

Begründung  
1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. E 28  
"Heidesiedlung", Teilgebiet B  
der Gemeinde Wustermark,  
OT Elstal

Stand: 11/2017

**Bearbeitet durch:**

Thomas Jansen • Ortsplanung  
Siedlung 3  
16909 Blumenthal/Mark

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

**CAD:**

Andrea Hacker

**Textverarbeitung:**

Kirstin Schikowsky  
Andrea Hacker

**Inhalt**

1.	Sachstand	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Geltungsbereich	4
4.	Änderungsverfahren	7
5.	Änderungen von Festsetzungen	8
5.1	Austausch der ALK	8
5.2	Änderung der Höhenbezugspunkte	9
5.3	Anpassung der Grenzen unterschiedlicher Bauweisen	10
5.4	redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 13	11
5.5	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15 zur Gestaltung der Dachhaut	11
5.6	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Gestaltung der Fassade	12

## 1. Sachstand

Der Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 27.09.2016 als Satzung beschlossen und im Amtsblatt Nr. 5 für die Gemeinde Wustermark vom 20.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. GVBl I Nr. 14), in Kraft getreten am 01.07.2016.

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Uwe Nedeß, Falkensee mit Stand 04/2015 und dazu ergänzenden Nachvermessung mit Stand 06/2015 sowie Katasterauszüge mit Stand 08/2015 und 09/2015 für die Bereiche der Kreuzung Hauptstraße / Olympisches Dorf bzw. Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B wurden am 18.08.2017 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uwe Nedeß, Falkensee das aktuelle ALK (Automatisierte Liegenschaftskataster) zur Verfügung gestellt.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B umfasst folgende Flurstücke:

Flur 16 - Flurstück 43

Flur 17 - Flurstücke 8 (teilweise), 18 (teilweise), 37, 62, 140, 146 (teilweise), 147, 170, 175, 184, 185, 186, 272 (teilweise), 273, 274 (teilweise), 275, 294, 295, 307 (teilweise), 308, 309, 310 und 316

Entsprechend den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B wurden neue Flurstücke gebildet und Bauflächen parzelliert. Demzufolge sind entsprechend der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uwe Nedeß, Falkensee am 18.08.2017 übermittelten ALK in den zu ändernden Bebauungsplan nunmehr folgende Flurstücke enthalten:

Flur 16 - Flurstück 43

Flur 17 - Flurstücke 8 (teilweise), 18 (teilweise), 83 (teilweise), 146 (teilweise), 147 (teilweise), 140, 175 (teilweise), 184, 185, 272 (teilweise), 274 (teilweise), 307 (teilweise), 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520

# 1. Änd. BBP Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark

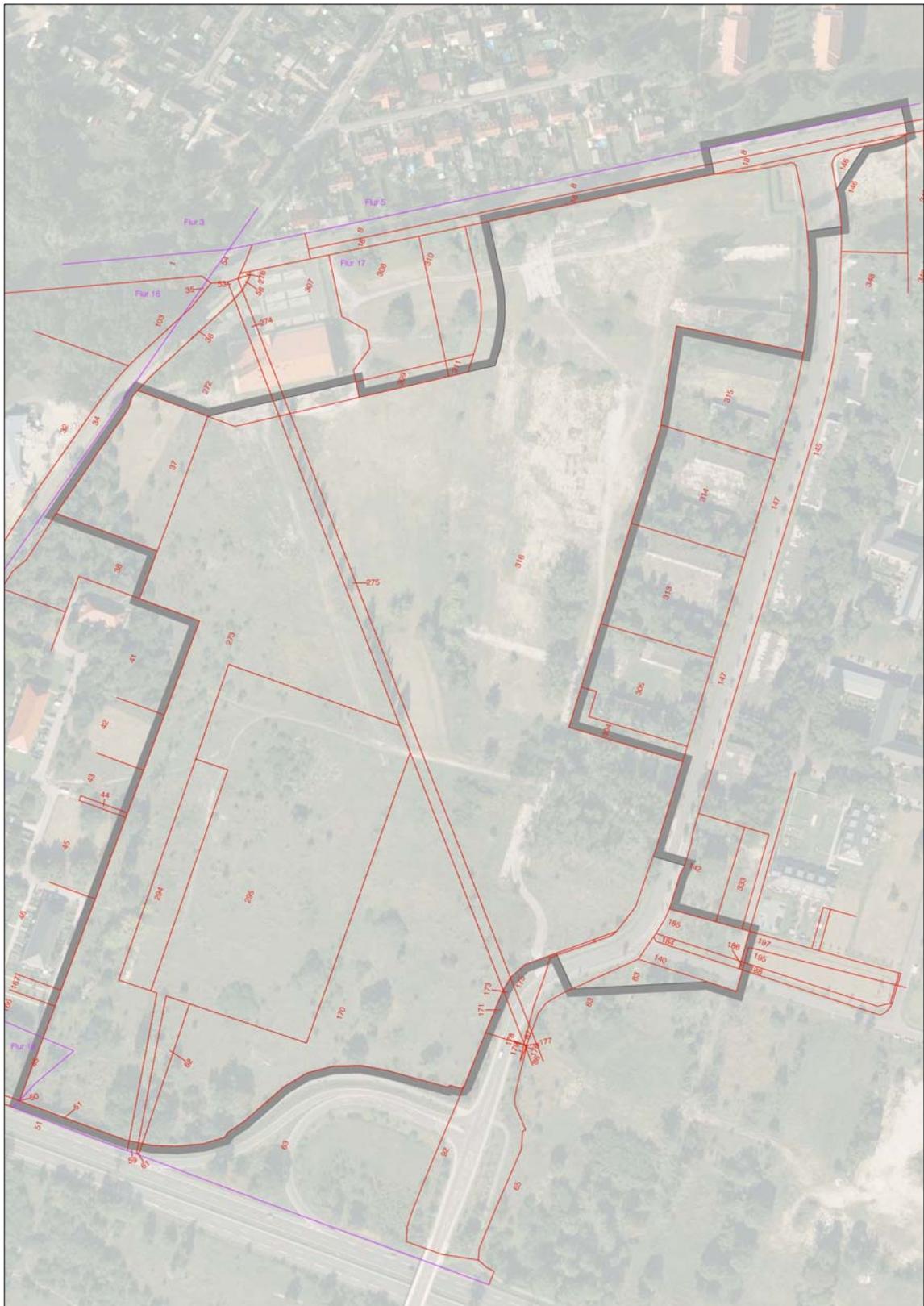


Abb.: ALK wirksamer Bauungsplan

# 1. Ändg. BBP Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark



Abb.: aktuelles ALK zur 1. Änderung Bebauungsplan, Übermittlung durch den ÖbVI am 18.08.2017

#### 4. Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren umfasst folgende Änderungen:

- Austausch der ALK (Katastergrundlage) und redaktionelle Flächenanpassungen im Dezimeterbereich (Örtlichkeit),
  - Änderung von Höhenbezugspunkten in den öffentlichen Verkehrsflächen
  - geringfügige Anpassung von Grenzen bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung zwischen dem BG 2 (II - III / SD und Hmax 14 m) und BG 3 (II und Hmax 10 m) bei gleicher Art der baulichen Nutzung
- Für das Baugebiet 2 ist zudem die unveränderte textliche Festsetzung Nr. 13 des ursprünglichen Bebauungsplanes wirksam.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15 zur Gestaltung der Dachhaut
  - Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Gestaltung der Fassade

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B werden die Grundzüge des wirksamen Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung weder vorbereitet noch begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Demzufolge kann dieses Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Änderungsverfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

## 5. Änderungen von Festsetzungen

Zur Nachvollziehbarkeit der Änderung der Festsetzungen wurden die Festsetzungen oder die Festsetzungsbestandteile rot und gestrichen abgedruckt, insoweit der Textbestandteil nicht mehr wirksam sein soll. Textergänzungen oder geänderte Festsetzungsbestandteile sind farblich blau markiert.

schwarz = unveränderte Festsetzung

~~rot = gestrichene Festsetzung oder geänderter Textbestandteil~~

blau = geänderte Festsetzung oder geänderter Textbestandteil

### 5.1 Austausch der ALK

Nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes wurden die Flurstücke im Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu parzelliert.

Am 18.08.2017 wurden durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uwe Nedeß, Falkensee das aktuelle ALK digital übermittelt und dem zu ändernden Bebauungsplan zur Grundlage gemacht.

Der Bebauungsplan wurde redaktionell an die aktualisierte Plangrundlage angepasst. Die Anpassungen bewegen sich in der Örtlichkeit im unteren Dezimeterbereich.

## 5.2 Änderung der Höhenbezugspunkte

Im Bebauungsplan wurden die Höhenbezugspunkte im Bebauungsplan geändert. Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 des wirksamen Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte wurden durch den Verkehrsplaner PST GmbH, Werder/Havel am 10.08.2017 digital zur Verfügung gestellt.

Dem wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B lag für die Festsetzung der Höhenbezugspunkte ein Plankonzept des Büros PST GmbH, Werder/Havel für die Erschließungsstraßen zu Grunde. Im Rahmen der fortgeschrittenen Erschließungsplanung sowie der Realisierung der Erschließungsanlagen ist es zu Abweichungen der Straßenhöhen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen gekommen. Teilweise liegen die Erschließungsanlagen in der ausgeführten Form höher als die Höhenbezugspunkte in den Verkehrsflächen des wirksamen Bebauungsplans. In einzelnen Bereichen des Gebietes kommt es zu Abweichungen von bis zu 50 cm. Dies hat zur Folge, dass die Festsetzung Nr. 4 nicht vollzogen werden kann. Eine Abweichung von den Festsetzungen kann nicht erfolgen. Daher ist eine Anpassung der Höhenbezugspunkte erforderlich.

Zudem wurden die Höhenbezugspunkte nicht mehr in Zentimetern (cm) sondern Dezimetern (dm) (mathematisch gerundet) festgesetzt.



Abb.: geänderte "Höhenbezugspunkte"

### 5.3 Anpassung der Grenzen unterschiedlicher Bauweisen

Wie im Pkt. 5.1 dargelegt, sind im Plangebiet neue Parzellen und Flurstücke gebildet worden. Im Übergang zwischen dem BG 2 und dem BG 3 sind die an der Planstraße B - jetzt Heiderlerchenallee - und die an der Planstraße E - jetzt Baumfalkenweg - gelegenen neuen Baugrundstücke abweichend von den bisherigen "Knödellinien" gebildet worden. Die Grenzen sollen an die Neuparzellierung angepasst werden, um den Vollzug des Bebauungsplanes zu vereinfachen und nur ein Maß der baulichen Nutzung je Baugrundstück anwenden zu müssen.

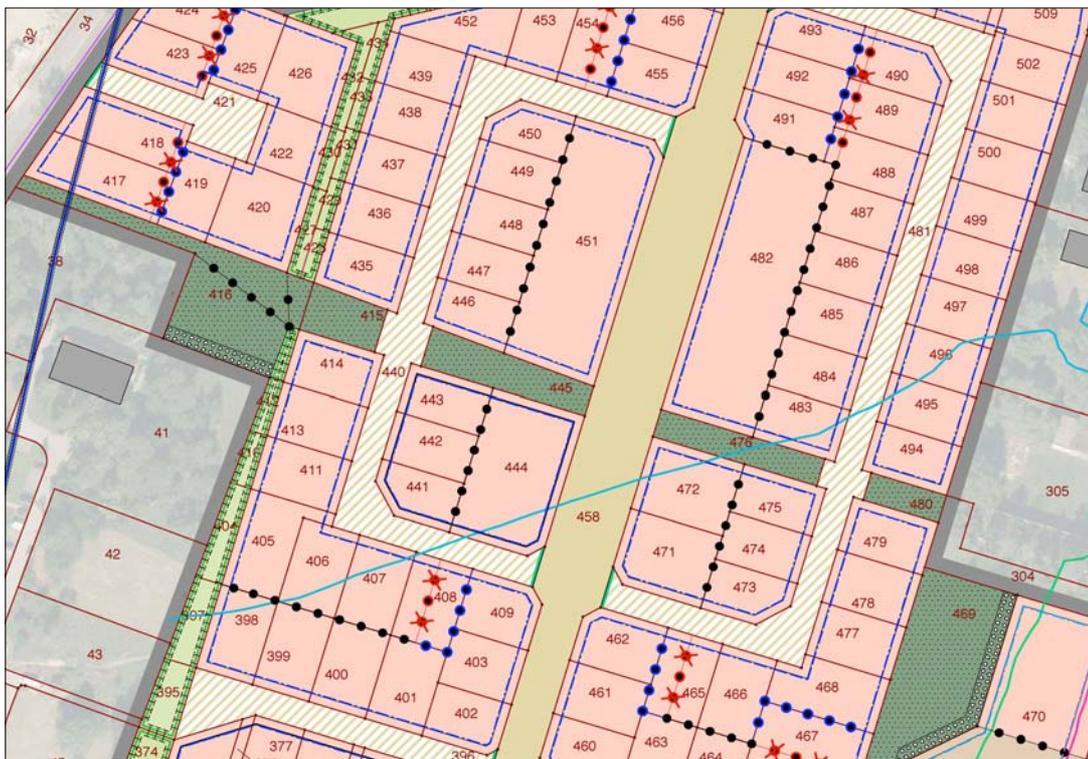


Abb.: geänderte "Knödellinien"

#### 5.4 redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 13

Die bisherige wirksame textliche Festsetzung Nr. 13 lautet: *"Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 28° bis 48° auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*

Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird redaktionell wie folgt angepasst: *"Die Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 28° bis 48° auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*

#### 5.5 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15 zur Gestaltung der Dachhaut

Die bisher wirksame textliche Festsetzung Nr. 15 lautet: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen (unstrukturierten), metallenen, hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*

In der textlichen Festsetzung werden die Worte "großflächigen (unstrukturierten) (...) hochglänzende mit Blendwirkung verbundenen)" gestrichen, da diese Attribute nicht genau bestimmbar wären und sich im Vollzug des Bebauungsplanes (Bauherrenberatung) als kaum handhabbar herausstellte. Ohne präzisierte Attributierung bleibt der Wesensgehalt der Festsetzung erhalten, kann aber einfacher umgesetzt werden.

Die Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 17 wurden im gleichen Zuge neu gegliedert:

Die textliche Festsetzung Nr. 15 erhält den zweiten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 17, der sich auf die Dachhaut bezieht. Demzufolge umfasst die textliche Festsetzung Nr. 15 Festsetzungen zum Dach und die textliche Festsetzung Nr. 17 Festsetzungen zur Fassade. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich hieraus nicht.

Die geänderte Festsetzung lautet nun wie folgt: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit ~~großflächigen (unstrukturierten), metallenen, hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen)~~ Eindeckungsmaterialien, ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen; weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*

## 5.6 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Gestaltung der Fassade

Die bisher wirksame textliche Festsetzung Nr. 17 lautet: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sowie weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*

In der textlichen Festsetzung wurde das Wort "geflamnte" gestrichen, weil sich heraus gestellt hat, dass mehrere Bauherren solche strukturierten Ziegel für Klinkerfassaden vorsehen und durch die Wahl geflammter Ziegel keine gestalterische Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtbildes entsteht.

Wie unter Punkt 5.4 dargelegt, sind die textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 17 zum besseren Verständnis neu gegliedert worden. Die Teilfestsetzung zur Farbe der Dachhaut sind in der textlichen Festsetzung Nr. 15 aufgenommen worden und können deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 17 gestrichen werden. Weiterhin kann das Wort "glasierte" gestrichen werden, da diese in der Regel auch glänzend sind und eine separate Aufführung nicht erforderlich ist. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich hieraus nicht.

Die geänderte Festsetzung lautet nun wie folgt: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: ~~geflamnte~~, fluoreszierende, ~~glänzende~~ und glasierte Materialien. Blaue Fassaden ~~sowie weiße, grüne und blaue Dachmaterialien~~ sind ebenfalls nicht zulässig (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)."*