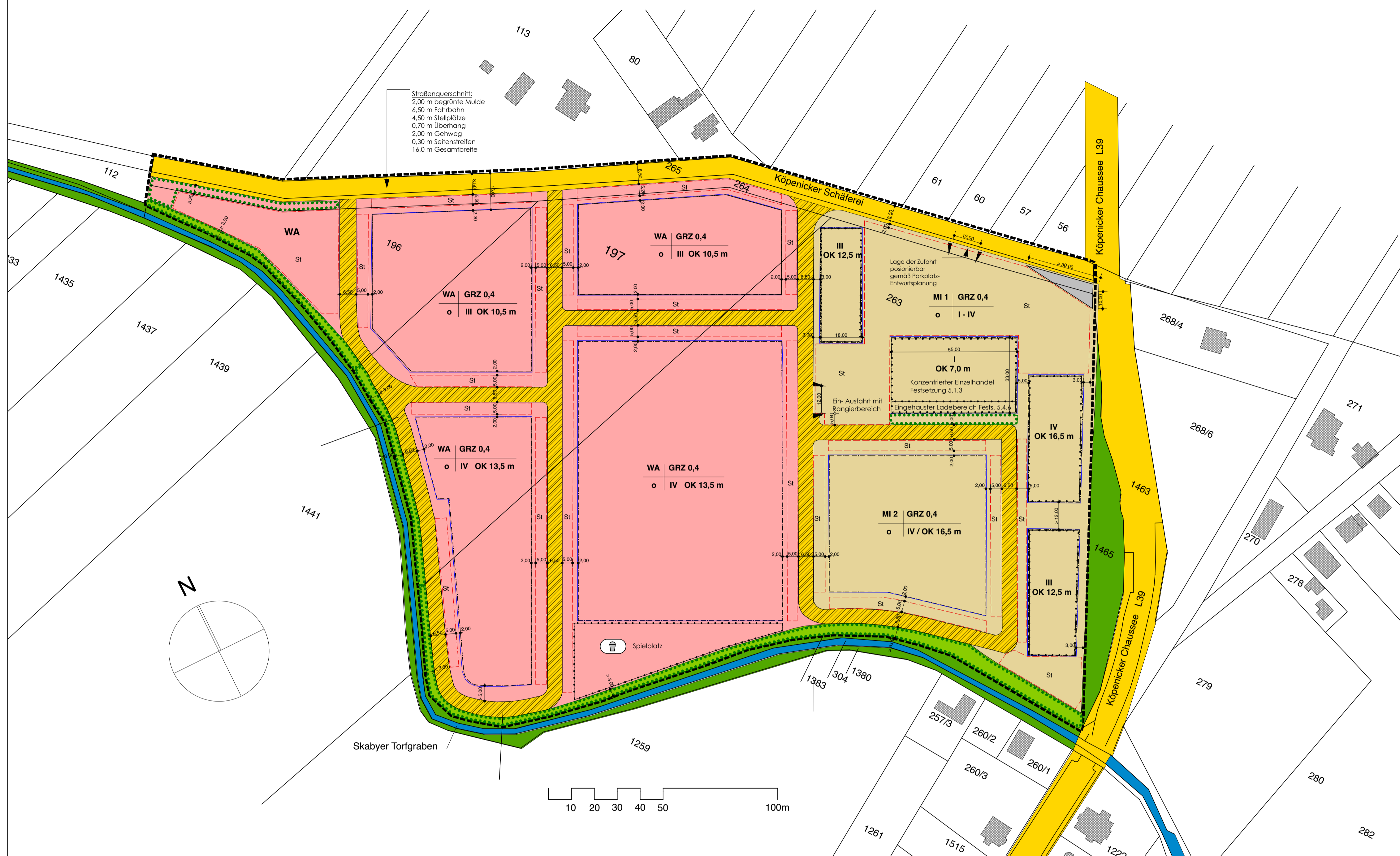


Bebauungsplan "Leben an der Köpenicker Schäferei"



Planungsrechtliche Festsetzungen (Die Nummerierung entspricht der Begründung)

5.1. Arten der baulichen Nutzung

5.1.1 [WA] Für einen Teil des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Montage- und Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

5.1.2 [MI] Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5.1.3 In einem Teil des MI sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 qm Verkaufsfläche zu konzentrieren. Für diese Flächen ist eine unterschiedliche Nutzung festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 4 und § 1 Abs. 4, i.V.m. der Abgrenzung zu § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Planzeichen 15.14)

5.1.4 [MI 2] Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt. Öffentlich genutzte Einzelhandelsbetriebe, Geschäftsgebäude sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 4)

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Innerhalb der Nutzungsbereiche des WA, und MI beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,4. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1, 4 und 4 BauNVO)

5.2.2 Unterschiedliche Garagen- und Stellplatzanlagen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1, 4 und 4 BauNVO)

5.2.3 Für die innerhalb Wohngebieten gelegenen Gebäude werden III bis IV Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das jeweils oberste Geschoss ist als Staffageschoss auszubilden. Seine Geschosshöhe darf maximal 60% des darunterliegenden Geschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

5.2.4 Für die Gebäude im Mischgebiet 1 werden I bis IV Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Abgrenzung des unterschiedlichen Nutzungsbereichs ist durch Planzeichen 15.14 festgelegt. Das vierte Geschoss ist als Staffageschoss auszubilden. Seine Geschosshöhe darf maximal 60% des darunterliegenden Geschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

5.2.5 Für die Gebäude im Mischgebiet 2 werden IV Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das vierte Geschoss ist als Staffageschoss auszubilden. Seine Geschosshöhe darf maximal 60% des darunterliegenden Geschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

5.2.6 Als zulässige Gebäudehöhe, gemessen auf OK Antika, gelten die in der Planzeichnung festgelegten Höchstwerte bezogen auf die mittlere, natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Bauflurstücks. Auf dem Dach aufgeständerte PV-Anlagen dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m übertreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5.2.7 Für Aufenthaltsräume deren Oberkante der Brüstung oberhalb von 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege in Freie herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 33 BbgO)

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 3.5 PlanIV als Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze hinter der Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.4. Festsetzungen zum Verkehr

5.4.1 Die innere Erschließung des Plangebietes ist von der „Köpenicker Schäferei“ aus herzustellen. Die Lage und Ausformung der inneren Erschließungsstraßen dürfen gegenüber der zeichnerischen Darstellung des B-Plans abweichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Planzeichen 6.3)

5.4.2 Für die Erschließungsstraßen werden Straßenbegrenzungslinien mit einem Mindestabstand von 6,50 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

5.4.3 Parallel zu den Straßenbegrenzungslinien sind, soweit erforderlich, Stellplatzstreifen von mind. 2,5 m Breite und 5,0 m Tiefe und daran anschließend Gehwege mit 2,0 m Breite anzulegen. Weitere Stellplätze sind als oberirdische Parkanlagen oder in Teilgaragen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB i.V.m. Planzeichen 3.5 für Stellplätze)

5.4.4 Für die notwendigen Stellplätze gelten die folgenden Richtwerte, aus denen ist jeder 20. notwendige PKW-Stellplatz unter Bezug zur jeweiligen Nutzungart als Behinderterstellplatz herzustellen. Die notwendigen Stellplätze dürfen bauteilübergreifend nachgewiesen werden.

5.4.5 Von den inneren Erschließungsstraßen sind Zufahrten zu den durch Baufluster abgegrenzten Baulöcher zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.4.6 Im MI 1 wird für den ausgewiesenen Einzelhandel mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche, ein eingehauster Ladebereich als unterschiedliche Nutzung sowie eine Ein- und Ausfahrt mit Rangierbereich festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO, Planzeichen 15.14)

5.4.7 Auf der Fläche des Sichtdreiecks zwischen der Köpenicker Schäferei zur L 39 dürfen Hindernisse nicht höher als 70 cm in den Sichtraum reichen. Hochstämmige Einzelbäume und Masten können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 26 BbgStG)

5.4.8 Die zulässige straßenbegleitende Baulänge des mit zum Flurstück 1465, parallel zur Köpenicker Chaussee, (L39) wird auf 3,00 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 13 BbgStG)

5.5. Oberflächenwasser (Regen)

5.5.1 Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine Nachnutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.5.2 Die Dachdächer der Gebäude sind mit mindestens 15 cm Substrat plus Unterbau mit Wasserspeicherfähigkeit von 25 Liter/qm zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.5.3 Für den Fall, dass Oberflächenwasser in den Skabyer Torfgraben eingeleitet wird, ist eine Filterung des Wassers vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 5 BbgWG)

5.5.4 Pro Wohnung im WA oder MI sind mind. 1 qm Stellplatzfläche anzulegen. Die Mindestgröße eines Stellplatzes wird mit 100 qm festgesetzt. Wohnungen in Seniorenanlagen werden nicht angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BbgStG)

5.5.5 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens drei Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze sind mit gleichmäßig guter Erreichbarkeit anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BbgStG)

5.5.6 Parallel zur Fertigstellung der Wohnungen sind auch die dazugehörigen Stellplätze fertigzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BbgStG)

5.6. Grünräumliche Festsetzungen

5.6.1 Das Plangebiet ist parallel zum Skabyer Torfgraben mit einem 3 m breitem Grünstreifen einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB)

5.6.2 Alle Freiflächen die nicht für Nebeneinrichtungen (Wege, Zufahrten, offene Stellplätze, Müllboxen, Spielplätze usw.) benötigt werden sind zu begrünen. Pro angefangene 300 qm unversiegelter Fläche ist ein Baum anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.6.3 Pro 1.000 qm unversiegelter Fläche sind mindestens 10 qm flächige Geh- und Radzufahrten zusammenhängend oder in Teilflächen, mit einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen. Die Pflanzdicke beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.6.4 Die Außenbeleuchtung im Plangebiet hat über insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu erfolgen. Eine direkte Anstrahlung von potenziellen Habitatbäumen sowie überfliegender Gebiete am Skabyer Torfgraben ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Pos. 20 BauGB i.V.m. § 44 BbgStG und Bm-Skript 543)

5.6.5 Sowohl die Dächer von möglichen Teilgaragen selbst über die Hauptgebäude herausragend, sind diesen Dachflächen durch eine Intensivbegrünung zu begrünen, insofern sie nicht für Nebenanlagen genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.6.6 Die Bestandversiegelungsflächen sind so weit technisch sinnvoll und möglich zu nutzen. Neue Wegflächen innerhalb der Baufluster sind mit wasserdurchlässigen Pflasterarten herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6.7 Einfriednungen sind für kleinere insbesondere Kleintiergitter durchlässig zu gestalten. Der Zaun ist zusätzlich mit einem Mindestabstand bis 15 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.7. Hinweise zum Artenschutz:

Für die künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzgesetzes Bundesartenschutzgesetzes sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen die den Abbau eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Geschossen sowie Fassaden oder Füllung eines Baumes beinhalten. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Hinweise zum Brandschutz: Die Löschwasserversorgung ist durch drei im Plangebiet zu errichtende Löschbrunnen sicherzustellen.

In Verbindung mit dem seitens des Trinkwasserverbandes eingespeisten Hydranten ist im Bauverfahren ein Löschwasserleitersystem einzuweisen. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgStG)

Hinweise zur Versorgung mit Medien: Die Medien-Ver- und Entsorgung erfolgt über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze. Mit Ausweisung und Entwicklung der Baulöcher werden Neuanbindungen zu allen Versorgungsleitungen notwendig. Die Leitungsstrassen werden innerhalb der Seitenstreifen neben den Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt. Von dort aus werden die Versorgungsleitungen in die Gebäude innerhalb der baulichen geführt.

In bzw. parallel zu allen Straßen und Gehwegen sind für die Verlegung der Medien: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und ggf. Gas ausreichend breite Streifen anzulegen. Die Flächen sind zu Gunsten der Versorgungsträger mit Leitungsrechten zu belasten. Auf eine Festsetzung der Flächen nach § 9 Nr. 1 Punkt 21 BauGB wird hier verzichtet, weil deren Lage und Bedarf erst mit einer auf dem Entwurf aufzubauenden Fachplanung bestimmt werden können.

Hinweise zum Bodendenkmalerschutz: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfahrungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallschern, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, und der unteren Denkmalbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind abzugeben und zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die Bauaufwärtenden sind über diese Denkmal-schutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Weitere Hinweise sind in Abschnitt 5 (Planinhalt) in der Begründung enthalten.

Richtwerte für Stellplätze zur Festsetzung 5.4.4

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Fahrradplätze
Wohnungen bis 70 qm	1 je Wohnung	1 je Wohnung
Seniorenpflege inkl. Besucher	1 je 8 Pflegeplätze	1 je 10 Plätze
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 qm Nutzfläche	1 je 50 qm Nutzfläche
Uläden	1 je 30 qm Nutzfläche	1 je 15 qm Nutzfläche
Gastrstätten	1 je 10 qm Gastr.-fläche	1 je 20 qm Nutzfläche
Anstraxen	1 je 20 qm Nutzfläche	1 je 20 qm Nutzfläche

Pflanzliste:

Acer campestre Feld-Ahorn	Acer platanoides Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Ele	Betula vulgaris 1. Gemeine Birkelbete	Betula pendula Spitz-Birke
Cornus sanguinea Moos-Birke	Cornus alba Hort-Weißdorn	Cornus sanguinea Blukorn Hortweißdorn
Crataegus monogyna Engfrucht. Weißdorn	Crataegus laevigata Zwergfrucht. Weißdorn	Crataegus oxyacantha Pfaffenweißdorn
Fragaria sylvestris Wald-Feldfrucht	Fraxinus excelsior Gemeine Esche	Fraxinus sylvatica Gemeine Esche
Malus sibirica Wild-Äpfel	Malus domestica Gemeine Äpfel	Malus sibirica Wild-Äpfel
Populus nigra Schwarz-Pappel	Populus tremula Weiß-Pappel	Populus euphratica Schwarz-Pappel
Prunus spinosa Schlehe	Quercus petraea Trauben-Eiche	Quercus robur Stiel-Eiche
Rosa canina ogg. Wild-Rose	Rosa carolina ogg. Hecken-Rose	Rosa rugosa ogg. Wild-Rose
Rosa damascena ogg. Damask-Rose	Rosa lucida ogg. Hecken-Rose	Rosa rugosa ogg. Wild-Rose
Salix caprea Sal-Weide	Salix alba Sal-Weide	Salix cinerea Grau-Weide
Salix fragilis Bruch-Weide	Salix viminalis Korb-Weide	Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korb-Weide	Salix purpurea Purpur-Weide	Salix viminalis Korb-Weide
Sorbus aucuparia Goldene Stachelbeere	Sorbus torminalis Bittersüße Stachelbeere	Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Tilia cordata Winter-Linde	Ulmus laevis Flatter-Lime	Ulmus minor Feld-Lime

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

bestätigt am ... Vermessungsingenieur

Status der Planunterlage

Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Planfassung vom 18. April 2023

Entwurf zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung vom 10. Juni 2025

Entwurf zum Satzungsbeschluss mit Planfassung vom ...

Rechtsgrundlagen (Stand April 2025)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 Nr. 37) geändert.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 174)
- Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bunddenkschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl. 2020, Nr. 28)
- Brandenburgisches Bauordnungsgesetz (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2023 (GVBl. 2023, Nr. 18)
- Gesetz über die Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09), S.215)
- Brandenburgisches Wasserrecht (BbgWR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 2024, Nr. 9), S. 14)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserrechts (Wasserrechtsordnung - WRG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385 Nr. 1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 409)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwV) vom 18. April 2017 (BGBl. I, 2017 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 25a der Verordnung vom 19. Juni 2023 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 Nr. 1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 364)
- Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgKSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 9), S. 9)
- Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung des Wärmeplans (Wärmeplanungsgesetz - WPG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 37), Nr. 394)
- Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung jeweils gültigen regionalen Satzungen der Gemeinde Heidesee hingewiesen.

Hinweis: Die final gültigen Rechtsgrundlagen werden in die Satzungsfassung einbearbeitet.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs. 2 Nr. 4 und § 4 BauNVO	Grünflächen	Öffentliche Grünfläche (außerhalb des Plangebietes) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
MI	Mischgebiet § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO		Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO	2. Zul. Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO
3	4	3. offene Baulinien § 22 Abs. 4 BauNVO	4. Höchstzahl der Vollgeschosse / OK Antika u. Gelände

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- St. Fläche für Stellplätze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck, von Bebauung freizuhalten

Wasserflächen

- Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Wasserfläche (Graben, außerhalb des Plangebietes)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Flurstücksgrenze mit Nummer
- Gebäudebestand (außerhalb des Plangebietes)
- Spielplatz
- Ein- Ausfahrt

- Folgende Fachbeiträge sind Teil der Planung:
- Umwelt- und Artenschutzbeiträge
 - Immissionsprognose (Geruch) durch eine Kompostieranlage
 - Schallimmissionsprognosen aus der L 39 und der Kompostieranlage
 - Verkehrstechnischer Fachbeitrag

- ## Verfahrensvermerke
- 1.1 Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Heidesee hat am 19. April 2022 mit Beschlussnummer Nr. 054/22 die Aufstellung des Bebauungsplans „Leben an der Köpenicker Schäferei“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Juli 2022 im Amtsblatt Nr. 5 bekannt gemacht.
 - 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.04.23 sowie dessen Begründung konnten in der Zeit vom 25.05.23 bis einschließlich 30.04.23 im Rathaus eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt vom 10.05.23 angekündigt. Es haben 13 Bürger Einsicht genommen. Es wurden 12 Einzel-Stellungnahmen sowie ein Sammelerspruch mit 269 Unterschriften abgegeben.
 - 1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit Nachbargemeinden: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22. Mai 2023 von der Planung unterrichtet und zur Auslegung zum Vorentwurf und dem Umweltbericht aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 1. Juli 2023 äußerten sich 27 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Stellungnahmen.
 - 1.4 Überarbeitung des Vorentwurfs: Der Vorentwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom 10. Juni 2025 fertiggestellt.
 - 1.5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat am 17. Juni 2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Leben an der Köpenicker Schäferei“ in der Fassung vom getilgt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.
 - 1.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht. Bis zum gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.
 - 1.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum gingen Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.
 - 1.8 Auswertung der Beteiligung: Der Entwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom fertiggestellt.
 - 1.9 Abwägungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB für die Verfahrensstufe 1, 1 bis 19

Übersichtskarte

Gemeinde Heidesee
Landkreis Dahme-Spreewald
Land Brandenburg

Vorhaben
Bebauungsplan "Leben an der Köpenicker Schäferei"
Ortsteil Friedersdorf

Planstatus
Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 10. Juni 2025

Planverfasser
Reinhard D. Schulz | Dipl.-Ing. Architekt
15913 Mückelnheide
Tel. 035 476 - 45 450
E-Mail: info@R-D-Schulz.de

Maßstab
1 : 1.000

Blattgröße
A 1+ 88 / 62,5 cm

Datenummer
8-Plan-Entwurf_2025-06-10-Plan