen**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" ist die einzige tatsächlich realisierte Baumaßnahme die Kleingartenanlage. Sie wurde als Ersatzfläche für die ehemaligen südlich vom Sendehaus 1 gelegenen Kleingärten verlagert, um dortige Flächen aufgrund ihrer hohen Lagegunst einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Verlagerung der Gärten wurde mittlerweile abgeschlossen. Der im Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" vorgesehene östliche Teil der festgesetzten Fläche für Kleingärten musste nicht in Anspruch genommen werden, da nicht alle Gartenbesitzer an den neuen Standort wechselten.

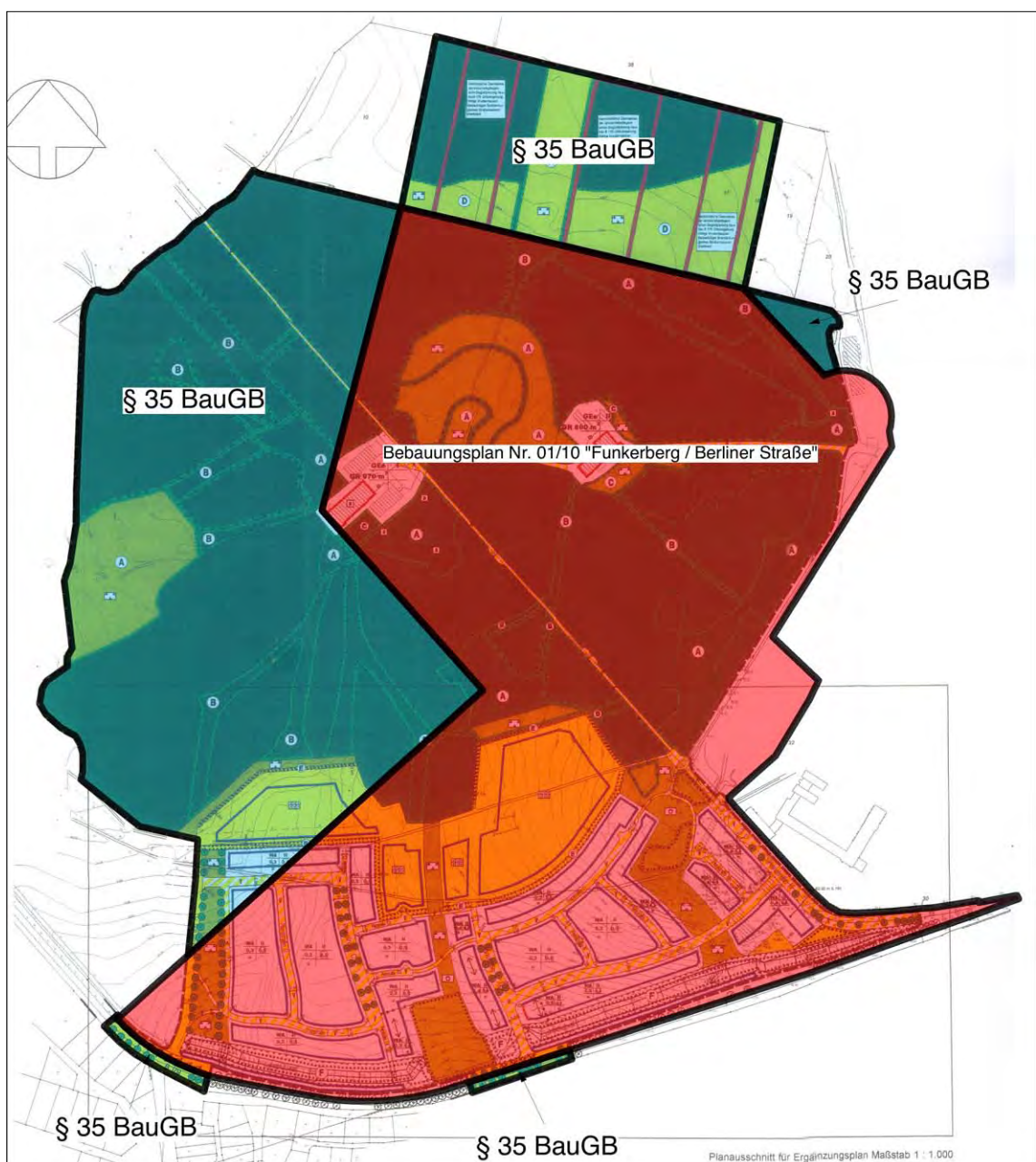
Kompensationsmaßnahmen für die Realisierung der Dauerkleingärten wurde entsprechend den Nebenbestimmungen des Bauantrages erfüllt.

Neben den Dauerkleingärten haben auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" formell Waldumwandlungen stattgefunden, die jedoch im Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" weiter genutzt werden können.

## 8. Auswirkungen der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 02/98 "Funckerberg 1" soll entsprechend der vorgenannten Gründe aufgehoben werden. Wie vorstehend dargelegt, soll parallel hierzu der Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" aufgestellt werden, so dass der Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" unmittelbar an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 02/98 "Funckerberg 1" treten wird.

Auf den vom Bebauungsplan Nr. 01/10 "Funckerberg / Berliner Straße" nicht überdeckten Flächen gelten im Freiraum dann die Festlegungen des § 35 BauGB.



## **9. Umweltbelange \***

Zum Bebauungsplan 02/98 "Funckerberg 1" wurde entsprechend der damaligen Gesetzeslage kein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan wurden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Grünordnungsplan dargelegt.

Daraus geht hervor, dass Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden, Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben.

Eine Umsetzung von Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Belange erfolgte bisher nur im Rahmen der Errichtung der Kleingärten.

Eine weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bisher nicht.

Eine Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung kann nicht mehr erfolgen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verbleibt es somit bei der heutigen Umweltsituation.

Gleichzeitig mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt über Teile des Plangebietes die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Der nicht mehr überplante Bereich umfasst vor allem Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Die damit verbundenen Folgen durch Nichtumsetzung des Bebauungsplanes sind zu untersuchen und im zu erstellenden Umweltbericht im weiteren Planverfahren darzustellen.