

# STADT ERKNER

## Textbebauungsplan Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“

---

Stand : Satzungsbeschluss

Planstand : 10/2021



### Auftraggeber:

Grundstücksgemeinschaft  
Marina und Iljo Delic  
Woltersdorfer Landstraße 8  
15537 Erkner

### Gemeinde:

Stadt Erkner  
Friedrichstraße 6-8  
15537 Erkner

### Planverfasser:

Horstmann+Hoffmann  
Architektur+Stadtplanung  
Alte Poststraße 1  
57258 Freudenberg Tel.:  
02734-7019  
post@horstmann-hoffmann.de

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

---

Inhalt

Stand : Satzungsbeschluss .....	1
<b>A VORBEMERKUNGEN</b> .....	2
<b>B GRUNDLAGEN</b> .....	3
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht .....	4
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
<b>C FESTSETZUNGEN</b> .....	5
Festsetzung 1: .....	5
Festsetzung 2: .....	5
Festsetzung 3: .....	5
<b>D BEGRÜNDUNG</b> .....	6
<b>E HINWEISE</b> .....	9
<b>E AUSWIRKUNGEN</b> .....	11
Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	11
<b>G VERFAHREN</b> .....	12
<b>H RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	14
<b>I Anhang</b> .....	14
Lageplan Abgrenzung des Plangebiets	ff

---

**A VORBEMERKUNGEN**

Die Stadt Erkner ist bereits seit längerer Zeit mit einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen aller Wohnungsmarktsegmente konfrontiert. Parallel dazu gibt es eine zu vernachlässigende Wohnungsleerstandsquote und lange Wartelisten von Wohnungssuchenden. Diese Situation hat sich in jüngster Zeit noch einmal verschärft. Seitdem in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze ein großes Industrieunternehmen der Automobilbranche errichtet wird, hat die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland noch einmal einen größeren Schub bekommen.

Abhilfe verspricht alleine die Errichtung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt. Aber auch verfügbares Bauland im Siedlungszusammenhang ist nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Aufgrund von vielfachen Planungsrestriktionen ist die Stadt auch nicht in der Lage zusätzliches Bauland für Wohnungsbauzwecke durch Ausdehnung der Siedlungsfläche in den umgebenden überwiegend sehr wertvollen Naturraum in nennenswertem Umfang zu entwickeln, um ihn der Bevölkerung kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Erkner ist daher gezwungen, vor allem durch Maßnahmen der Innenentwicklung im Siedlungsbestand für einen besseren Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Hier sind nicht zuletzt auch die bisher relativ gering verdichteten Einfamilienhausbereiche der Stadt im Blickfeld.

Ein besonderes Phänomen der Notsituation im Wohnungsbausektor besteht darin, dass häufig kein adäquates Bauland zur Verfügung steht, wenn Kinder Erkneraner Familien in die Haushaltsgründungsphase eintreten, eine junge Familie gründen und sehr bald den Wunsch nach einer eigenen Wohnung bzw. einem eigenen Haus äußern. Gerade für diese Lebenssituationen macht sich die geringe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland besonders schmerzlich bemerkbar. Oft hilft den Betroffenen nur der Wegzug aus Erkner.

Gerade um diesen Effekten gegenzusteuern könnte in vielen Fällen eine moderate Nachverdichtung der Einfamilienhausgebiete der Stadt zumindest partiell Abhilfe schaffen.

## **B GRUNDLAGEN**

### **1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Textbebauungsplan „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ erstreckt sich auf den folgenden Geltungsbereich: Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstücke: 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 986, 987, 1478 und 1479.

Die Größe des Geltungsbereiches des Textbebauungsplans Nr.2 der Stadt Erkner umfasst eine Fläche von 25.687 qm.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Gemeindestraße „Flakenseeweg“,
- im Osten von der Gemeindestraße „Jahnpromenade“,
- im Süden von der Gemeindestraße „Julius-Rütgers-Straße“
- im Westen von der Woltersdorfer Landstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan Im Maßstab 1 : 1.500 dargestellt.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht**

Der Textbebauungsplan Nr.2 der Stadt Erkner „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ soll seine Wirkung in einem Bereich entfalten, der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Bereich zeichnet sich durch eine vorhandene Baustruktur aus, die von Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen und von Nebengebäuden aller Arten und Größen geprägt ist, die in Ergänzung zur Wohnnutzung errichtet wurden.

Nach seiner Lage im Stadtgebiet, nördlich an den Bahnhof und den zentralen Busbahnhof und damit an das Stadtzentrum angrenzend, kann man von einer sehr zentralen und integrierten Lage im Siedlungsgefüge der Stadt Erkner sprechen. Die Einschätzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.2 der Stadt Erkner liegt gemäß der geltenden Abgrenzungssatzung der Stadt im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (§ 34 Abs.1 BauGB).

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Textbebauungsplan Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ verfolgt das Ziel, unklare Zulässigkeitsfragen von Wohngebäuden in Zukunft eindeutig zu regeln.

Bei der Frage der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben in diesem Bereich kam es in der Vergangenheit zu geteilten Einschätzungen verschiedener am Baugenehmigungsprozess beteiligter Dienststellen. Unstrittig war dabei:

- die grundsätzliche Zulassungsfähigkeit der Art der baulichen Nutzung, hier Wohngebäude;

Umstritten war:

- die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und zwar von der genannten Art der baulichen Nutzung, hier Wohngebäude als Hauptnutzung.

Der Bebauungsplan soll in dieser Beziehung eine eindeutige Regelung schaffen, die zukünftig unzweideutig die Zulässigkeit von Wohngebäuden als Hauptnutzung auf den Baugrundstücken im Plangebiet räumlich und inhaltlich festlegt. Damit sollen Zulässigkeithemmnisse, die einer sozial gerechten Bodennutzung entgegenstehen, abgebaut werden. Mit der Planung soll zudem eine größere Transparenz der Entscheidungen in der Baugenehmigungspraxis ermöglicht werden.

Auch die Frage der Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes gilt es im Rahmen der Planung im Blick zu haben. In diesem Zusammenhang müssen in erster Linie Beschränkungen der Gebäudekubaturen geregelt werden

## **C FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzung 1:**

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ der Stadt Erkner umfasst die folgenden Grundstücke:  
Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstücke: 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 986, 987, 1478 und 1479.

### **Festsetzung 2:**

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ der Stadt Erkner dürfen Wohngebäude auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke errichtet werden.  
Es ist ein Mindestabstand zum Rand des Geltungsbereiches des Textbebauungsplans im Bereich der Verkehrsflächen der „Woltersdorfer Landstraße“ des „Flakenseeweges“, der „Jahnpromenade“ und der Julius-Rütgers-Straße“ von 8,00 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bestandsgebäude, die bereits vor der Wirksamkeit des Bebauungsplans einen geringeren Abstand aufwiesen.

### **Festsetzung 3:**

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ der Stadt Erkner gelten die folgenden Maßzahlen für die bauliche Nutzung als Obergrenzen:

Grundflächenzahl, gem. § 19 Abs.2 BauNVO:	0,3
Überschreitung der GRZ gem.§ 19 Abs.4 BauNVO	50%
Geschossflächenzahl, gem. § 20 BauNVO:	0,6
Anzahl der Vollgeschosse, gem. § 20 BauNVO:	II

## **D BEGRÜNDUNG**

Die Aufstellung des Textbebauungsplans Nr.2 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ der Stadt Erkner verfolgt das Ziel, bestehende Unklarheiten in Bezug auf den Bereich des Siedlungsteils umgrenzt von den Verkehrswegen „Woltersdorfer Landstraße“, „Flakenseeweg“, Jahnpromenade“ und Julius-Rütgers-Straße“ zu beseitigen.

Die Stadt Erkner legt ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung ihres Siedlungsgefüges. Vor dem Hintergrund der geschilderten besonderen Situation auf dem Wohnungsmarkt sowie der außerordentlichen Schwierigkeiten, durch Ausdehnung der Siedlungsbereiche in den umgebenden Freiraum hinein zusätzliches Bauland zu schaffen, bleibt der Stadt kein anderer Ausweg als im vorhandenen Siedlungsbestand vorhandene Wohnungsbaupotenziale zu erschließen.

Im hier in Rede stehenden Siedlungsraum kann durch den Abbau derzeit vorhandener baurechtlicher Hemmnisse zusätzliches Potenzial für den Wohnungsbau erschlossen werden. Es handelt sich dabei nicht um die klassische bauliche Nachverdichtung. Es werden durch den Bebauungsplan vielmehr die Bereiche abseits der umgebenden Straßen, die ohnehin bereits nicht unwesentlich mit baulichen Anlagen aller Art bebaut sind, auch für die Nutzung Wohnen geöffnet. Der Gesamtbereich des Bebauungsplans ist von einer überschaubaren Größe. Alle Grundstücke sind bebaut. Die Bebauung weist einen heterogenen Charakter auf und wird nicht unwesentlich von Nebenanlagen mitgeprägt.

Mit Hilfe der Festsetzungen des Textbebauungsplans Nr.2 werden Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden auch in den rückwärtigen, von den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten Grundstücksteilen, die bisher bereits überwiegend baulich durch Nebenanlagen genutzt sind, geschaffen. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ergibt sich auf jedem einzelnen Grundstück dabei aus der Regelung des § 19 Abs.4 BauNVO, wonach diese bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4, Satz 1, Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden dürfen.

Die bisherige Interpretation des Baurechtes nach § 34 BauGB verhinderte nicht die bauliche Entwicklung des Bereiches innerhalb des Gebotes des Einfügens, sehr wohl aber die Entwicklung und Verteilung der Wohnnutzung.

Über die Art und die Beurteilung des vorhandenen Zustandes gab es in der Vergangenheit durchaus verschiedene Auffassungen. Durch den Textbebauungsplan Nr.2 sollen diese Interpretationsspielräume durch eindeutige Regelungen ersetzt werden. In Zukunft soll das Baulandpotenzial der einzelnen Grundstücke in ihrer jeweiligen gesamten Tiefe auch für die Wohnnutzung erschlossen werden. Damit werden die Grundstückseigentümer in die Lage versetzt, beispielsweise für erwachsene Kinder oder sonstige Familienangehörige Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

Die gegenwärtige Situation zwingt Haus- und Grundbesitzer im Gebiet, überall nur nicht auf dem eigenen Grund und Boden nach Wohnraum für die nachwachsende Familiengeneration zu suchen. Dies bedeutet für die meisten, dass sie sich außerhalb Erknens nach geeignetem Bauland umschauchen müssen.

Dieser Perspektivlosigkeit will die Stadt mithilfe der Planung entgegenreten. Sie bedient sich hierbei des Instrumentes des „einfachen Bebauungsplans“ hier eines Textbebauungsplans, der nur eingeschränkte Sachverhalte regelt. Er bleibt ganz bewusst unterhalb der Schwelle des § 30 BauGB, so dass er nicht generell und alleinstehend die Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen regelt, sondern er schafft nur in Ergänzung der Beurteilung nach § 34 BauGB klare Tatbestände, für einzelne bauplanerische Beurteilungskomponenten, die sich nunmehr der Frage des Einfügens entziehen und als solche eigene Gültigkeit entfalten.

Dementsprechend regelt der Textbebauungsplan ausschließlich

1. die Zulässigkeit von Wohngebäuden in der gesamten Tiefe der Baugrundstücke und
2. die anzuwendenden Höchstmaße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse). Die Maßzahlen sind so gewählt, dass sie sich im Rahmen der Bestandsdichte bewegen.

Mit dem Begriff „Vollgeschoss“ ist der Terminus des § 20 BauNVO aufgegriffen worden. Als Vollgeschosse gelten demnach Geschosse, die nach Landesrecht Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bauordnung des Landes Brandenburg kennt den Begriff des Vollgeschosses nicht. Sie definiert in § 2 Abs.6 Bbg.BauO allein den Begriff „Geschoss“ und zwar wie folgt:

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberkante hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

Dementsprechend greift im Falle des Textbebauungsplans Nr.2 der Begriff „Geschoss“ in der Definition der Landesbauordnung und ist insofern mit dem Begriff „Vollgeschoss“ gleichzusetzen.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Prüfungsparameter im Baugenehmigungsverfahren richten sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung der Maßzahlen der baulichen Nutzung als Höchstmaße verfolgt das Ziel, im Plangebiet keine Erhöhung des Status-Quo zu erreichen sondern vielmehr im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen baulichen Dichte gem. § 34 BauGB entspricht.

Die Lage des Plangebietes am Rande des Stadtzentrums, eingerahmt sowohl von Gewerbe als auch von Geschosswohnungsbau, ist prädestiniert, zumindest die vorhandenen Möglichkeiten zur Entwicklung der Wohnnutzung innerhalb der gegebenen städtebaulichen Dichte zu nutzen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung im Rahmen des Vorhandenen bleibt und nicht zu ungewollten Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet führt.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen dazu beitragen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Nicht jeder geplante Neubau ist auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Insbesondere durch die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse wird gewährleistet, dass es keine höhenmäßige Ausreißer im Gebiet geben wird, die am ehesten als Störung des Ortsbildes wahrgenommen würden. Die relativ kleinteilige Grundstücksstruktur im Gebiet verhindert von vorneherein zu massive Baukörper, die von den umliegenden öffentlichen Straßenräumen als störend wahrgenommen werden könnten.

Die Erschließung von baulichen Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücks Teilen erfolgt wie bisher durch privatrechtlich zu garantierende Zuwegungen und Leitungszuführungen über den vorderen Grundstücksteil. Diese können durch entsprechende Grundstücksteilung oder durch Grunddienstbarkeiten geregelt werden. Der Bebauungsplan gibt hierzu keine Regeln vor.



## **E. Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree gibt folgende Hinweise und Anregungen:

- *Beim Abbruch bestehender Nebengebäude ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.*
- *Bei der Fällung von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erkner und der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.*
- *Um den grünen Charakter der Siedlung zu betonen, gilt die folgende Regelung: Alle nicht befestigten Oberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) der Außenanlagen sind als Vegetationsflächen auszubilden und zu begrünen. „Schottergärten“ oder sonstige Oberflächenbeläge aus Mineralstoffen, Metall o.ä. ist nicht zulässig. Baumverluste sind auf dem Grundstück auszugleichen.*

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree gibt folgende Hinweise:

- *Nach § 34 BauGB muss die Erschließung gesichert sein. Die Erschließung beinhaltet die Trinkwasserver- sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.*

Das kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWU) gibt folgende Hinweise:

- *Künftige neue Wohnhäuser sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn jeweils als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Die Bemessung des Mindestvolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt. Mindestens ein zugelassener Restabfallbehälter ist je Grundstück vorzuhalten und zu nutzen. Weiterhin ist der Bedarf an Biotonnen, Papiertonnen und Gelben Säcken zu berücksichtigen.*
- *Innerhalb des Grundstückes zur Leerung bereitgestellter Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100 Litern-Behältern 30 Meter. Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstückes ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.*

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree gibt folgende Hinweise:

- *Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).*

- *Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs.4 und 12 Abs.1 BbgDSchG abgabepflichtig.*
- *Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).*

Die Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises Oder-Spree gibt folgende Hinweise:

- *Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind.*
- *Die jeweils nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.*
- *Eine alternative normgerechte Löschwasserversorgung (Löschbrunnen, offene Gewässer, etc.) wäre gesondert nachzuweisen.*
- *Liegen Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der Richtlinien für die Feuerwehr (BbgBO) verlangt werden.*

## **F AUSWIRKUNGEN**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Durch den Textbebauungsplan werden keine ausgleichsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist nicht erforderlich.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Brandenburgischen Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen ist damit die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Für diesen Textbebauungsplan ist auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Es handelt sich nach dem Wesen des Bebauungsplans um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, in jedem Fall aber auch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Da hier sämtliche Bedingungen, die im § 13a BauGB aufgeführt werden, erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend wird auf der Grundlage des § 13 Abs.2 BauGB:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen,
2. zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt,
3. zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Verfahren nach § 4 Abs.2 durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB handelt, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## G VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat am 25.02.21 die Aufstellung des Textbebauungsplans Nr. 02 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ beschlossen.

Erkner, den 06.05.2021 Siegel




  
.....  
Der Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.08.2022 sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Erkner, den 06.05.2021 Siegel




  
.....  
Der Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 02 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ in der Fassung vom 04.12.2021 wurde in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Erkner, den 06.05.2021 Siegel



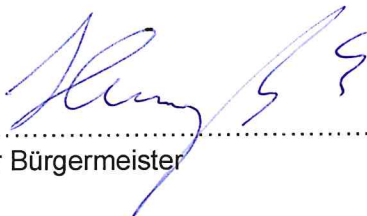
  
.....  
Der Bürgermeister

#### 4. Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 02 „Woltersdorfer Landstraße / Jahnpromenade“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am... 02.12.2021... als Satzung beschlossen.

Erkner, den 06.05.2022 Siegel



  
.....  
Der Bürgermeister

#### 5. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der vorliegende Textbebauungsplan war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am... 02.12.2021... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Erkner, den 06.05.2022 Siegel



  
.....  
Der Bürgermeister


#### 6. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des Textbebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Textbebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Textbebauungsplan ist somit am... 19.01.2022... in Kraft getreten.

Erkner, den 06.05.2022 Siegel



  
.....  
Der Bürgermeister

## H RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02 2021 GVBl. I/21 [Nr. 5]).

**Dieser Textbebauungsplan besteht einschließlich Begründung aus 14 Seiten sowie einem Lageplan im Maßstab 1:1.500 in der Anlage (1 Seite DIN A 3).**

## I Anhang

Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 (siehe nächste Seite)