

**Amt Dahme/Mark
Gemeinde Niederer Fläming**



**Bebauungsplan
„Mischgebiet mit Wohnbebauung und Flächen für die Dorfgemeinschaft im
Areal der ehem. Grundschule Hohenseefeld-Niederseefelder Straße“**

Begründung

Vorentwurf
Stand 24.04.2026

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren	3
1.2.	Verfahrensschritte.....	3
1.3.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Das Vorhaben	5
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung	5
2.2.	Lage und Umfang	5
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	6
2.3.	Ausgangssituation	7
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	7
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	7
2.3.3.	Erschließung	7
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	7
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	7
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2.	Landesentwicklungsplan	7
3.3.	Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	8
3.4.	Flächennutzungsplan	8
4.	Inhalte der Planung	9
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
4.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.1.3.	Stellplätze und Garagen.....	10
4.1.4.	Nebenanlagen	10
4.2.	Verkehrsflächen.....	10
4.3.	Grünflächen.....	10
5.	Umweltbericht.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP.....	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz in m ²	6
--	---

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederer Fläming hat in der Sitzung vom 27.05.2024 mit Beschluss-Nr. GVNF/039/2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet mit Wohnbebauung und Flächen für die Dorfgemeinschaft im Areal der ehem. Grundschule Hohenseefeld-Niederseefelder Straße“ im Ortsteil Hohenseefeld beschlossen.

Vor der Erstellung des vorliegenden Vorentwurfs wurden zunächst drei Konzept-Planzeichnungen erstellt, welche die grundsätzliche Aufteilung der baulichen Nutzungen im Geltungsbereich darstellen sollten. So sollten in Variante 1 im westlichen Teil des Geltungsbereichs, abgetrennt durch die Verkehrsfläche, Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet und für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. In Variante 2 sollte der Bereich gänzlich als Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet festgesetzt werden, während in Variante 3 ein Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollte. Der östliche Teil, abgetrennt durch die Verkehrsfläche, wurde in allen drei Varianten als Fläche für Gemeinbedarf geplant. Die Varianten wurden in mehreren Ausschüssen der Gemeinde Niederer Fläming behandelt, zudem fand eine Einwohnerversammlung statt, um die Varianten zu diskutieren.

Das Ergebnis der Einwohnerversammlung war, dass eine Präferenz für Variante 1 besteht und der Vorentwurf auf dieser Grundlage erstellt werden soll. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden, dem umliegenden Gebietscharakter aus Gewerbe und Wohnen entsprechend ein Mischgebiet festzusetzen. Diese Festsetzung entspricht dem Aufstellungsbeschluss und gliedert sich in die Bebauung des umliegenden Gebiets ein.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
9. Abwägungsbeschluss
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
11. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.
- **BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist.
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) geändert worden ist.
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABI./19, [Nr. 43], S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, auf der Fläche der ehemaligen Grundschule Hohenseefeld eine Durchmischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu realisieren. Gleichzeitig sollen im Geltungsbereich die Platzgegebenheiten der Dorfgemeinschaft (Turnhalle, Polytechnik, Jugendraum, Spielplatz) und Anlagen für kulturelle/soziale/sportliche Zwecke einbezogen werden und als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Diese Planungsabsicht wurde durch Beratungen in mehreren Ausschüssen der Gemeindevertretung sowie einer Einwohnerversammlung erarbeitet.

2.2. Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt zentral in der Gemeinde im Ortsteil Hohenseefeld der Gemeinde Niederer Fläming entlang der Hohenseefeld-Niederseefelder Straße auf der Fläche der ehemaligen Grundschule Hohenseefeld. Durch den Abriss der Schulgebäude ist eine Freifläche entstanden, die eine Lücke in der Bebauung des Ortsteils darstellt. Diese Lücke soll durch die beabsichtigte Planung geschlossen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans (rot umrandet)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Wohnbebauung mit Gärten entlang der Hohenseefeld-Niederseefelder Straße
- Im Osten: Gärten mit dahinterliegender Wohnbebauung entlang der Hohenseefeld-Hauptstraße
- Im Süden: Wohnbebauung und Gewerbe mit Gärten entlang der Hohenseefeld-Niederseefelder Straße

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Hohenseefeld, welcher zu der Gemeinde Niederer Fläming im Landkreis Teltow-Fläming gehört. Der Ortsteil ist durch eine dörfliche Umgebung geprägt und von weiteren dörflich geprägten Siedlungen umgeben. Die nächstgelegenen Städte sind Dahme/Mark und Jüterbog.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Der Teil des Geltungsbereichs, der als Mischgebiet und Gemeinbedarf 1 festgesetzt ist, ist aktuell nicht bebaut und mit Rasen sowie Sand bedeckt. Auf der Fläche Gemeinbedarf 2 ist eine Turnhalle und ein Gebäude für Veranstaltungen vorhanden. Wie die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen („Dorfgemeinschaft“) bereits aussagt, dient die Fläche und die Bebauung der lokalen Bevölkerung. Ebenfalls vorhanden ist ein Spielplatz und kleinere Flächen für sportliche Aktivitäten.

2.3.3. Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der öffentlichen Straße „Hohenseefeld-Niederseefelder Straße“, welche unmittelbar an die Bundesstraße B 102 führt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Luckau/Uckro und Jüterbog.

2.3.4. Natur und Umwelt

Alle relevanten Belange der Natur und Umwelt werden im Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag behandelt. Dieser wird zum Entwurf erarbeitet.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 Abs. 1 BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

3.2. Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde von den jeweiligen Landesregierungen als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Im LEP HR finden sich Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde von den jeweiligen Landesregierungen als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Im LEP HR finden sich Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Festlegungskarte weist auch keine weiteren Festlegungen für das Plangebiet aus.

3.3. Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm/-plan und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans weist für den Ortsteil Hohenseefeld ein Vorhaltsgebiet Siedlung (G 1.1) zu. Es handelt sich dabei um Gebiete, die unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten für eine Wohnsiedlungsentwicklung besonders geeignet sind.

3.4. Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederer Fläming ist seit dem 28.06.2017 wirksam. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des Vorentwurfs, wie auch für das umliegende Gebiet, größtenteils eine gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan lässt sich mit seiner beabsichtigten Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, daher muss der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert werden. Das Plangebiet ist im Ausschnitt des FNP rot umrandet:

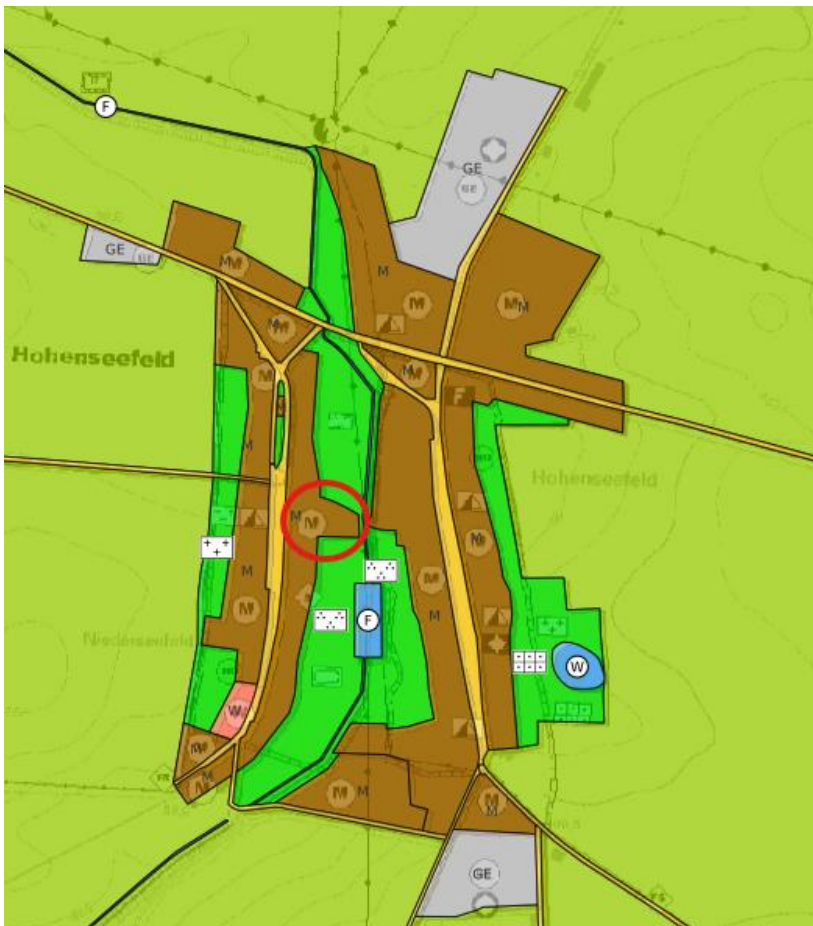


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf II festgesetzt, während eine maximale Höhe der Gebäude auf 10 Meter oberhalb der Geländeoberkante festgesetzt. Die Maximale Höhe orientiert sich an der Höhe der umliegenden Gebäude im Plangebiet.

Die Festsetzung eines Mischgebietes begründet sich darin, dass die Gemeinde ein gewisses Maß an Flexibilität für die Planfläche erzielen möchte. Es soll sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist jedoch nicht vorgegeben. Die Arbeitshilfe Bebauungsplan des Landes Brandenburg führt dazu ergänzend aus, dass sich das Gebot der Durchmischung auf das zusammenhängende Gesamtgebiet bezieht, das den Charakter eines Mischgebiets aufweist oder entsprechend beplant ist. Dieser Umstand ist unabhängig davon, für welchen Teil des Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Nutzung als Mischgebiet wird auch durch den gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Es werden außerdem Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf den Flächen sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für die ortsansässige Bevölkerung
- Veranstaltungsräume
- Außenanlagen für den temporären Aufenthalt
- sowie vergleichbare Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke.

Diese Festsetzung begründet sich an der Bestandsnutzung der Platzgegebenheiten. Die Flächen werden aktuell von der Dorfgemeinschaft genutzt und sollen für die zukünftige Nutzung planungsrechtlich einbezogen werden.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch die festgesetzte Bauweise wird beabsichtigt, die Bebauung direkt an der Straße auszurichten. Diese Ausrichtung orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Fläche des Mischgebiets ist durch die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt. An der westlichen Seite der Fläche ist die Baugrenze bis an die Straßengrenze herangezogen. Der Grund hierfür ist, dass die Gemeinde eine Bebauung direkt an der Straße beabsichtigt. Aus diesem Grund wurde auch die Baulinie direkt an die Straßengrenze gelegt. Die beabsichtigte Bebauung direkt an der Straße orientiert sich an der Umgebung, da diese auch dort größtenteils direkt an der Straße verläuft.

4.1.3. Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde verfügt über keine Stellplatzsatzung. Daher wird festgesetzt, dass die Stellplätze durch die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken anzulegen sind.

4.1.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2. Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 Metern festgesetzt. Sie dient zur inneren Erschließung und zur verkehrlichen Steuerung des Besucherverkehrs, welcher bei Nutzung der Gemeinbedarfsflächen anfällt.

4.3. Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet.