

# GEMEINDE WUSTERMARK

---

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8  
"Neue Bahnhofstraße"  
im Ortsteil Wustermark

3. ÄNDERUNG

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG  
26. März 2026

---

Erstellung des Bebauungsplanes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekt    Potsdam

[www.pfrogner-stadtplaner.de](http://www.pfrogner-stadtplaner.de)

Naturschutzfachliche und  
artenschutzfachliche Begleitung

**BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN**  
Dipl.-Ing. Frank Schulze                      Paulinenaue

## INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....	5
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordneten Planungen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	15
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung .....	15
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung .....	17
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0...	19
3.5	Flächennutzungsplan .....	24
3.6	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark...	25
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>27</b>
4.1	Planungsentwicklung.....	27
4.2	Wesentlicher Planinhalt .....	30
4.3	Begründung der Festsetzungen .....	31
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN .....	41
1	Einleitung.....	41
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	41
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	43
<b>1.b.1</b>	<b>Fachgesetze .....</b>	<b>43</b>
<b>1.b.2</b>	<b>Fachplanungen .....</b>	<b>51</b>
<b>1.b.3</b>	<b>Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....</b>	<b>52</b>
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	53
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	53
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	53
2.a.1.1	Biotoptypen.....	53
2.a.1.2	Flora .....	58
2.a.1.3	Gehölze .....	60
2.a.1.4	Wald .....	60
2.a.1.5	Fauna .....	60
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	61
2.a.3	Schutzgut Boden .....	63
2.a.4	Schutzgut Wasser .....	64
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	66

2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	66
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	68
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	70
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	79
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	81
1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....</b>	<b>81</b>
2	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>81</b>
3	<b>Soziale Auswirkungen.....</b>	<b>84</b>
4	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....</b>	<b>84</b>
5	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>85</b>
TEIL IV	VERFAHREN.....	87
1	<b>Wahl des Aufstellungsverfahrens.....</b>	<b>87</b>
2	<b>Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>88</b>
TEIL V	RECHTSGRUNDLAGEN.....	89
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	91

## ANLAGEN

- Anlage A Gemeinde Wustermark  
**Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" – 3. Änderung**  
Vorentwurf vom 26. März 2026  
**mit dem Digitalen OrthoPhoto DOP © GeoBasis-DE/LGB 2025**
- Anlage B Gemeinde Wustermark  
**Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" – 3. Änderung**  
**Versiegelte und unversiegelte Flächen mit Konzept und Entwürfen**  
vom 26. März 2026
- Anlage C Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue  
**Gemeinde Wustermark, B-Plan W 8 "Neue Bahnhofstraße" – 3. Änderung**  
**Bestandsplan März 2026**
- Anlage D HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH  
**Gemeinde Wustermark, B-Plan W 8 "Neue Bahnhofstraße"**  
Entwurf der **Verkehrstechnischen Untersuchung und Mobilitätskonzept**  
vom 27.02.2026

## **TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel**

#### **Planungsanlass**

Bereits in der vom Kreistag am 05.12.2022 für den Zeitraum 2022 / 2023 bis 2026 / 2027 beschlossenen Schulentwicklungsplanung, die mit Schreiben vom 23.01.2024 vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport genehmigt wurde, war erkennbar, dass die Schülerzahlen in den weiterführenden allgemeinbildenden Schulen im östlichen Havelland nach dem Planungszeitraum der Schulentwicklungsplanung ansteigen werden. Auch aus diesem Grund war und ist die Entwicklung der Schülerzahlen regelmäßig einem Controlling zu unterziehen.

Das Controlling, das am 26.02.2024 dem Ausschuss für Soziales, Bildung und Gesundheit vorgelegt worden ist, weist die Notwendigkeit der Errichtung eines neuen Gymnasiums im östlichen Havelland aus. Dieser Bedarf wurde mit den aktuellen Daten, die mit Stichtag 31.05.2024 von den Kommunen sowie vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport abgefordert worden sind, bestätigt.

In der Mitteilungsvorlage zum Controlling wurde bereits erläutert, dass die Umsetzung der vom Kreistag ebenso am 05.12.2022 beschlossenen Maßnahme, die Oberschule Elstal in eine Gesamtschule zu ändern, nicht ausreichend wäre, den entstehenden Bedarf an Schulplätzen in der Jahrgangsstufe 7, die den Erwerb der allgemeinen Hochschulreife ermöglichen, abzubilden. Die zunächst vier später ggf. sechs benötigten Züge für den Erwerb der allgemeinen Hochschulreife wären bei Änderung der Oberschule Elstal in eine Gesamtschule nur abzubilden, wenn die Schule insgesamt 12-zügig werden würde, da an einer Gesamtschule lediglich 1/3 der Schulplätze für den Erwerb der allgemeinen Hochschulreife ausgewiesen werden dürfen. Die Schülerinnen und Schüler, die die acht Klassen zum Erwerb der Fachoberschulreife bzw. der Erweiterten Berufsbildungsreife füllen, sind schulentwicklungsplanerisch nicht abzubilden. Das begründet auch, warum die neu zu errichtende Schule ein Gymnasium werden muss und keine Gesamtschule sein kann.

Die Grundschulen im Landkreis Havelland weisen seit zehn Jahren eine starke positive Entwicklung der Schülerzahlen auf. Im östlichen Havelland ist in den vergangenen Jahren eine Steigerung von 32,5% festzustellen. Die Schülerinnen und Schüler in den Grundschulen im östlichen Havelland werden in den kommenden Jahren die weiterführenden Schulen im Landkreis Havelland besuchen, entsprechend ist für die notwendigen Schulplatzkapazitäten im Havelland zu sorgen.

Auch in den Schuljahren 2024/2025 bis 2029/2030 werden sich nach der aktuellen Prognose die Schülerzahlen insbesondere im östlichen Havelland sehr positiv weiterentwickeln. Die aktuelle Schülerzahlprognose des Landkreises Havelland basiert auf den Einwohnerdaten per 31.12.2023, der Schulstatistik des Schuljahres 2023/2024 sowie auf den gemeldeten Strukturdaten der Kommunen mit Stichtag 31.05.2024. Die Prognose erwartet für die Grundschülerzahl im östlichen Havelland nachfolgenden Anstieg bei etwa gleichbleibendem Bevölkerungsaufwuchs wie in den letzten fünf Jahren. Unberücksichtigt sind hier die umfänglichen Wohnbauvorhaben in Wustermark / Elstal, Schönwalde-Glien und Nauen, da die tatsächliche Realisierung aktuell nicht bestimmt werden kann. Diese Entwicklung wird im jährlichen Controlling der Schulentwicklungsplanung beobachtet und analysiert, um ggf. notwendige Schritte rechtzeitig einleiten zu können.

Die langfristige Prognose bis 2033 / 2034 geht aktuell von einem konstanten Fehlbedarf an Schulplätzen in der Jahrgangsstufe 7 im östlichen Havelland insbesondere für den

Bildungsgang zum Erwerb der allgemeinen Hochschulreife (AHR) aus, sodass die Errichtung des Gymnasiums ein erster Schritt zur weiteren Entwicklung der Schullandschaft ist. ...

... Für die Entscheidung, an welchem Standort die Schule entstehen soll, wurden die Schülerströme untersucht und alle Kommunen im östlichen Havelland wurden als möglicher Standort nach den gleichen Kriterien betrachtet. ...

... In den Kommunen, die nach Abwägung der Kriterien für eine nähere Auswahl in Frage kamen, sowie in der Gemeinde Schönwalde-Glien, in der es bisher keine weiterführende allgemeinbildende Schule gibt, wurden in Vorbereitung der Standortentscheidung Gespräche geführt und es wurden seitens der Kommunen mögliche Grundstücke für einen Schulneubau benannt, die dann aus baufachlicher Sicht betrachtet und bewertet worden sind.

Das wichtigste Kriterium aus baufachlicher Sicht ist die schnelle Umsetzbarkeit des Bauvorhabens, das durch verschiedenste Parameter (Artenschutz, Kampfmittelbelastung, Baufreiheit, Lage in oder ganz in der Nähe von Schutzgebieten etc.) durchaus lange Verzögerungen erfahren kann, die möglichst schon im Vorfeld ausgeschlossen werden sollen. Dazu kommen Kriterien, die die Kosten nicht unmaßgeblich beeinflussen wie bspw. die straßenseitige Erschließung.

Der Landkreis Havelland ist nach § 100 Absatz 2 des Brandenburgischen Schulgesetzes (BbgSchulG) Träger von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen. Die Träger nach § 100 BbgSchulG sind gemäß der Regelung des § 104 Absatz 1 BbgSchulG verpflichtet, Schulen zu errichten, wenn ein Bedürfnis dafür besteht und ein geordneter Schulbetrieb gewährleistet ist. Das Bedürfnis besteht .... Der geordnete Schulbetrieb ist auch gewährleistet, da die Mindestzügigkeit von zwei Zügen auf jeden Fall erreicht wird.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben errichtet der Landkreis Havelland in seiner Trägerschaft ein zunächst 4-zügiges Gymnasium mit der Option auf Erweiterung auf 6 Züge. Die Erweiterungsoption kommt zum Tragen, wenn das Controlling der Schulentwicklungsplanung die Prognose bestätigt.

Als Standort für das neu zu errichtende Gymnasium wird Wustermark festgelegt, da dieser Standort in Auswertung der schulentwicklungsplanerischen Kriterien und der baufachlichen Voraussetzungen am besten geeignet ist.

Der Standort in Wustermark ist sehr zentral im östlichen Havelland gelegen Außerdem ist der Standort gut mit ÖPNV und SPNV erschlossen und bereits jetzt gut aus allen Richtungen des östlichen Havellandes erreichbar. Aus baufachlicher Sicht ist dieser Standort von allen am besten geeignet, da es hier nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Faktoren gibt, die eine zeitliche Verzögerung bzw. zusätzliche Mehrkosten nach sich ziehen könnten. <sup>1</sup>

In Kenntnis und Anerkennung dieser Sachlage hat der Kreistag des Landkreises Havelland am 07.10.2024 folgenden Grundsatzbeschluss zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums im östlichen Havelland inkl. Standortentscheidung (BV-0028/24) gefasst:

---

<sup>1</sup> Landkreis Havelland, Der Landrat, Grundsatzbeschluss BV-0028/24 vom 07.10.2024 zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums im östlichen Havelland inkl. Standortentscheidung, Auszüge aus dem Kapitel "Sachverhalt"

1. Der Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums mit Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit im östlichen Havelland zum Schuljahr 2027 /2028 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Beschlussfassung über die Errichtungsgenehmigung einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen finanziellen Mittel für die Errichtung des notwendigen Neubaus inkl. Grundstückserwerb sowie für Bauleitplanungs-Kosten in den Haushalt des Landkreises Havelland ab 2025 einzustellen.
4. Als Standort für das Gymnasium wird Wustermark festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Herstellung des hierfür erforderlichen Planungsrechts (Bauleitplanung) mit der Gemeinde Wustermark einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Übernahme der Planungskosten) zu schließen.
5. Der Kreistag beschließt, das Vergabeverfahren für sämtliche Planungsleistungen für den Neubau eines Gymnasiums im östlichen Havelland in einem EU-weiten Vergabeverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb einzuleiten.

### **Erforderlichkeit**

Der in der Gemeinde Wustermark für die Errichtung des Gymnasiums favorisierte Standort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 21.05.2025 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße". Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte zur Sicherung und Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche der Grundschule und ist am 24.10.2014 in Kraft getreten. Eine 2. Änderung erfolgte zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese entlang der Neuen Bahnhofstraße und ist am 05.11.2021 in Kraft getreten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des zu errichtenden Gymnasiums mit seinen Sport- und Erschließungsanlagen kann nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" entnommen werden. Die auf eine Wohnbebauung in kleinteiligen Quartieren ausgerichtete städtebauliche Struktur lässt keine großflächigen baulichen Anlagen zu. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die das Plangebiet querende öffentliche Grünfläche stehen den bau- und flächenbezogenen Anforderungen des Gymnasiums und seiner Sport- und Erschließungsanlagen entgegen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des zu errichtenden Gymnasiums ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" erforderlich. Somit hat die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 04.03.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beschlossen.

Das Vorhaben lässt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark entwickeln. Demzufolge hat die Gemeindevertretung die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht dem der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße".

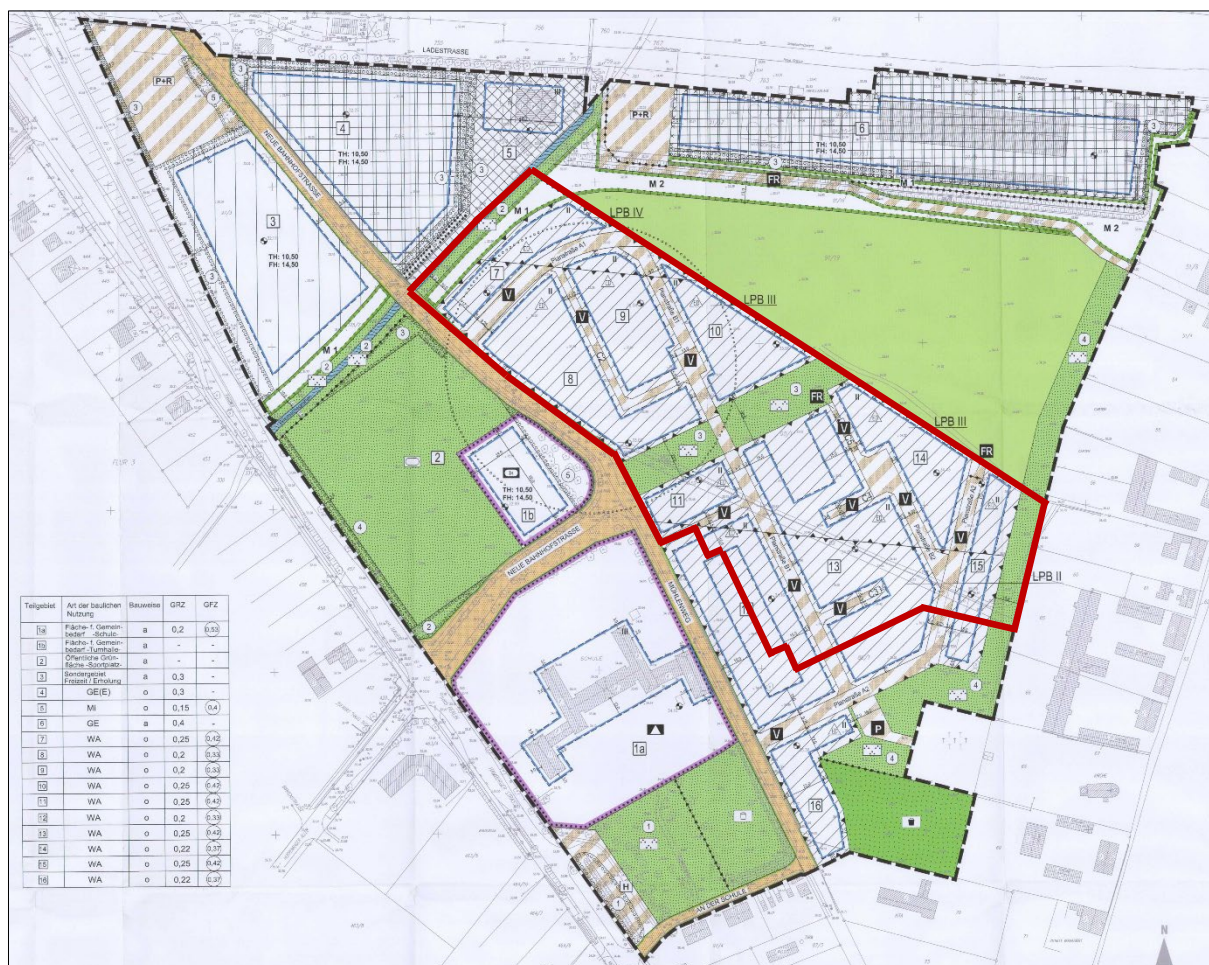


Abb. 01 Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (Planzeichnung) mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs seiner 3. Änderung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2025 (rote Umgrenzung)

## Planungsziel

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inkl. entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes mit besonderer Berücksichtigung des Bahnhofes Wustermark und den neuen verkehrlichen Beziehungen sowie potenziellen (gewerblichen) Nutzungen
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

## 2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Wustermark. Der Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2025 zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" hat einen räumlichen Geltungsbereich bestimmt der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von der Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark,
- im Osten von der rückseitigen Bebauung der Friedrich-Rumpf-Straße,
- im Süden von den Einfamilienhäusern am Mühlenweg und der Ackerfläche westlich des Friedhofs Wustermark sowie
- im Westen von der Neuen Bahnhofstraße.



Abb. 02 Digitales Orthophoto DOP © GeoBasis-DE/LGB 2025 mit Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" gemäß Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2025 (schwarze Umgrenzung)

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss umfasst der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" die Flurstücke 89, 90/1 und 1322 (teilweise) der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark und hat eine Größe von ca. 5 ha.

Nach Planungskonkretisierungen durch den Vorhabenträger Landkreis Havelland teilte dieser der Gemeinde Wustermark mit, dass die Flurstücke 89 und 1322 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Wustermark für die Umsetzung des Vorhabens nicht benötigt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Wustermark entschieden, diese Flächen aus dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans herauszunehmen. Aktuell diskutiert sie mit der Flächeneigentümerin auf den Flurstücken 89 und 1322 (ganz) eine angedachte wohnbauliche Entwicklung. Siehe hierzu den auszugsweisen Entwurf in der Anlage B dieser Begründung "Versiegelte und unversiegelte Flächen mit Konzept und Entwürfen vom 26. März 2026".

Der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB<sup>2</sup> zu Folge wird im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans die Neue Bahnhofstraße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, womit dieser sich an den räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung anschließt.

Somit umfasst ab der Vorentwurfsplanung der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" die in der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark gelegene Flurstück 90/1 sowie das Straßenflurstück 600 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 41.720 m<sup>2</sup> bzw. aufgerundet 4,2 ha.

Erschlossen ist das Plangebiet im Süden von der gemeindlichen Neuen Bahnhofstraße.



Abb. 03 Digitales Orthophoto mit dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation, Brandenburg Stand 11.08.2025, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" nach dessen Verkleinerung im Vorentwurf (orangene Füllung)

## <sup>2</sup> § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und **die örtlichen Verkehrsflächen** enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

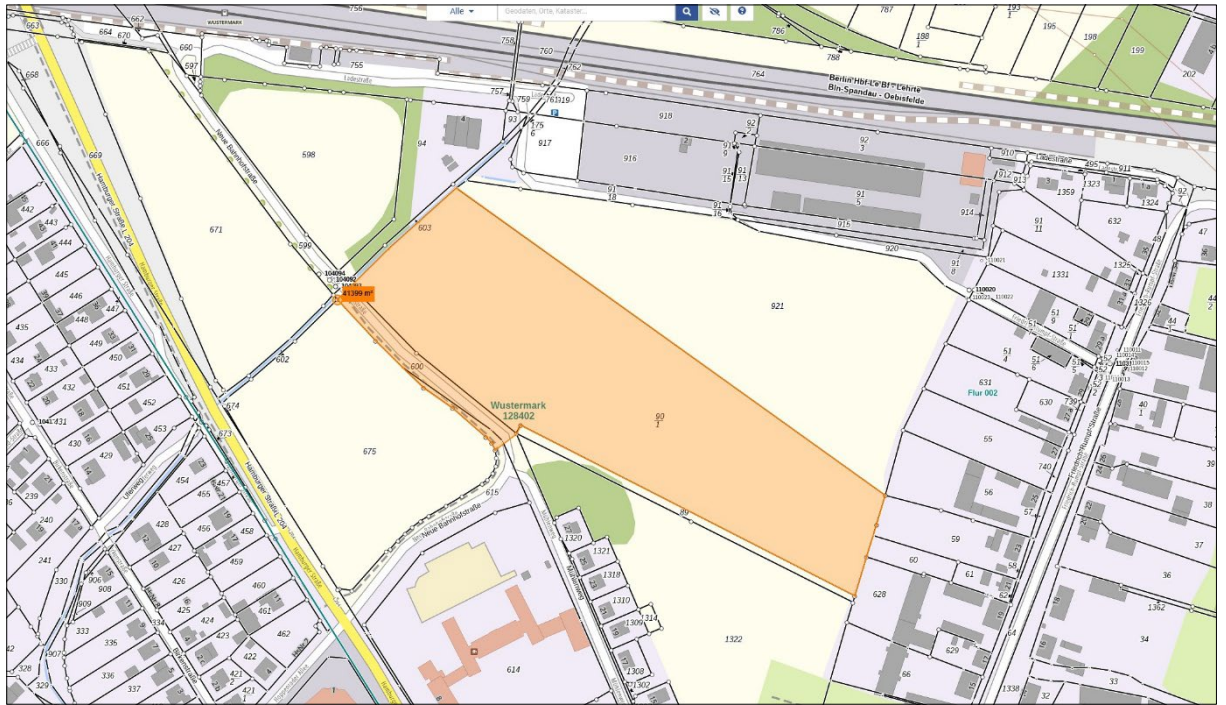


Abb. 05 Digitale Webkarte mit dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation, Brandenburg Stand 11.08.2025, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" nach dessen Verkleinerung im Vorentwurf (orangene Füllung)

### Bestandssituation Mai 2025

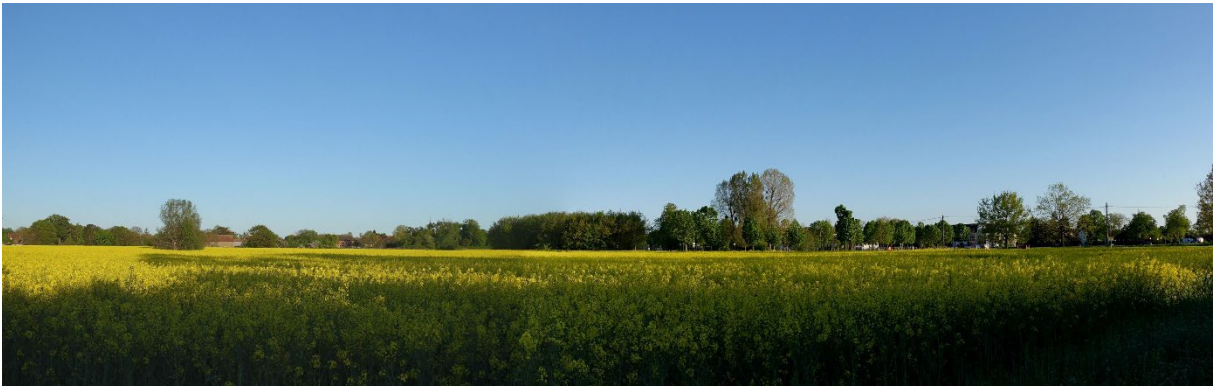


Abb. 06 Blick von Norden auf das Plangebiet und die außerhalb des Plangebiets der 3. Planänderung vorhandenen Gehölzstrukturen und Bebauungen an der Friedrich-Rumpfstraße und am Mühlenweg  
© Steffen Pfrogner 26.05.2025



Abb. 07 Blick aus dem Plangebiet Richtung Süden auf die außerhalb des Plangebiets der 3. Planänderung vorhandenen Gehölzstrukturen und die Bebauung am Mühlenweg  
© Steffen Pfrogner 26.05.2025

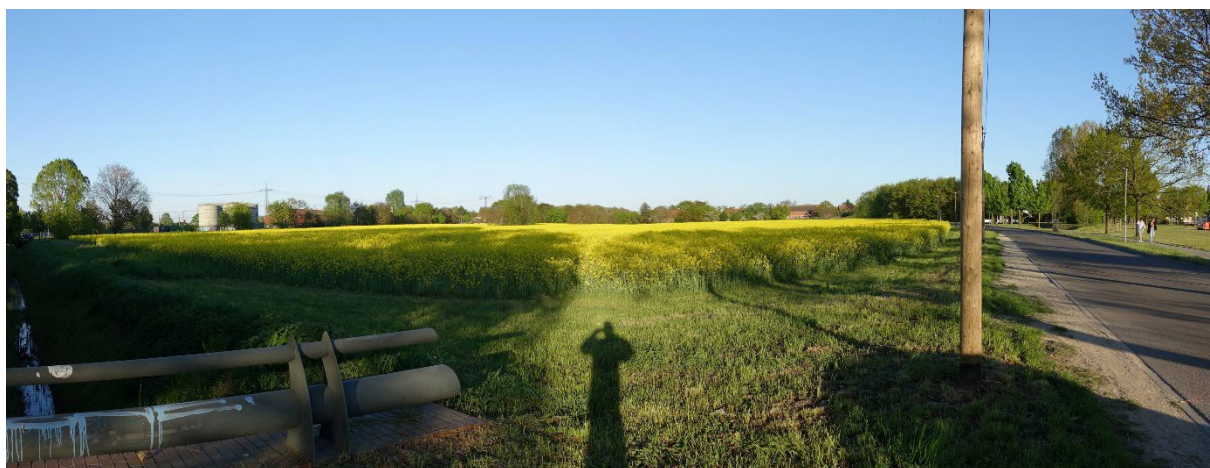


Abb. 08 Blick von der Neuen Bahnhofstraße auf das Plangebiet Richtung Osten © Steffen Pfrogner 26.05.2025



Abb. 09 Blick von der Brücke der Neuen Bahnhofstraße über den Wismathengraben nach Norden, rechts das Plangebiet der 3. Planänderung © Steffen Pfrogner 08.05.2025

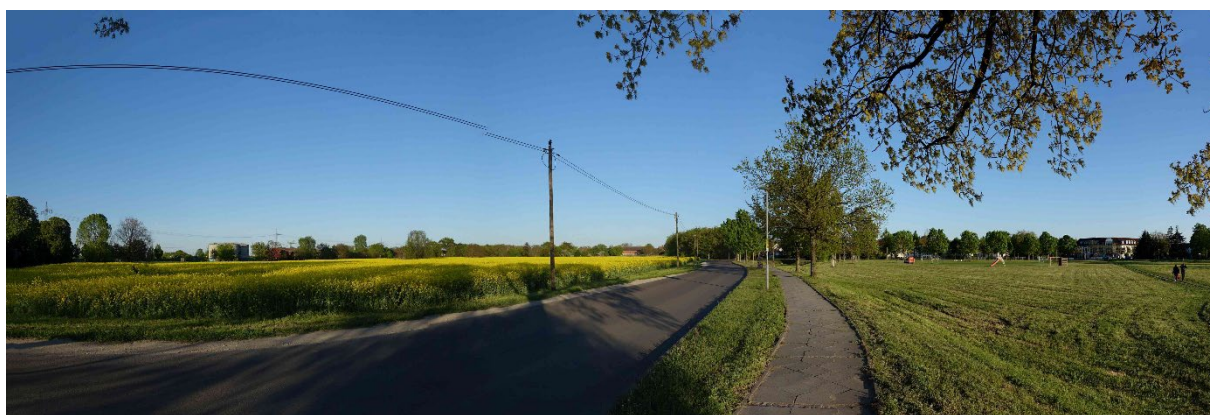


Abb. 10 Blick von der Brücke der Neuen Bahnhofstraße über den Wismathengraben nach Osten, rechts das Plangebiet der 2. Planänderung © Steffen Pfrogner 08.05.2025

## Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird geprägt von

- einer großräumigen für den Ackerbau genutzten Landwirtschaftsfläche sowie
- der Straßenverkehrsanlage der Neuen Bahnhofstraße mit ihrer Fahrbahn und der sich südlich daran anschließenden Baumreihe sowie einem Gehweg.

Im räumlichen Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind vorhanden

- am Nordrand des Plangebietes und mittig in der gesamten Ackerfläche eine Gehölzgruppe aus vier Buchen und einer Birke,
- am Nordrand des Plangebietes und östlich in der gesamten Ackerfläche eine Gehölzgruppe aus einer Eiche, zwei Ahorn- und zwei Apfelbäumen,
- im östlichen Plangebiet in der Ackerfläche eine Gehölzgruppe aus einem Apfelbaum, zwei Buchen, zwei Linden und zwei Ahornbäumen sowie
- elf, die Fahrbahn der Neuen Bahnhofstraße in Reihe begleitende Straßenbäume.

## Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegen in der Gemarkung Wustermark und gehören verschiedenen Eigentümern.

Katasterangabe	Eigentumsverhältnis	Nutzung
<b>Grundstücke der</b>		
Flur 2, Flurstück 90/1	privat mit einem Erbbaurecht für den Landkreis Havelland	Landwirtschaftliche Nutzfläche
<b>Grundstücke der örtlichen Verkehrsflächen</b>		
Flur 2, Flurstück 600	Gemeinde Wustermark	Neue Bahnhofstraße

## Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet schließt Teilflächen der Neuen Bahnhofstraße, einer Gemeindestraße ein. Sie dient der Erschließung des nördlich gelegenen Bahnhofes Wustermark und der beidseitig vorhanden, derzeit noch nicht baulich genutzten Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" und seiner 2 und 3. Planänderung.

## Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ist über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) erschlossen.

Die Löschwasserversorgung sowie die Niederschlagswasserbeseitigung liegen in die Zuständigkeit der Gemeinde Wustermark. Gemäß § 3 (1) der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark hat der Eigentümer "das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen." Jegliche davon abweichende Niederschlagswasserbeseitigung regeln die hierauf folgenden Bestimmungen der Satzung.

### Löschwasserversorgung

Nach den Bestandsunterlagen des WAH befinden sich Unterflurhydranten in der Hamburger Straße / Hoppenrader Allee, Hamburger Straße / Straße An der Schule, im Mühlenweg in Höhe des Schulgebäudes und im Mühlenweg / Straße an der Schule. Nach der dem WAH vorliegenden Löschwasserkonzeption und der durchgeführten hydraulischen Rohrnetzrechnung zu den Entnahmemengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird eine Löschwasserentnahme von 48 bis 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von maximal 2 Stunden an diesen Hydranten ausgewiesen.<sup>3</sup> Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" gibt es keine Entnahmestelle der Löschwasserversorgung.

### Elektroenergie- und Gasversorgung, Telekommunikationslinien

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" befinden sich

- Leitungen und Anlagen der **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark**
- innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Neuen Bahnhofstraße dort im unbefestigten Seitenbereich zwischen der Fahrbahn und der Landwirtschaftsfläche ein in Betrieb befindlicher Gas-Leitungsabschnitt mit 0,1 bis 1 bar. der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**
- eine oberirdische Telekommunikationslinie (Freileitung), vermutlich von der **Deutschen Telekom**

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Neu Bahnhofstraße" befinden sich **keine Anlagen** (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) **der 50Hertz Transmission GmbH**.

Ebenso befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber

- Erdgasspeicher Peissen GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- ONTRAS Gastransport GmbH,
- VNG Gasspeicher GmbH

Mit Anlagen weiterer Gasversorgungsbetreiber kann gerechnet werden, bei denen im Zuge von Bauvorhaben weitere Auskünfte einzuholen sind.

---

<sup>3</sup> Aus der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße", Kapitel "2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation", Seite 12 "Löschwasserversorgung"

### 3 Übergeordneten Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 01. Juli 2019 in Kraft (GVBl. II, Nr. 35).

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Mit dem LEP HR erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen.

#### 3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) darf die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung** Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des im Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark zu ändernden Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" keine flächenbezogenen Festsetzungen. Die Gemeinde Wustermark hat keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 jedoch einen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6.

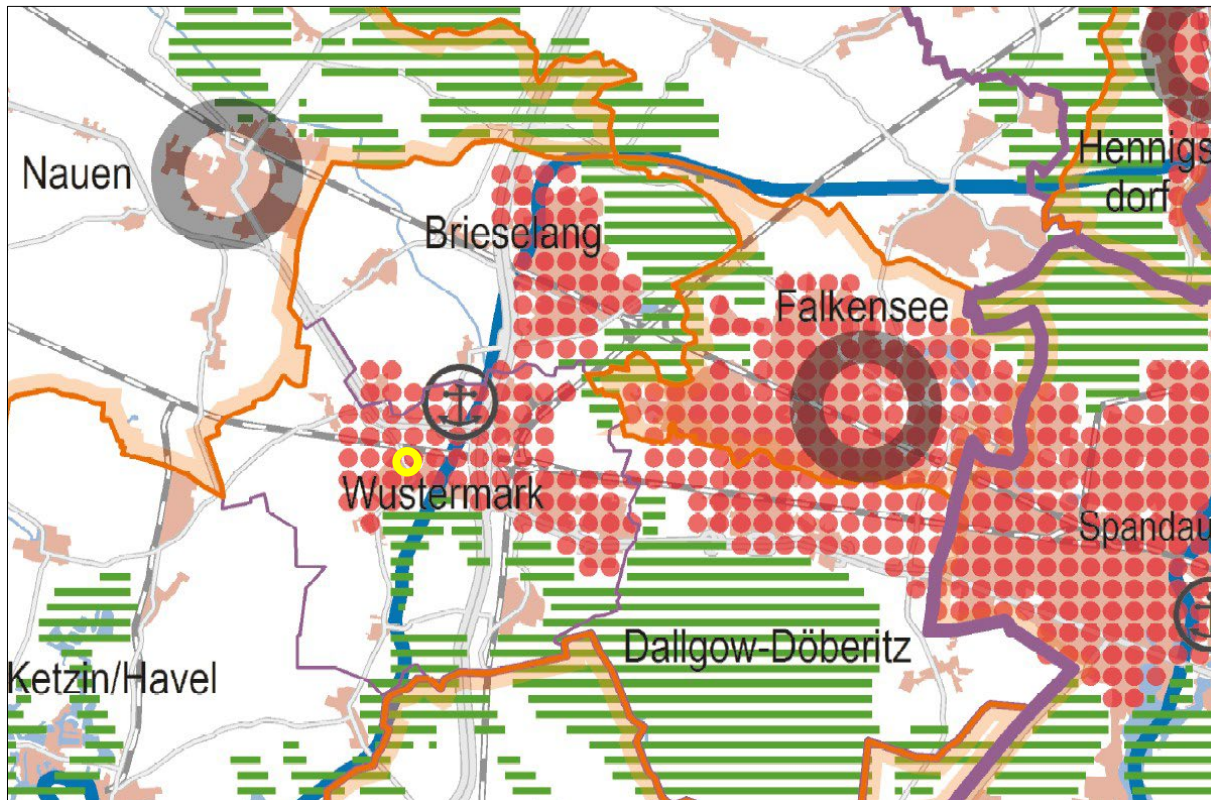


Abb. 11 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des Plangebietes (gelbe Umrandung)

#### Ziele der Raumordnung:

- Ziele aus 5.6 LEP HR, Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung <sup>4</sup>

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" dient einer innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung mit Wohnfolgenutzungen, hier der Bildungsinfrastruktur. Damit ist keine bauliche Wohnsiedlungsentwicklung verbunden.

#### <sup>4</sup> LEP HR, Ziel (Z) 5.6 - Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der **Gestaltungsraum Siedlung** der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

- Ziele aus 6.2 LEP HR, Freiraumverbund <sup>5</sup>

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des im Ortsteil Wustermark liegenden Bebauungsplans liegt nicht in einem Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

### **3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung**

#### Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 <sup>6</sup>

Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ist kein Zentraler Ort, hat jedoch einen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung und ist.
- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Sie dient der Innenentwicklung im Ortsteil Wustermark. Die städtebauliche Planung folgt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich. Es wird eine bereits überplante, jedoch bisher nicht realisierte Fläche von sozialen und sportlichen Folgeeinrichtungen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung aktiviert.

---

#### <sup>5</sup> **LEP HR, Ziel (Z) 6.2 - Freiraumverbund**

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
  - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
  - die Inanspruchnahme minimiert wird,in folgenden Fällen möglich:
  - für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
  - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

#### <sup>6</sup> **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

- zu (3) Die 3. Änderung des Bebauungsplans schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupterschließungsstraße an. Diese ist verknüpft mit dem nahegelegenen Regionalbahnhof Wustermark des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Hier bestehen Verbindungen des schienengebundenen Regionalverkehrs mit den Regionalbahnhöfen Berlin-Spandau und Potsdam-Hauptbahnhof, Nauen / Rathenow, Elstal und Berlin-Gesundbrunnen mit zahlreichen Anschlussverbindungen. Der zentrale Zugangsbereich zum Gymnasium im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 320 m zum Bahnhof Wustermark.

#### Grundsatz aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 <sup>7</sup>

Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden

- zu (2) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhanges des Ortsteils Wustermark werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.
- zu (3) Der Randbereich des Wismathengrabens dient der Grabenbewirtschaftung. Er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässerrandes, der durch eine nach Norden fortzuführende Begehbarkeit für die Erholungsnutzung geeignet ist, hergestellt. Somit kann dieser, wenn auch schmale, siedlungsbezogene Freiraum für die Erholung entwickelt werden.

#### Grundsatz 5.1 LEP HR <sup>8</sup>

Innenentwicklung und Funktionsmischung;

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die innere Entwicklung des Siedlungszusammenhanges konzentriert. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur eine Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Wustermark. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Gymnasiums mit seinen Sport- und Erschließungsanlagen ist eine

#### <sup>7</sup> **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3**

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
- (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

#### <sup>8</sup> **LEP HR, Grundsatz (G) 5.1**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte nicht zu erwarten. Die Planung stärkt die Bildungsinfrastruktur im östlichen Havelland.

#### Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR<sup>9</sup>

##### Freiraumentwicklung

Die Hauptstadtregion zeichnet sich vor allem in den peripheren Teilräumen durch störungsarme, großräumig unzerschnittene Freiräume aus, die größer als 100 Quadratkilometer sind. Derartige Räume werden immer seltener. Sie sind in ihrer besonderen Bedeutung für die Freiraumsicherung und eine nachhaltige Raumentwicklung kaum wiederherstellbar und deshalb auch für künftige Generationen zu bewahren.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird kein großräumiger Freiraum in Anspruch genommen. Jedoch wird eine innerörtlich liegende landwirtschaftliche Nutzfläche und dieses bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in Anspruch genommen.

### **3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Der von der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. Mit Beschluss vom 21.03.2019 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. **Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.**

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, den 2. Entwurf des Regionalplans gemäß § 9 Absatz 3 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

---

#### **9 LEP HR, Grundsatz (G) 6.1**

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

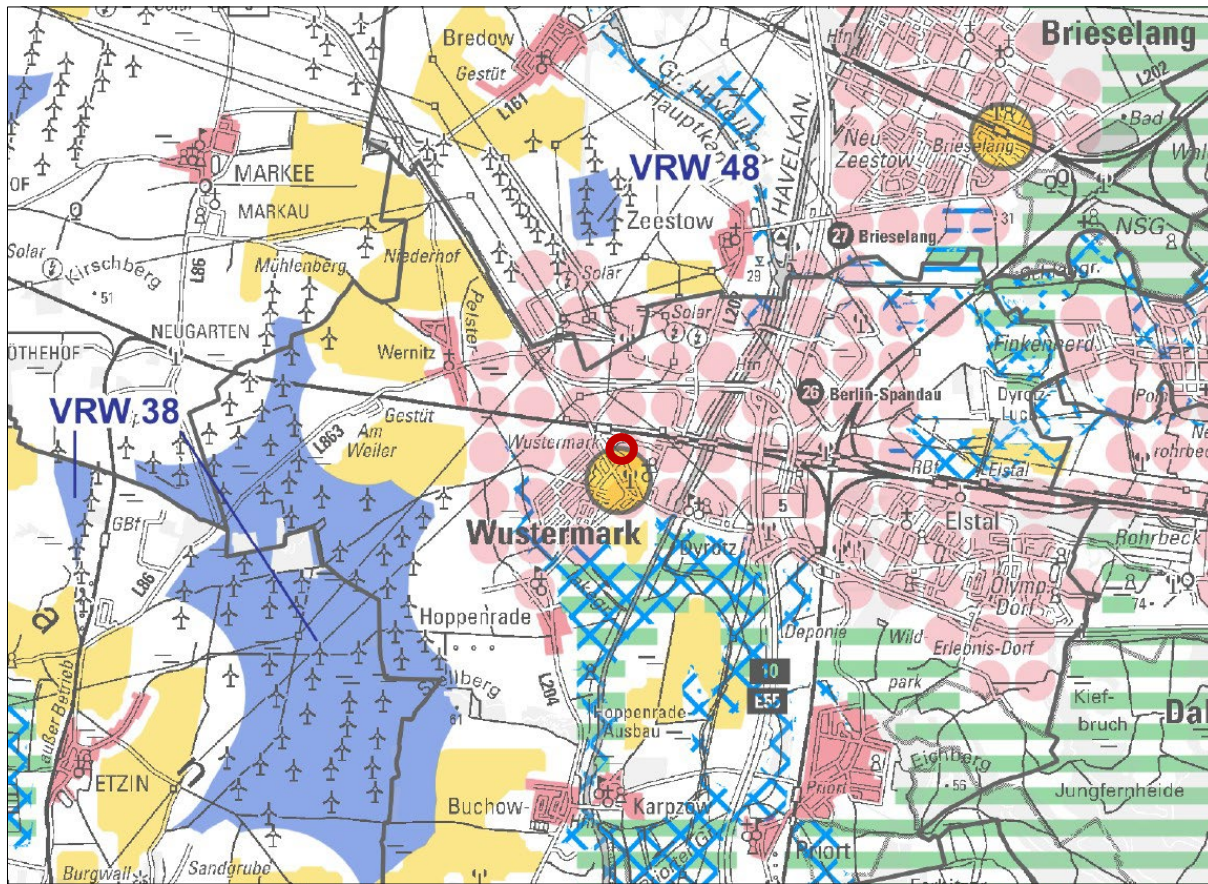


Abb. 12 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Gemäß Grundsatz 1.1 des 2. Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 liegt das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im räumlichen Bereich des nachrichtlich aus dem Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) übernommenen Ziels 5.6 - Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung mit dem für den Ortsteil Wustermark geltenden Gestaltungsraum Siedlung, wonach eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist. Die 3. Planänderung dient einer innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung mit Wohnfolgenutzungen, hier der Bildungsinfrastruktur.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 der Region Havelland-Fläming ist am 13.08.2025 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 33 am bekanntgemacht worden. Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ist mit seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie den genannten zweckdienlichen Unterlagen vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich wurden die Planunterlagen bei der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle in 14513 Teltow zur kostenlosen Einsicht bereitgehalten.

Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

## Sachlicher Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" einstimmig beschlossen (Bekanntmachung Amtsblatt 11.03.2020).

Anlass Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51, Seite 1322 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

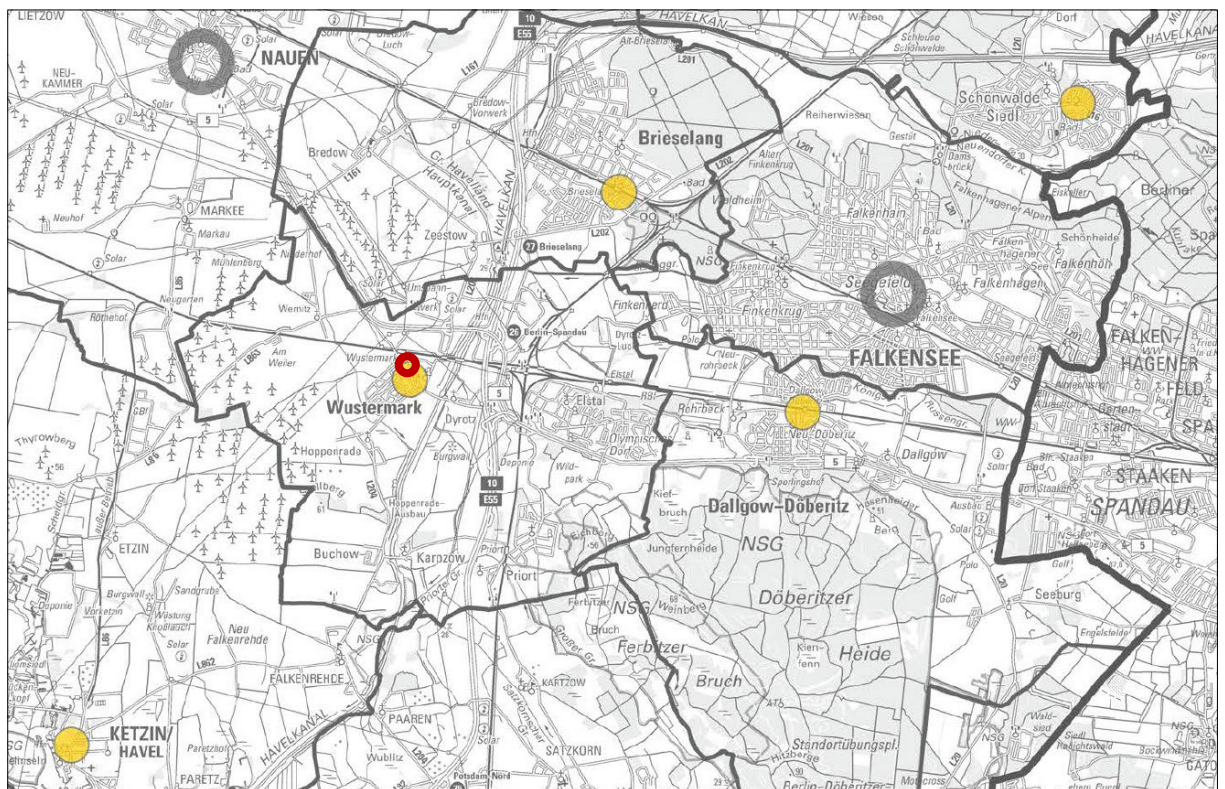


Abb. 13 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" mit dem im Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark bestimmten Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (gelber Punkt), die Lage der 3. Änderung des B-Plans W 8 ist mit einem roten Kreis dargestellt

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte).

### **Sachlicher Teilregionalplans Windenergienutzung 2027**

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen (Beschluss-Nr. 08/04/01). Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In ihrer 11. öffentlichen Sitzung am 06. Juni 2024 hat die Regionalversammlung Havelland Fläming den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Diese wurde am 05.07.2024 gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Mit Bescheid vom 26. September 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 ist der Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 06.06.2023 ist der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark nicht von Vorranggebieten für die Windenergienutzung (VRW) betroffen.

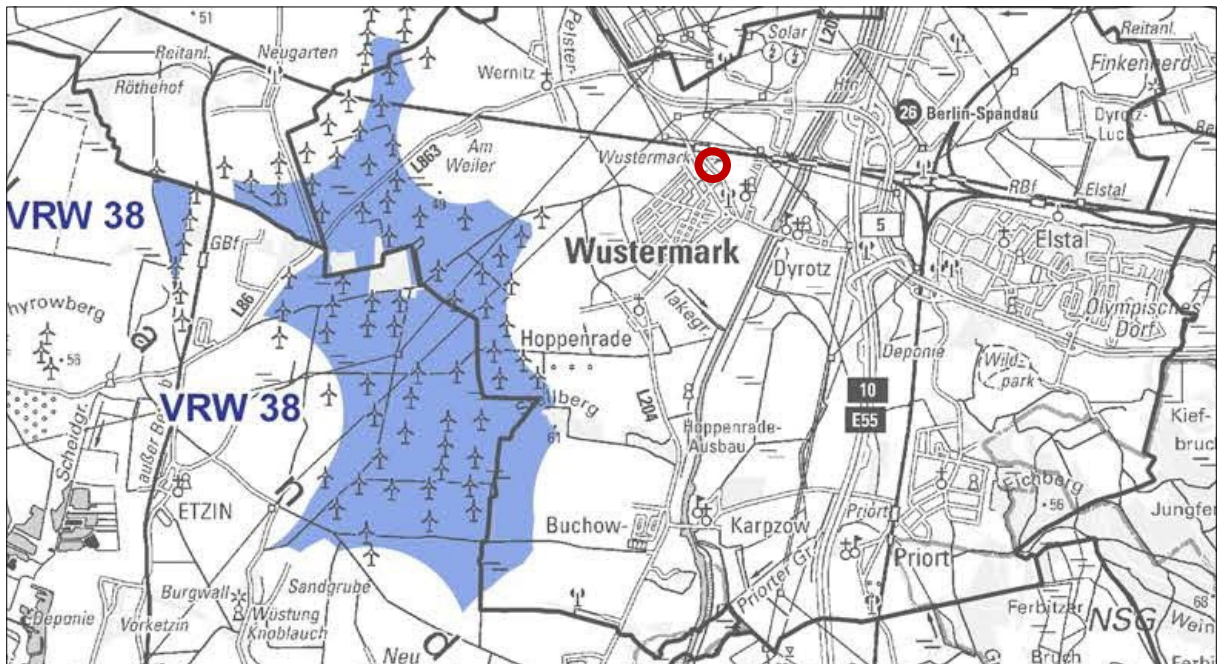


Abb. 14 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 06.06.2024 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine geplante Wohnbaufläche sowie in seinem nordwestlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" folgt nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

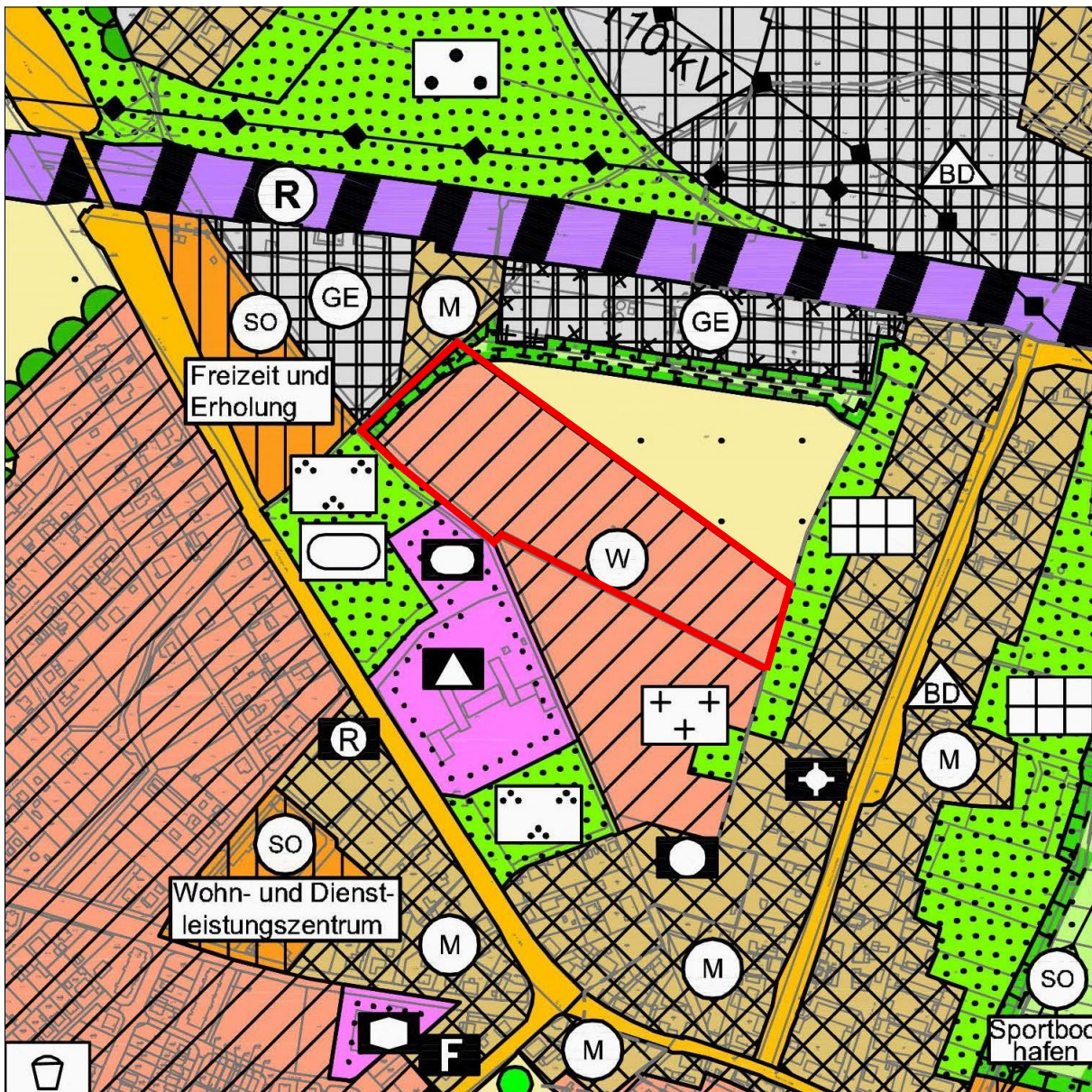


Abb. 15 Ausschnitt aus der rechtswirksamen Erweiterung und Änderung des FNP Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)

### 3.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark

Die Gemeinde Wustermark hat sich im Ergebnis eines Partizipationsprozesses das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035 gegeben.

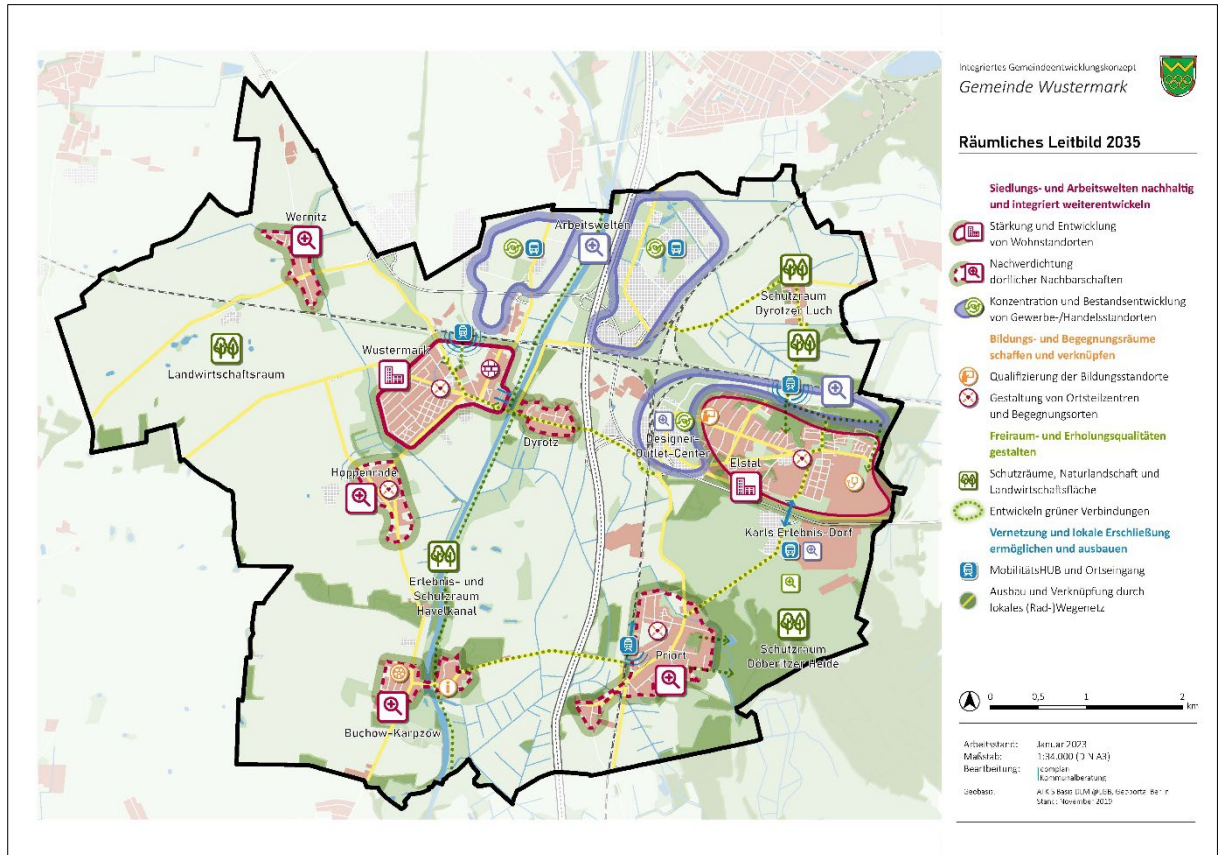


Abb. 16 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035 der Gemeinde Wustermark, Januar 2023  
 Karte "Räumliches Leitbild 2035"

Dem für den Ortsteil Wustermark bestimmten Leitziel 2 "Bildungs- und Begegnungsräume schaffen und verknüpfen" des Räumlichen Leitbildes des INGEK 2035 der Gemeinde Wustermark in der Beschlussfassung vom 30.04.2024 ist u.a. zu entnehmen:

Das Zusammenspiel einer anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung, einer alternierenden Bewohner\*innenschaft sowie wechselnden und zunehmend digitalen Anforderungen in der Arbeitswelt erfordern die Anpassung der Bildungs-, Betreuungs-, Gesundheits- und Pflegeangebote für Groß und Klein. Dies betrifft die Erweiterung und Vernetzung der vorhandenen Bildungseinrichtungen, .... Darüber hinaus sollen besonders in den Ortslagen mit zuletzt starkem Wachstum Begegnungsräume und -formate dazu beitragen, um eine gemeinsame Identität zu finden, Nachbarschaften zu stärken und Teilhabe zu ermöglichen.

Unter anderen werden folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfe fortlaufend ermitteln und Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen anpassen
- Flexible und inklusive Freizeit- und Bildungsangebote für Jung und Alt sichern, stärken, und vernetzen

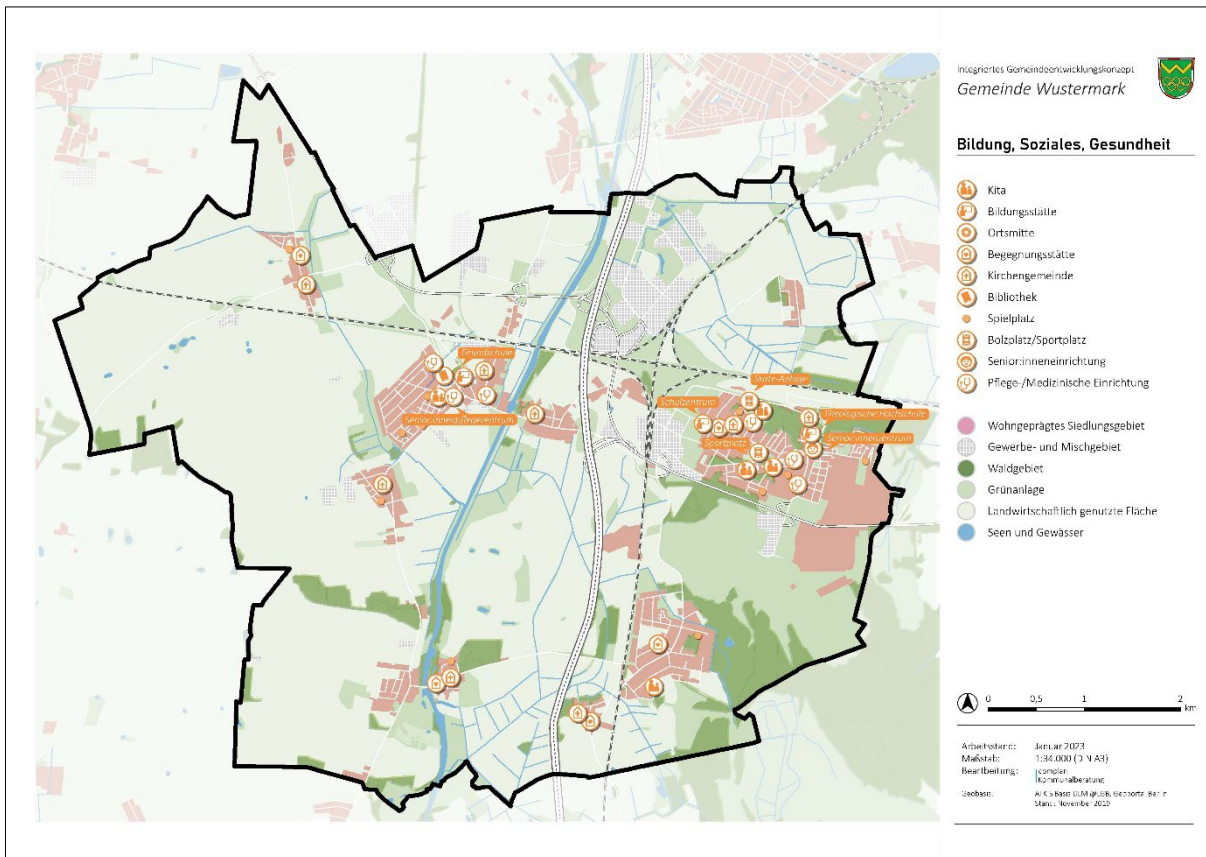


Abb. 17 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035 der Gemeinde Wustermark, Januar 2023  
 Karte "Bildung, Soziales, Gesundheit"

Für den Ortsteil Wustermark sind im Räumlichen Leitbild des INGEK 2035 der Gemeinde Wustermark folgende Zentrale Vorhaben und Maßnahmen "Ortsmittelpunkt Wustermark" bestimmt:

Der Ortsteil Wustermark verfügt mit Rathaus, Grundschule, Nahversorgungsmöglichkeiten und dem Bahnhofpunkt über wichtige ortsprägende Funktionen, die von allen Bewohner\*innen genutzt werden. Den Prognosen zufolge wird der Ortsteil um rund 1.200 Einwohner\*innen bis zum Jahr 2035 wachsen. Heute leben hier rd. 3.300 Personen. Als wichtige Zukunftsaufgaben gilt es, die Ortsmitte mit seinen Funktionen weiterzuentwickeln und hierbei die Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen. Dies gilt gleichermaßen für das Umfeld des Bahnhofpunktes sowie eine ortsbildgerechte Verbindung beider Standorte.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist aus den Entwicklungsstrategien des INGEK 2035 der Gemeinde Wustermark abgeleitet.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsentwicklung

In Folge des vom Kreistag des Landkreises Havelland am 07.10.2024 gefassten Grundsatzbeschlusses zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums im östlichen Havelland inkl. Standortentscheidung sind Vergabeverfahren für sämtliche Planungsleistungen für den Neubau eines Gymnasiums durchgeführt worden.

Für die Objektplanung Gebäude hat der Landkreis Havelland die RBZ Generalplanungsgesellschaft mbH in Dresden (RBZ) vertraglich gebunden.

Deren Vorplanung zur Objektplanung Gebäude ist eine Darstellung der Nutzungsgliederung der Frei- und Verkehrsanlagen beigefügt. Aufgrund der seitens des LK Havelland bis dahin noch nicht abgeschlossenen Vergabe der Objektplanungsleistungen Freianlagen ist die von RBZ konzipierte Nutzungsgliederung der Frei- und Verkehrsanlagen Grundlage des städtebaulichen Entwurfs.

Mit der noch zu erstellenden Vorplanung zur Objektplanung Freianlagen wird das städtebauliche Konzept sowie zur Bestimmung der erforderlichen Versiegelungen, somit der festzusetzenden Grundfläche zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", konkretisiert. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Fachplanung zu den gebäudetechnischen Anlagen einschließlich eines Energiekonzeptes in den Planentwurf integriert werden müssen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht liegen dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zu Grunde

- **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2023 (EAR 23)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

#### Abmessung von Parkständen bei Senkrechtaufstellung

Breite des Parkstandes	2,65 m
Tiefe ab Fahrgassenrand	4,50 m
Breite des Überhangstreifens	0,70 m

- **klimatechnische Anforderungen zur Begrünung und Verschattung von Freiflächen** sowie der **Entwässerung der Stellplatzanlage in Versickerungsmulden**
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- derzeit **61 PKW-Stellplätze** auf dem Schulgrundstück und **5 Kiss+Ride-Stellplätzen** in Neuer Bahnhofstraße (Längsparker)
- Berücksichtigung des **§ 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** - Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

- (2) Die der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, welche einem Gebäude dient, bei dem es sich nicht um ein Wohngebäude handelt, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, ...

Die Bauaufsichtsbehörde kann für Parkplätze, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, Ausnahmen oder Befreiungen von den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 erteilen.



Abb. 18

Gemeinde Wustermark  
 Bebauungsplan Nr. W 8  
 "Neue Bahnhofstraße"  
 3. Änderung

Versiegelte und unversiegelte Flächen  
 23. März 2026

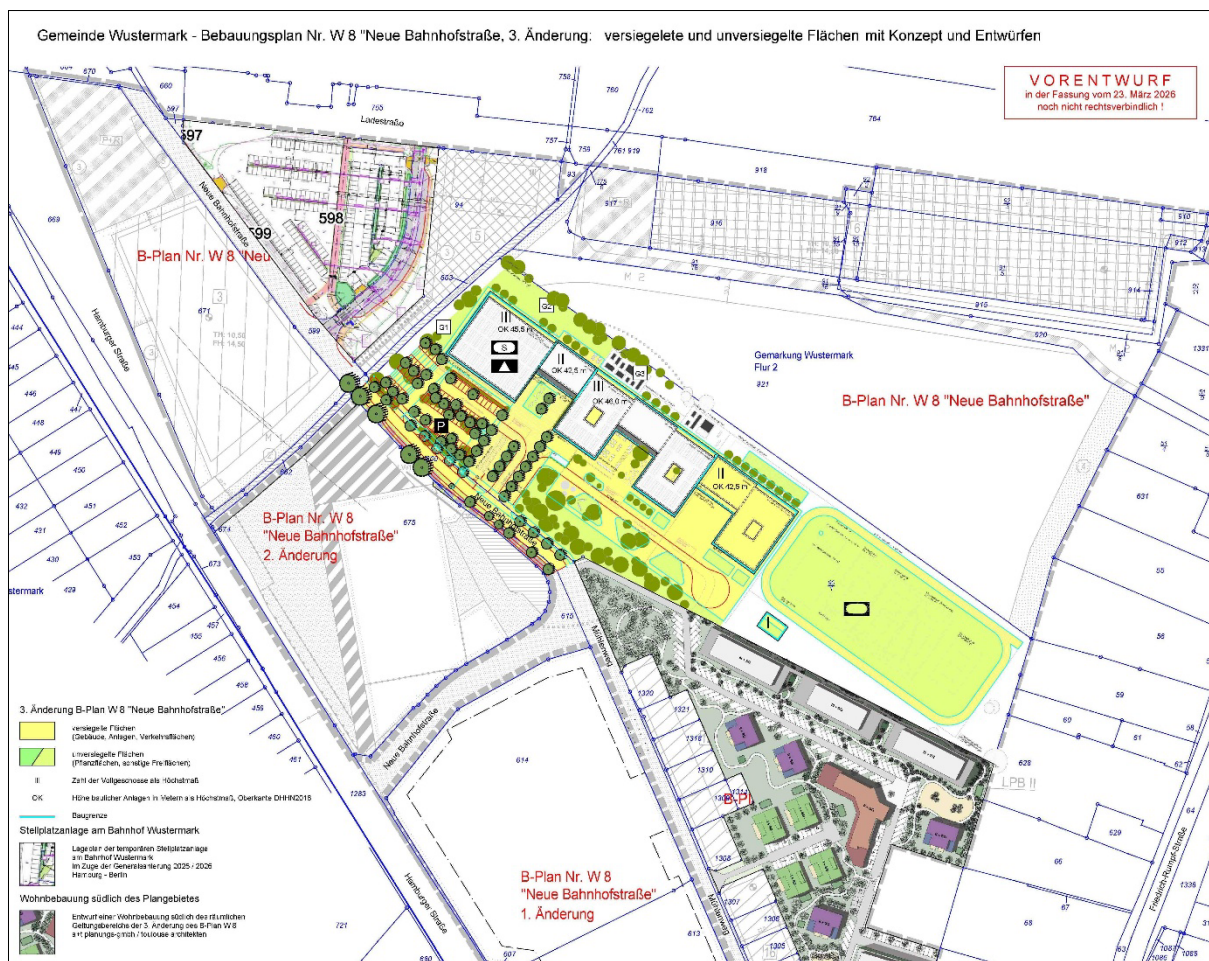


Abb. 19 Gemeinde Wustermark - Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" – 3. Änderung, Versiegelte und unversiegelte Flächen mit Konzept und Entwürfen vom 23. März 2026, siehe Anlage B der Begründung

## Stellplatzermittlung durch Objektplanung Gebäude

Stellplätze in Anwendung der 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Februar 2019

### Gymnasium 2 Stellplätze je Klasse

**4-zügig** 16 x SEK I = 32 Stellplätze) + 8 x SEK II = 16 Stellplätze = Summe 48 Stellplätze

**6-zügig** 24 x SEK I = 48 Stellplätze + 1 2x SEK II = 24 Stellplätze = Summe 72 Stellplätze  
(im RBZ-Lageplan nachgewiesen)

### Sporthalle

**1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche:** 1.215 m<sup>2</sup> = 13 Stellplätze

Diese Stellplätze müssen nicht nachgewiesen werden, weil es sich um eine Schulsporthalle handelt (gleichzeitige Nutzung). Die Nutzung durch Vereine findet außerhalb der Schulzeit statt. Die notwendigen 13 Stellplätze werden sind durch die Stellplätze der Schule nachgewiesen.

### Sportplatz

**1 Stellplatz je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:** ca. 10.000 m<sup>2</sup> = 34 Stellplätze

Da der Sportplatz nur für den Schulsport genutzt werden soll, sind keine in Bezug auf den Stellplatznachweis für das Gymnasiums keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Sollte eine Nutzung durch Vereine findet stattfinden ist zu klären, inwieweit sich Schul- und Vereinssport zeitliche überschneiden.

Da die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark keine Aussagen zu Fahrradstellplätzen macht, werden angenommen:

### Fahrradstellplätze im Entwurf

**4 zügig** 240 (im RBZ-Lageplan nachgewiesen)

**Erweiterung 6-zügig** +120 (können im Bereich Sporthalle Südseite und nachgewiesen werden)

### Fahrradstellplätze lt. Muster-Raumprogramm Brandenburg

**4-zügig** 324 (entspricht etwa 4-zügig mit Erweiterung 6-zügig)

**Erweiterung 6-zügig** + 162 (können bei Bedarf im Bereich Sporthalle Westseite und

Für die weitere Planung der Fahrradstellplätze wird empfohlen, sich an den Hinweisen zum Fahrradparken, **Ausgabe 2012 (H)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu orientieren.

Die Ermittlung der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze ergibt einen Bedarf bei der Ausbaustufe 6-zügiges Gymnasium von 72 Stellplätzen.

Im Entwurf der Verkehrstechnischen Untersuchung und Mobilitätskonzept der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.02.2026 (siehe Anlage D dieser Begründung) sind Möglichkeiten der Stellplatzreduktion auf Grundlage des Mobilitätskonzepts dargelegt.

Die im Mobilitätskonzept beschriebene Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Neuen Bahnhofstraße wird zum Entwurf der 3. Planänderung noch konkretisiert.

## 4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der im Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" formulierten Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Zulässigkeit eines Gymnasiums mit seinen Sport- und Erschließungsanlagen wird mit der Festsetzung der **Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"** gefolgt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird durch die Festsetzung einer **zulässigen Grundfläche** sowie der **Zahl der Vollgeschosse** das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Gemeinbedarf und der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:

- a) Stellplätze mit ihren Zufahrten
- b) Pausenhof und Zuwegungen
- c) Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen,
- d) die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab-leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Das Plangebiet ist an die örtlichen Verkehrsflächen der Neuen Bahnhofstraße angeschlossen, die mit Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt werden. Für die Stellplätze des Gymnasiums wird eine **private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung Parkplatz bestimmt.

Darüber hinaus werden **eine öffentliche und zwei private Grünflächen** mit verschiedenen Zweckbestimmungen sowie im Bereich des Wismathengrabens eine **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**, Entwässerungsgraben bestimmt.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens wird das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche,
- das geringfügige Überschreiten von Baugrenzen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche,

- das Anpflanzen von Bäumen.

Nachrichtlich wird ein Bodendenkmal übernommen. Dem Bebauungsplan werden Hinweise beigefügt.

#### 4.3 Begründung der Festsetzungen

##### Festsetzungen der Planzeichnung

---

#### Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen

Ein Gymnasium mit seinen Sport- und Erschließungsanlagen beinhaltet Nutzungen, die aufgrund ihrer Größe und städtebaulichen Auswirkungen nicht klar den Zulässigkeiten der Baugebietskategorien der §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung zuzuordnen sind. Dafür bietet der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB mit der Nr. 5 "Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen" die geeignete Flächenfestsetzung. Dem folgt die Gemeinde. Sie konkretisiert diese mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine zulässige Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Nach dem Planungsziel, der Errichtung eines Gebäudes für ein Gymnasiums ist in der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" eine hochbauliche Anlage im Sinne des Gebäudebegriffs nach § 2 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) <sup>10</sup> vorgesehen. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse <sup>11</sup> als Höchstmaß – hier: abgestuft drei bzw. zwei Vollgeschosse – festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind aus der Objektplanung Gebäude abgeleitet.

---

#### <sup>10</sup> § 2 BbgBO - Begriffe

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])

(2) **Gebäude** sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

#### <sup>11</sup> § 2 BbgBO - Begriffe

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

## Höhe baulicher Anlagen und ihre Höhe über der vorhandenen Geländehöhe

---

westliches Baufenster	OK 45,5 m DHHN 2016 <sup>12</sup> entspricht etwa 13,3 m über vorhandenem Gelände
westliches mittiges Baufenster	OK 42,5 m DHHN 2016 entspricht etwa 10,0 m über vorhandenem Gelände
östliches mittiges Baufenster	OK 46,0 m DHHN 2016 entspricht etwa 13,2 m über vorhandenem Gelände
östliches Baufenster	OK 42,5 m DHHN 2016 entspricht etwa 9,0 m über vorhandenem Gelände

Da in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" die Errichtung eines, wenn auch kleinen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden soll, ist auch für diese Fläche eine Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – ein Vollgeschoss – bestimmt worden.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1, bis 4 wird das Maß der baulichen Nutzung und die Ermittlung der Grundflächen bestimmt.

Die Bestimmung der Grundflächen berücksichtigt auch den planungsrechtlichen Umstand, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die mitzurechnenden Grundflächen der in den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche nicht überschreiten sollen (textliche Festsetzung Nr. 1). Dies begründet sich darin, dass eine Fläche für den Gemeinbedarf kein Baugebiet im Sinn der Baunutzungsverordnung ist und somit kein Bezug zu § 14 BauNVO "Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen" hergestellt werden kann, der sich jedoch auf Baugebiete bezieht.

Somit werden bei der Ermittlung der Grundflächen alle für die Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen und planerisch zu erweiternden Grundflächen, ungeachtet ihrer Zuordnung in Haupt- und Nebennutzung, berücksichtigt. Eine 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit bestimmter in einer textlichen Festsetzung gefassten Anlagen, wie es der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, ist jedoch nicht zulässig.

In den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Grundflächen bestimmt. Diese sind anhand der Planunterlage ermittelt und abschließend, als Obergrenze bestimmt worden. Eine Überschreitung würde dem objektplanungsbezogenen städtebaulichen Konzept zur Errichtung eines Gymnasiums und seiner Sportanlagen sowie den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

---

<sup>12</sup> DHHN 2016 ist das in Brandenburg mit dem Raumbezogenerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 21.07.2021 amtliche bestimmte Deutsches Haupthöhennetz 2016. Somit sind die im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einem Bezugspunkt angegeben.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Aufgrund der besonderen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielflächen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" bedarf es diesbezüglich keiner besonderen Regelung. Der einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zu den Grundstücksgrenzen wird durch die Abstandsflächen- und Abstandsregelungen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielflächen in zu bebauende und nicht zu bebauende Bereiche vorbereitet. Diese Zonierung begründet sich in der Objektplanung Gebäude für das zu errichtende Gymnasium und in einem konzeptionellen Vorschlag für den Standort eines Gerätehauses, welcher jedoch im Zuge der Objektplanung Freianlagen konkretisiert werden wird.

### **Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist im Süden von der Gemeindestraße Neue Bahnhofstraße erschlossen. Mit einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Verkehrsflächen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen wird, da diese auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein sollen.

Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Für die Stellplätze des Gymnasiums wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz bestimmt.

### **Grünflächen**

Die Festsetzung der Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" folgt dem § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Gewässerrandstreifen". Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Nach § 38 Abs. 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt und ist Außenbereich fünf Meter breit.

Dass dieser Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche bestimmt wird, begründet sich aus dem Grundsatz des § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden soll. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden, was hier im Bereich des Wismathegrabens anzustreben ist.

Die beiden anderen privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gymnastikwiese" sowie "Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik / Kunst" sind Folge der Objektplanung Gebäude für das zu errichtende Gymnasium.

### **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Entwässerungsgraben**

Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Gewässerrandstreifen" dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der weitgehend außerhalb und westlich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im Flurstück 603 der Flur 2, Gemarkung Wustermark verlaufende Wismathengraben liegt jedoch mit seiner Böschungsoberkante innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Planänderung.

Da sich nach § 38 WHG Der Gewässerrandstreifen bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante bemisst, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 bis zur Böschungsoberkante des Wismathengrabens eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Bestimmung "Entwässerungsgraben" festgesetzt.

## **Textliche Festsetzungen - BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **Maß der baulichen Nutzung**

- 1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.*
- 2. Die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Gemeinbedarf lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 14.730 m<sup>2</sup> bebaut werden.*
- 3. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 2.260 m<sup>2</sup> bebaut werden.*
- 4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß gelten nicht für technische Aufbauten mit den Zweckbestimmungen "Solaranlagen" und andere Anlagen der Gebäudetechnik.*

Der § 19 "Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche" der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Ermittlung der Grundflächen, wonach auch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Allerdings bezieht sich der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur auf Baugebiete.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet. Insofern kann kein Bezug zu § 14 BauNVO hergestellt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt, welche Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen (alle baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Gemeinbedarf lediglich unterbaut wird).

Ausgeschlossen ist damit die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig ist.

Die Herleitung der zulässigen Grundflächen der Gemeinbedarfs- sowie der Sport- und Spielflächen der 3. Planänderung stellt sich wie folgt dar.

## VERSIEGELUNG DES BESTANDES UND DER PLANUNG

Vorentwurf		Stand 26. März 2026	Summen Bestand	Summen Planung
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>Versiegelung durch Gebäude</b>			
	Schulgebäude mit Turnhalle und Erweiterungsoption vollständige Fläche innerhalb der äußeren Baugrenze	0,0 m <sup>2</sup>		7.899,5 m <sup>2</sup>
			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>7.899,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Zweckbestimmungen Schule + Sporthalle</b>	<b>Versiegelung Freiflächen</b>	0,0 m <sup>2</sup>		
	Gebäudeumlaufende Befestigungen West / Nord / Ost inklusive Fahrradstellplatzanlage vor Sporthalle			750,1 m <sup>2</sup>
	Vorplatz, Fahrradabstellanlage Feuerwehr + Wirtschaftszufahrt abzgl. Grüninsel im Eingangsbereich			2.038,0 m <sup>2</sup>
	abzgl. Grüninsel im Vorplatzbereich			-209,1 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftshof, Schulhof mit Feuerwehrzufahrt und -flächen abzgl. 5 Grüninseln am Schulgebäude			-114,9 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3 Grüninseln südlich Feuerwehrzufahrt			5.300,0 m <sup>2</sup>
	Müllentsorgung			-388,3 m <sup>2</sup>
				-591,6 m <sup>2</sup>
			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>6.821,3 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt			14.720,8 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung Gemeinbedarfsflächen gesamt (aufgerundet)</b>		<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>14.730,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Sport + Spielanlagen</b>	<b>Versiegelung durch Gebäude</b>			
	Sportgerätehaus	0,0 m <sup>2</sup>		60,0 m <sup>2</sup>
			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</b>	<b>Sportanlagen</b>			
	Leichtathletik Kampfbahn	0,0 m <sup>2</sup>		1.891,2 m <sup>2</sup>
	Kugestoßanlage	0,0 m <sup>2</sup>		3,6 m <sup>2</sup>
	Weitsprunganlage (3 Laufbahnen)	0,0 m <sup>2</sup>		298,8 m <sup>2</sup>
			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.193,6 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt		0,0 m <sup>2</sup>	2.253,6 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung Sportflächen gesamt (aufgerundet)</b>		<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.260,0 m<sup>2</sup></b>

Die zulässigen Grundflächen der Gemeinbedarfs- sowie der Sport- und Spielflächen werden sich im Zuge der aufzunehmenden Objektplanung Freianlagen bis zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" voraussichtlich geringfügig verändern.

Dass die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß nicht für technische Aufbauten mit den Zweckbestimmungen "Solaranlagen" und andere Anlagen der Gebäudetechnik gelten, dient der Flexibilität zur Errichtung solcher untergeordneten baulichen Anlagen. Diese Anlagen beeinträchtigen im Allgemeinen nicht das Erscheinungsbild der Gebäudehöhen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

5. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Wandpfeilern, Gesimsen, Fensterbänken, Fallrohren, Kellerlichtschächten, Dachvorsprüngen, Dachüberständen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen bis 1,0 m zulässig.*

Die Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen in maßlicher Hinsicht durch genau beschriebene untergeordnete Bauteile. Es werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit werden nach der Art (Vortreten von Wandpfeilern, Gesimsen, Fensterbänken, Fallrohren, Kellerlichtschächten, Dachvorsprüngen, Dachüberständen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen) und nach ihrem Umfang (bis 1,0 m) die Ausnahmen eindeutig bestimmt. Die im Vergleich zu den anderen angeführten untergeordneten Bauteilen fast doppelte Überschreitungstiefe bei Terrassen resultiert aus deren baulich-räumlichen Unbeachtlichkeit. Terrassen sind ebenerdige bauliche Anlagen. Ihre Ausdehnung und die damit verbundenen Versiegelung des Bodens werden durch die Grundflächenzahl eingegrenzt.

Diese Ausnahmen ermöglichen eine funktionelle und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenen Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Hauseingangstreppen" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es nicht unüblich ist, dass Terrassen in, das Gebäude dominierenden Längen oder sogar in der gesamten Länge der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausgebildet werden. In solchen Fällen gehen von den Überdachungen der Terrassen derart dominante Wirkungen aus, die der mit den Baugrenzen bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

6. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen*
  - *der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" und*
  - *der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"*

*sind zulässig:*

- a) *Stellplätze mit ihren Zufahrten*
  - b) *Pausenhof und Zuwegungen*
  - c) *Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch*
    - *Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie*
    - *Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien*
- gehören*
- d) *die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.*

Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Fläche für Sport- und Spielanlagen werden in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen unterteilt.

Beide Flächen sind keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen bezieht sich nur auf Baugebiete. Insofern enthält das Bauplanungsrecht für Flächen für Sport- und Spielanlagen keine Regelungen zur Untergliederung in Haupt- und Nebenanlagen. Mit dieser textlichen Festsetzung wird bestimmt, welche Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig sind.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6 wird bestimmt, welche Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **Verkehrsflächen**

### *7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen.

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. *In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sind insgesamt 35 standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*
9. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sind 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*
10. *In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Gymnastikwiese" sind 7 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*
11. *In der privaten Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung "Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik/Kunst" sind 10 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*
12. *Die Pkw-Stellplätze in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind durch zu bepflanzende Flächen zu begrünen. Es sind mindestens 32 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*
13. *In der Straßenverkehrsfläche sind nördlich der Fahrbahn der Neuen Bahnhofstraße in Reihe 11 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
14. *Liste standortgerechter Bäume*

<i>Acer spec.</i>	<i>Ahorn in Sorten</i>
<i>Aesculus spec.</i>	<i>Kastanien in Sorten</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betuls</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus spec.</i>	<i>Eschen in Sorten</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Zierapfel</i>
<i>Populus spec</i>	<i>Pappeln</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Quercus spec.</i>	<i>Eichen in Sorten</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Sorbus spec.</i>	<i>Vogelbeere in Sorten</i>
<i>Tilia spec.</i>	<i>Linden in Sorten</i>
<i>Ulmus spec.</i>	<i>Ulmen in Sorte</i>
<i>Obstbäume</i>	

Ziel ist es, langfristig dem Plangebiet eine ergänzende klimarelevante Begrünung mit zwingend zu pflanzenden, vorrangig Laubbäumen vorzugeben. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Klimaschutz, der Verschattung als auch der Aufwertung des Ortsbildes mit standortgerechten Gehölzen.

Eine weitergehende Begründung erfolgt mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, der die aufzunehmende Objektplanung Freianlagen konkret berücksichtigen wird.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

---

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Ein solches Gut im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist im nordwestlichen räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit dem Bodendenkmal Nr. 51479 vorhanden. Nach der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 03.07.1996 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB zum Rahmenkonzept des Bebauungsplan Nr. W 8 "Integriertes Wohnen" der Gemeinde Wustermark handelt es sich dabei um ein "Urnengrab der Bronzezeit".



## TEIL II UMWELTINFORMATIONEN

### 1 Einleitung

#### 1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der im Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" formulierten Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Zulässigkeit eines Gymnasiums mit seinen Sport- und Erschließungsanlagen wird mit der Festsetzung der **Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"** gefolgt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird durch die Festsetzung einer **zulässigen Grundfläche** sowie der **Zahl der Vollgeschosse** das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Gemeinbedarf und der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:

- a) Stellplätze mit ihren Zufahrten
- b) Pausenhof und Zuwegungen
- c) Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen,
- d) die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab-leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Das Plangebiet ist an die örtlichen Verkehrsflächen der Neuen Bahnhofstraße angeschlossen, die mit Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt werden. Für die Stellplätze des Gymnasiums wird eine **private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung Parkplatz bestimmt.

Darüber hinaus werden **eine öffentliche und zwei private Grünflächen** mit verschiedenen Zweckbestimmungen sowie im Bereich des Wismathengrabens eine **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**, Entwässerungsgraben bestimmt.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens wird das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche,
- das geringfügige Überschreiten von Baugrenzen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- das Anpflanzen von Bäumen.

Nachrichtlich wird ein Bodendenkmal übernommen. Dem Bebauungsplan werden Hinweise beigefügt.

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** 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])

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

### **Allgemeiner Artenschutz**

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:**

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind,

- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

***Streng geschützte Arten*** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

**Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

**Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)** des Rates vom 9. Dezember 1996 **über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 **über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (EU-Vogelschutzrichtlinie 2009), kodifizierte Fassung

**Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)** des Rates vom 21. Mai 1992 **zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363 S. 368 vom 20.12.2006)

**Richtlinie 2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 **über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme** (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 vom 21.07.2001) - **SUP Richtlinie der EU**

**Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt**, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2009, Heft 70 (1) Bonn-Bad Godesberg

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 [Nr. 17])

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

## Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG), keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG), keinem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) oder keinem europäischen Vogelschutzgebiet (SPA).

In der Nähe zum räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegen

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 2,9 km das LSG "Nauen-Brieselang-Krämer" (Gebiets-ID 3343-602),
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 2,3 km das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Gebiets-ID 3544-601) und
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 3,9 km das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000-Nummer DE 3444-303) sowie das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000-Nummer DE 3444-401).



Abb. 20 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 23.03.2026 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sowie in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine bekannten geschützten Biotope.

**Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

**Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen - Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass"**, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 01. Januar 2011

**4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007** zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Brandenburg vom 02.10.2018

**Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung)**  
Stand 2012

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes fallen seine Landschaftsbestandteile in den Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Diese Baumschutzsatzung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark. Sie setzt

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden sowie
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I, Nr. 22, S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II, S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 25.06.2003, oder gemäß § 5 dieser Satzung gepflanzt wurden

als geschützte Landschaftsbestandteile fest.

Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung u.a. auf

1. Bäume, die einen Abstand von weniger als 10 Metern zu zugelassenen baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, aufweisen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die, in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 120 Zentimetern aufweisen. Maßgeblich ist dabei der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 Meter Baumhöhe;
2. Obstbäume, Pappeln, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume - mit Ausnahme der Eibe und der Gemeinen Kiefer;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg;

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" ist die Beschreibung des § 38 WHG - Gewässerrandstreifen beachtlich:

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte
  1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
  2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
  3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

### **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

### **Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009**

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

### **Lärm-Immissionsschutzgesetzgebung und -normung**

Bezogen auf die im Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen sind folgende Fachgesetze und -normen zu berücksichtigen:

- **BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 348) geändert worden ist
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
- **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen** vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 01. September 1970)
- **Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)** vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)
- **Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)** vom 15.06.2020, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 26 vom 01.07.2020, Seite 573

- **DIN ISO 9613-2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"**, Oktober 1999, Entwurf September 1997
- **DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau"**: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2023
- **DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau"**: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023
- **DIN ISO 9613-2, 1990-10 und Entwurf 1997-09 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**

## Denkmalschutz

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)

### 1.b.2 Fachplanungen

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine geplante Wohnbaufläche sowie in seinem nordwestlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" folgt nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

#### Landschaftsplan

Der Gemeinde Wustermark liegt für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Der Teillandschaftsplan 1 "Ziele und Maßnahmen" stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine Fläche für neu geplante Wohn- und Mischgebiete einschließlich Gärten / Sondergebiete sowie den Erhalt, Pflege und Ergänzung von Obstbaumalleen dar.

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

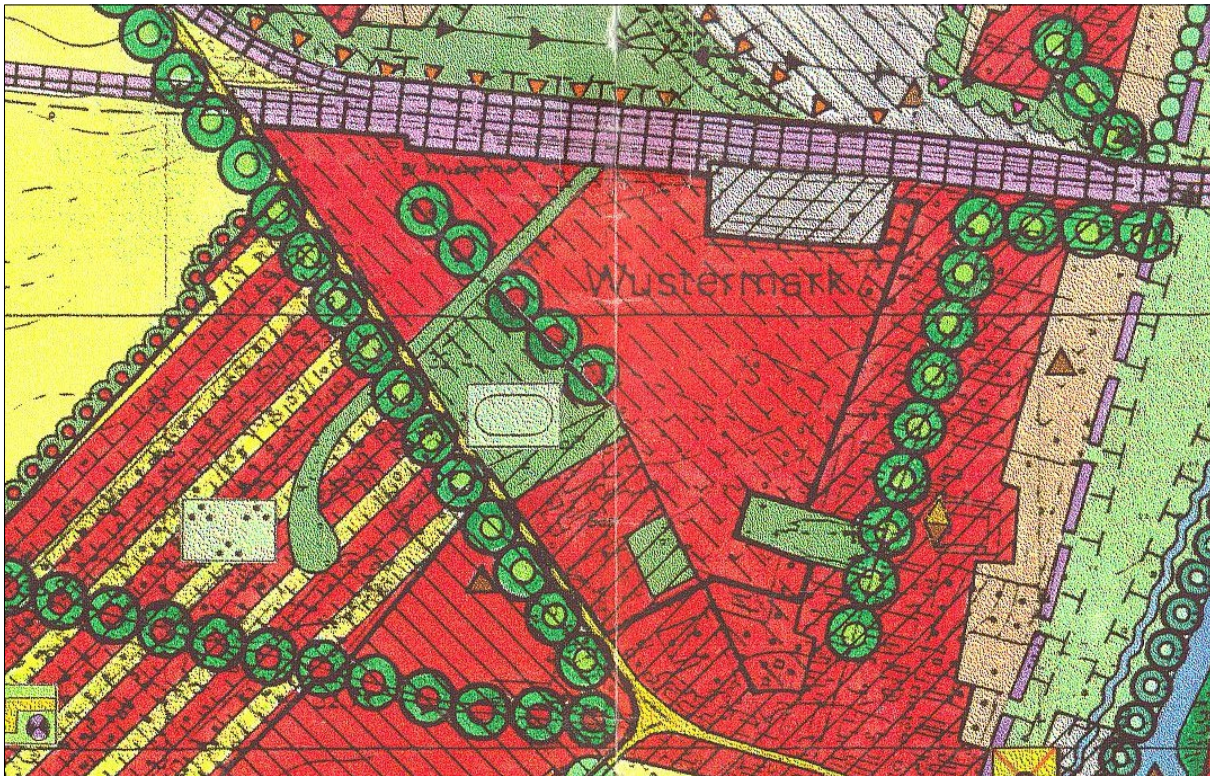


Abb. 21 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" (gelbe Umgrenzung)

### 1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung
- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter
  - Tiere und Pflanzen,
  - Fläche und Boden,
  - Wasser und Luft / Klima,
  - Landschaft und biologische Vielfalt,
  - Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - Mensch und seine Gesundheit,
  - der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderlichen Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wird zunächst der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und dient als Ausgangspunkt zu Beurteilung der Veränderungen sowie möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans Anwendung. Soweit erforderlich werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt werden. In Vorbereitung des Umweltberichtes sind UMWELTINFORMATIONEN als Teil der Begründung des Bebauungsplans zusammengestellt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation und somit der im Jahr 2025 vorgefundene "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt.

#### **2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

##### **2.a.1.1 Biotoptypen**

#### **Potenziell natürliche Vegetation**

Die potenziell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde.

Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potenziell natürliche Vegetation möglich.

### **Biotoptypen im Plangebiet nach Bestandsaufnahme vor Ort**

Das Plangebiet wurde gemäß der Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.02.2017) erfasst. Die Biotoptypen sind im Bestandsplan vom März 2026 (siehe Anlage C der Begründung) dargestellt und werden wie folgt beschrieben und bewertet.

#### Graben naturfern, unbeschattet (011331)

Entlang der Westgrenze des Plangebiets zieht sich ein Teil eines naturfernen Grabens, der nur nach Niederschlägen Wasser führt und somit den überwiegenden Teil des Jahres trocken ist. Der Graben ist im Böschungsbereich mit aufgelassenem Grasland mit Anteilen von Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte bewachsen. Es erfolgt eine jährliche Pflege. Die Wertigkeit des Grabens wird aus naturschutzfachlicher Sicht als mittel eingeschätzt.

#### Intensivgrasland, artenarm (051512)

Im Bankettbereich der Neuen Bahnhofstraße und mit begleitendem Gehweg wurden Intensivgrasland angelegt. Des Weiteren befindet sich an der Nordostgrenze eine Fläche mit Intensivgrasland. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht und/oder begangen und somit anthropogen beansprucht. Die Wertigkeit ist dementsprechend gering.

#### Aufgelassenes Grasland frischer Standorte mit Anteilen von Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte (05132)

Im Ostteil des Plangebiets befindet sich eine größere Fläche mit diesem Biotoptyp. Hier wurde die intensive Nutzung eingestellt. Es finden sich größtenteils Süßgrasbestände und einzelne Bereiche von nitrophytischen Staudenfluren (z. B. Brennessel, Klette, Kanadische Goldrute). Aufgrund der angrenzenden intensiven Flächennutzungen und der artenarmen Ausprägung, wird die Wertigkeit als mittel eingeschätzt.

#### Intensivacker (09130)

Der Großteil des Plangebiets wird von einer Intensivackerfläche eingenommen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung mit Bodenbearbeitung, Kulturpflanzenanbau, Düngung, Pflanzenschutz und Ernte, ist die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht gering.

#### Baumreihe lückig, jung bis mittelalt (071422)

Entlang der Neuen Bahnhofstraße an der Südwestgrenze des Plangebiets zieht sich eine lückige Baumreihe. Hier wachsen überwiegend Ahornbäume. Es finden sich jedoch auch Eichen. Die Höhe der Baumreihe liegt bei ca. 8-10 m. Aufgrund des noch relativ jungen Alters und der Ausprägung sowie der Straßenlage, und der damit verbundenen Beeinträchtigungen (Unterhaltung, Pflegeschnitt, Winterdienst usw.), ist die Wertigkeit nur als mittel einzuschätzen.

#### Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, >10 Jahre (0715312)

An der Nord-, Nordost- und Ostgrenze des Plangebiets befindet sich dieser Biotoptyp. Die Baumgruppe an der Nordgrenze besteht aus mittelalten Bäumen (Birke, Walnuss und Kirsche). Die Höhe liegt bei 7 bis 15 m. Den Unterwuchs bildet aufgelassenes Grasland und Staudenfluren. Die Fläche ist vermüllt.

Die Baumgruppe an der Nordostgrenze besteht aus mittelalten Bäumen (Eiche, Pflaume, Apfel, Eschenahorn und Baumstümpfen). Die Höhe liegt bei 3 bis 12 m. Den Unterwuchs bildet aufgelassenes Grasland und Staudenfluren sowie eine kleine Fläche mit Brombeere.

Die Baumgruppe an der Ostgrenze besteht aus mittelalten Bäumen (Pflaume, Apfel, Eschenahorn, Süßkirsche). Die Höhe liegt bei 3 bis 12 m. Den Unterwuchs bildet aufgelassenes Grasland und Staudenfluren. Die Fläche ist vermüllt.

Die Wertigkeit dieser Baumgruppen wird als hoch eingeschätzt.

#### Straße, vollversiegelt (12612)

An der Südwestgrenze des Plangebiets verläuft die asphaltierte Neue Bahnhofstraße (12612). Aufgrund der Vollversiegelung und des Straßenverkehrs (Straße zum Bahnhof) ist die Wertigkeit sehr gering.

#### Weg, unbefestigt (12651)

An der Südgrenze zieht sich ein unbefestigter Weg, der nur gering befahren wird. Der Weg ist mit Grasland bewachsen und stark verdichtet. Die Wertigkeit wird als gering eingeschätzt.

#### Weg, befestigt, vollversiegelt (12654)

Die Neue Bahnhofstraße wird von der Hamburger Straße im Süden bis zum Bahnhofsparkplatz im Norden von einem Gehweg aus Betonplatten bzw. Betonpflasterabschnitten begleitet. Aufgrund der Vollversiegelung, der Fußgänger und des angrenzenden Straßenverkehrs ist die Wertigkeit sehr gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert
- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

#### Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wider. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

#### Pflanzen

- Intensität der Nutzung
- Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

#### Tiere

- Vegetationsstruktur
- Nutzungsintensität
- Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

<b>Habitatwert</b>	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier werden die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potenziell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potenziell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen.

Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

<b>Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften</b>	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potenziell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potenziell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten u. Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

<b>Seltenheit und Gefährdung</b>	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann. In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	<b>Regenerierbarkeit</b>	<b>Beispielstrukturen</b>
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10 bis 50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigesgesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
< 5 Punkte	sehr geringer Biotopwert

#### Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
011331	Graben naturfern, unbeschattet	2	2	1	1	6 gering bis mittel
05132	Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren	2	2	1	1	6 mittel
051512	Intensivgrasland	1	2	1	1	5 gering
071422	Baumreihe, geschlossen, jung bis mittelalt	1-2	2	1	2	6-7 mittel
0715312	Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, >10 Jahre	2	2	1	3	8 hoch
09130	Intensivacker	1	1-2	1	1	4 gering
12612	Straße, asphaltiert	1	1	1	1	4 sehr gering
12654	Gehweg, Betonplatten und -pflaster	1	1	1	1	4 sehr gering
12651	Weg, unbefestigt	1	2	1	1	5 gering

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen bzw. Flächengrößen (Ermittlung der Versiegelungen des Bestandes, Stand 13.03.2026):

Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>
Beton, vollversiegelt	2
Straße (12612), vollversiegelt	944
Weg (12654), vollversiegelt	295
Weg (12651), unversiegelt	193
Graben naturfern, unbeschattet (011331), unversiegelt	134
Intensivgrasland, artenarm (051512), unversiegelt	1.488
Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren (05132), unversiegelt	4.902
Kleine Baumgruppen, heimische Arten, mittelalt (0715312), unversiegelt	1.137
Intensivacker (09130), unversiegelt	32.665
<b>Gesamtfläche</b>	<b>41.760</b>

### 2.a.1.2 Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zur ungefähren Häufigkeit im Bestand, zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
- v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
- v verbreitet
- z/d zerstreut und stellenweise dominant
- z zerstreut
- s selten

#### Feuchtezahl F

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starktrockniszeiger
- 3 Trockniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

#### Reaktionszahl R

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

#### Stickstoffzahl N

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

## Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Ackerhundskamille	Anthemis arvensis	4	6	6	-
Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	7	Lehmanzeiger
Beifuss (Artemisia vulgaris)	Artemisietea	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich (Plantago major)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	-
Echte Kamille	Chamomilla recutita	-	-	-	-
Gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum)	Artemisietea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeines Leinkraut (Linaria vulgaris)	Artemisietea	4	7	5	Frischezeiger
Große Brennessel (Urtica dioica)	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Natterkopf (Echium vulgare)	Artemisietea	4	8	4	-
Hirtentäschel (Capsella bursa pastoris)	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Huflattich (Tussilago farfara)	Artemisieten	6~	8	X	-
Kanadische Goldrute (Solidago canadensis)	Artemisieten	-	-	6	-
Landreitgras (Calamagrostis epigejos)	-	x~	x	6	-
Löwenzahn (Taraxacum officinale)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (Agropyron repens)	Chenopodieta	x~	x	7	-
Nachtkerze (Oenothera biennis)	Artemisietea	4	x	4	-
Rainfarn (Tanacetum vulgare)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee (Trifolium pratense)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (Festuca rubra)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (Rumex Acetosa)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (Achillea millefolium)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Spitzwegerich (Plantago lanceolata)	-	5	7	6	
Weißklee (Trifolium repens)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Weißer Lichtnelke (Silene alba)	-	-	-	-	-
Wiesenlieschgras	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	Frischezeiger

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
(Phleum pratense)					
Wiesen-Schafgarbe (Achillea millefolium)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel (Festuca pratensis)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (Daucus carota)	Artemisietea	4	x	4	-

Die o. g. Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Krautigen Vegetation oft gestörter Plätze' mit der Klasse Artemisetea (Stickstoff-Krautfluren) sowie den Arten der Gesellschaft 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen und zeigen den anthropogenen Einfluss durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung an.

### 2.a.1.3 Gehölze

Die Gemeinde Wustermark hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

### 2.a.1.4 Wald

Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.a.1.5 Fauna

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit wurde die vorhandene Fauna im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung im Zeitraum von März bis September 2025 untersucht. Die Daten werden derzeit ausgewertet, so dass hier zum Vorentwurf noch keine Darstellung erfolgt.

## 2.a.2 Schutzgut Fläche

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Erweiterung von Verkehrsflächen etc. macht die stärkere Berücksichtigung dieses Aspektes in der Planung erforderlich. Mit der Betrachtung des Schutzgutes Fläche soll der Flächenverbrauch von Vorhaben in der Bauleitplanung stärker akzentuiert werden.

Die Fläche der 3. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegt im Außenbereich. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Wustermark und grenzt an:

- im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten und Südosten an den zum Teil etwas weiter entfernt liegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wustermark,
- im Südosten an das Freizeitareal der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 und
- im Westen an die temporär zur Abdeckung des Bedarfs durch den Schienenersatzverkehr der derzeitigen Generalsanierung der Bahnstrecken Berlin – Hamburg angelegte P+R-Parkplatzanlage.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung gemäß Vorentwurf der Bebauungsplanänderung) ermittelt worden.

<b>Flächenangaben in ha</b> gemäß Erlass der MIR vom 10. August 2005: "Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes", Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 28.09.2005	<b>Bestand nach Planungsrecht</b> Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	<b>Geplante Veränderung</b> Zuwachs um (+) Abgang um (-)
<b>Plangebiet / Geltungsbereich</b>	4,2 ha	0,0 ha
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>4,2 ha</b>	<b>+ 0,1 ha</b>
<b>Bruttobauflächen</b>	<b>3,8 ha</b>	<b>+ 0,1 ha</b>
Wohnbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	3,8 ha	+ 0,1 ha
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>- 0,1 ha</b>
Grünflächen	0,4 ha	- 0,1 ha
<b>2. Freiraum</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Außenbereich / Wald		

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>		<b>18.710,3 m<sup>2</sup></b>	<b>44,85 %</b>
mit den Zweckbestimmungen			
- Schule und Sporthalle	18.710,3 m <sup>2</sup>		
<b>Fläche für Sport- und Spielanlagen</b>		<b>14.735,1 m<sup>2</sup></b>	<b>35,32 %</b>
mit den Zweckbestimmungen			
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	14.735,1 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>5.346,0 m<sup>2</sup></b>	<b>12,81 %</b>
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Neue Bahnhofstraße	2.801,5 m <sup>2</sup>		
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) Parkplatz	2.544,5 m <sup>2</sup>		
<b>Grünflächen</b>		<b>2.779,6 m<sup>2</sup></b>	<b>6,66 %</b>
- G 1 - öffentliche Grünfläche: Grabenrandbereich	497,1 m <sup>2</sup>		
- G 2 - private Grünfläche: Gymnastikwiese	837,5 m <sup>2</sup>		
- G 3 - private Grünfläche: Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik / Kunst	1.445,0 m <sup>2</sup>		
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		<b>148,3 m<sup>2</sup></b>	<b>0,36 %</b>
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Entwässerungsgraben	148,3 m <sup>2</sup>		
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>		<b>41.719,30 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Das Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" stellt sich als großflächig unversiegelte Ackerfläche dar, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Bodenumbruch, Düngung, Pflanzenschutz, Mahd, Befahren mit schwerer Landtechnik). An der Südwestgrenze des Plangebiets verläuft die asphaltierte Neue Bahnhofstraße mit begleitendem Gehweg. An der Nordgrenze zieht sich ein künstlich angelegter Graben. Ungestörte Flächen- und Bodenverhältnisse sind demnach im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Nördlich und nordwestlich des Plangebiets verläuft die ICE-Hochgeschwindigkeitsbahnstrecke Berlin-Hannover bzw. befinden sich hier größere Parkplätze.

Südlich und östlich liegen Siedlungsflächen (Schulgelände, Wohnbebauung, Kirchengelände, Hofstellen, Straßen).

Somit befinden sich auch intensiv genutzte Flächen im Umfeld des Plangebiets oder liegen in geringer Entfernung, so dass hier anthropogene Beeinträchtigungen und somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorliegen.

### **Bewertung**

Die Fläche des Plangebiets kann, aufgrund der intensiven Nutzungen als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden, da hier Beeinträchtigungen vorhanden sind. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

### 2.a.3 Schutzgut Boden

Nach geologischer Karte 1;25.000 des Landesbergamtes Brandenburg stehen im Plangebiet Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (362 - qw1,,gm) an (D5a Böden nach MMK).

Nach HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10-18 BbgNatSchG) handelt es sich bei den Böden im Bereich des geplanten Vorhabens um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Es handelt sich nicht um Böden mit besonderen Standorteigenschaften, besonderer Schutzwürdigkeit, Archivfunktion oder mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung oder anderen Merkmalen. Regional seltene bzw. Böden von erdgeschichtlicher, archäologischer oder landschaftskultureller Bedeutung bzw. Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind auch keine geomorphologisch genetisch bedeutsamen Formen (Geotope), wie z. B. Geländestufen, Täler, sonstige Hohlformen in typischer Ausbildung, geologische Aufschlüsse, Felsbildungen, Glazial- und Periglazialbildungen, wie z.B. Dünenfelder, Endmoränen oder kulturhistorisch bedeutsame Fundstellen, wie z. B. Lesesteinrücken, Großstein- oder Hügelgräber, neolithische Siedlungs- und Einzelfunde bekannt. Felddrainagen wurden im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivacker, Grasland) mit am Rand befindlichen Baumgruppen, einem Grabenanteil sowie befestigte Flächen (Neue Bahnhofstraße mit begleitendem Gehweg). Eine potenzielle Gefährdung des Bodens geht von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Dünge- u. Pflanzenschutzmittel, Bodenbearbeitung, Ernte usw.) bzw. der Straße mit Gehweg (Vollversiegelung, Verkehr, Winterdiest usw.) aus.

Somit liegen hier zu mindestens Beeinträchtigungen der oberen Bodenschicht vor, was sich negativ auf die Speicher- und Reglerfunktion, die biotische Ertragsfunktion sowie die Lebensraumfunktion, auswirkte.

Die potenzielle Winderosionsgefährdung des Bodens kann aufgrund der Befestigungen und der größtenteils ganzjährig geschlossenen Vegetationsdecke gering eingeschätzt werden.

Das Plangebiet ist bis auf die Verkehrsflächen im Südwestteil unversiegelt, so dass die Puffer- und Filterfunktion, Bodenschutzfunktion, Lebensraumfunktion des Bodens als intakt bezeichnet werden kann. Eine Funktion als Lagerstättenressource ist im Plangebiet nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Da am Standort nur im Bereich der Straße und dem Gehweg eine Vollversiegelung vorliegt, sind folgende Bodenfunktionen gewährleistet:

- Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre,
- Bodenfilter und Pflanzenstandort,
- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Es liegen jedoch auch Störungen in Form von

- Vollversiegelung Fahrzeugverkehr und somit Schadstoffimmissionen auf Straße und Gehweg an der Südwestgrenze sowie
- Betreten und Befahren durch die Landwirtschaft, vor.

#### Altlasten

Laut Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) liegen innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen vor.

#### Bodendenkmale

Im Nordwestteil des Plangebiets befindet sich ein Teil des Bodendenkmals Nr. 51479.

#### Bewertung

Aufgrund der vorgefundenen Boden- und der Nutzungsformen wurde der Boden im Plangebiet anthropogen geprägt, so dass es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung handelt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren nur geringfügige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Boden im Plangebiet vorhanden. Inwieweit Nährstoffeinträge durch die intensive Ackernutzung erfolgten, kann hier derzeit nicht beurteilt werden.

### **2.a.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region um Wustermark durch reiche Grundwasservorkommen aus.

Nach hydrogeologischer Karte Nennhausen-Nauen (0807-1/2) befindet sich das Grundwasser im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten (B2) mit einem Anteil bindiger Bildungen von < 20 %. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m. Das Gebiet entwässert in Richtung Südwesten in die Havel.

#### Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde stark beeinträchtigt, da versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde. Anfallendes Niederschlagswasser wird dennoch vor Ort zur Versickerung gebracht. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zumeist in den an den voll- und teilversiegelten Flächen angrenzenden Bereichen. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist jedoch auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes möglich.

#### Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen. Im Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel angegeben.

#### Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer wurden an der Westgrenze in Form eines Anteils eines Entwässerungsgrabens vorgefunden. Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Das anfallende Niederschlagswasser kann trotz der vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet, welches überwiegend unversiegelt ist, versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets keine erheblichen Störungen der Abflussregulationsfunktionen schon vor, da eine flächige Versickerung von Niederschlägen weiterhin möglich ist. Das Wasserrückhaltevermögen (Retention) ist nach geologischer Karte des LGBR Brandenburg mittel. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt ca. > 3 bis 10 Jahre.

### Hochwassergebiete/Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt nach Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg außerhalb von Hochwassergebieten oder Überschwemmungsgebieten.

### Wasserschutzgebiete

Nach Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg befindet sich das nächste Wasserschutzgebiet in Form der Zone 3 des Wasserwerkes Elstal (ID: 3511) ca. 2 km südöstlich des Plangebiets.

## **Wasserschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegt in keinem auch nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.



Abb. 22 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung der Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 23.03.2026 - Wasserschutzgebiete mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)

## **Bewertung**

Aufgrund der o. g. Kriterien sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur geringe Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vorhanden.

### **2.a.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 580 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Nauener Platte, einer Region die überwiegend durch die großen Freiräume der ausgeräumten umliegenden Agrarlandschaft geprägt wird und die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnet, wobei die Niederungsgebiete am kältesten und somit frostgefährdeter sind.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wustermark, zwischen der elektrifizierten Hochgeschwindigkeitsbahnstrecke Berlin-Hannover im Norden sowie Siedlungsflächen im Osten (alter Dorfkern), im Süden (Rathaus, Supermarkt, Parkplätze, Wohnbebauung) und weiter im Westen (Wohnsiedlung).

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche, Grasland) eingenommen. Im Randbereich finden sich kleinere Baumgruppen und Baumreihen, die nur einen geringen Windschutz bilden.

Aufgrund der geschlossenen Vegetationsdecke innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Umgebung werden starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen, da die durchgängigen Vegetationsbestände im Gebiet klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu versiegelten Flächen) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte auszeichnen. Aufgrund der periodisch offenen Landwirtschaftsböden liegen jedoch auch Einschränkungen vor, vor allem nach Ernte bzw. Neuansaat der Flächen. Des Weiteren sind geringe lufthygienische Vorbelastungen durch die südwestlich verlaufende Neue Bahnhofstraße Straße mit begleitendem Gehweg vorhanden (Verkehrsemissionen), die zumindest im Randbereich des Plangebiets negativ wirken können.

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens liegt größtenteils innerhalb einer intensiv genutzten Ackerfläche. Aufgrund der geschlossenen landwirtschaftlichen Kulturen und der somit nur durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen Böden, kann von einem einheitlichen und relativ ausgeglichenen Klima im Plangebiet ausgegangen werden.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Wustermark und der Bebauung durch die Neue Bahnhofstraße mit begleitendem Gehweg kann das Plangebiet als gering klimatisch vorbelastet eingeschätzt werden. Als positiv klimatisch wirkend können die Landwirtschaftsflächen und die Gehölzstrukturen im Plangebiet bezeichnet werden.

### **2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt**

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung von Wustermark wird im Norden, Westen und Süden durch eine ausgeräumte Ebene, mehr oder weniger stark anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die von weitläufigen Acker- und Grünlandflächen, kleinen Waldstücken, landschaftsgliedernden Baumreihen sowie eingestreuten Feldgehölzen und

Oberflächengewässern, durchzogen ist. Des Weiteren befindet sich hier das Windeignungsgebiet der Nauen Platte mit derzeit bis zu 150 m hoher Windkraftanlagen (WKA), die negativ wirkend im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wahrgenommen werden.

Im Südosten grenzen die vom Landschaftsbild hochwertige Döberitzer Heide und das Ferbitzer Bruch an den Ort.

Die bebauten Bereiche von Wustermark sind gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen ( $\varnothing$  500-2.000 m<sup>2</sup> und mehr). Wustermark erreicht eine Ost-West Ausdehnung von ca. 2,3 km, die Nord-Süd Ausdehnung liegt bei ca. 1,4 km.

Die Wohnbebauung in Wustermark liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße und setzt sich aus verhältnismäßig großen Grundstücken mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Häusern zusammen (Höhe zumeist 6-10 m). Das Plangebiets ist jedoch weitgehend unbebaut.

Nach dem Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark "Karte 7 Landschaftsbild/Erholungsnutzung" wird im Bereich des Plangebiets nur die Baumreihe an der Neuen Bahnhofstraße als strukturierendes und belebendes Landschaftselement ausgewiesen.

Die Erlebniswirksamkeit kann demnach für das Plangebiet als gering bzw. eingeschränkt beurteilt werden. Erholungswirksame Nutzungen sind nach Teillandschaftsplan 1 im Plangebiet nicht vorhanden.

Vor Ort stellt sich die Situation ähnlich dar. Als positiv wirkende Elemente können die schon benannte Baum an der Südwestgrenze sowie die kleinen Baumgruppen an der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets benannt werden, da sie die Landschaft auflockern und somit aufwerten. Des Weiteren stellen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen positiv dar, da sie kleinflächig sind und somit nicht wie eine ausgeräumte Landschaft wirken.

Als negativ wirkenden Landschaftselemente sind die vollversiegelte Neue Bahnhofstraße mit begleitendem Gehweg zu nennen. Aufgrund dieser Bebauung/Befestigung und Nutzung sowie der umliegenden, bis in das Plangebiet negativ wirkenden Bebauung (Bahnhof, Schule, mehrgeschossige Bebauung usw.), kann das Landschaftsbild im Plangebiet als vorbelastet bezeichnet werden.

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ist derzeit aus allen Richtungen gegeben. Aus weiterer Entfernung verhindern Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen und auch die Bahnstrecke größtenteils die Einsicht.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt und von der Gemeinde Wustermark auch nicht geplant ist, da das Areal als Schulstandort entwickelt werden soll.

Die umliegenden Wohngebiete (zumeist Einfamilienhäuser) dienen zum Wohnen und natürlich auch zur Erholung. Die Neue Bahnhofstr. dient der inner- und überörtlichen straßenverkehrlichen Erschließung. Der an der Südgrenze des Plangebiets verlaufende Feldweg dient den Anwohnern zum Spaziergehen. Eine Begehbarkeit ist hier jedoch nur saisonal gegeben.

### **Bewertung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist Störungen auf und kann somit als vorbelastet bezeichnet werden. Positiv wirkende Landschaftselemente finden sich vor allem in den Randbereichen des Plangebiets in Form der Baumreihe und Baumgruppen.

## 2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" festzusetzenden Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen liegen nicht in einem Natura 2000-Schutzgebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet - FFH, europäisches Vogelschutzgebiet - SPA).

In einer südöstlichen Entfernung von ca. 3,9 km liegen das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000-Nummer DE 3444-303) sowie das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000-Nummer DE 3444-401).

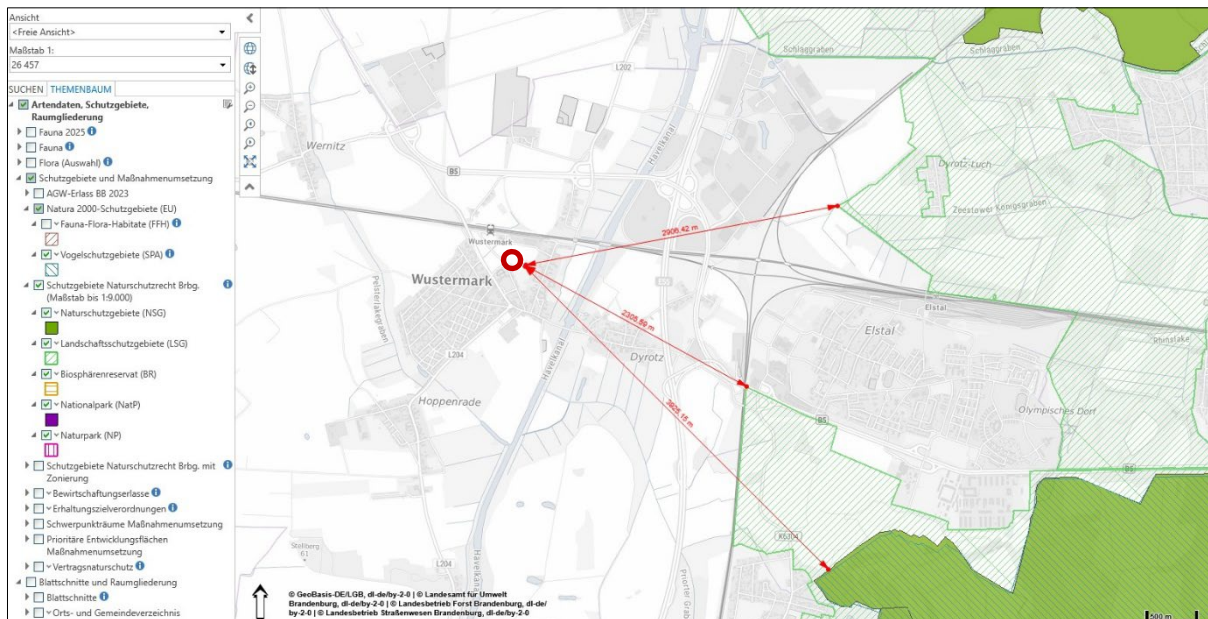


Abb. 23 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 23.03.2026 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)

Das Plangebiet liegt auch in keinem Naturschutzgebiet (NSG), keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der Nähe zum räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße"

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 2,9 km das LSG "Nauen-Brieselang-Krämer" (Gebiets-ID 3343-602),
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 2,3 km das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Gebiets-ID 3544-601).

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sowie in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine bekannten geschützten Biotope.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sowie eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie eine bestehende örtliche Straßenverkehrsfläche fest. Diese Nutzungen und somit auch der Bebauungsplan begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) <sup>13</sup> und <sup>14</sup> oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht <sup>15</sup>. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Sport- und Spielflächen sowie den Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf die FFH-Gebiete aus.

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

---

<sup>13</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

<sup>14</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

<sup>15</sup> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

## 2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der mit der schallschutzfachlichen Begleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragten Wölfel Engineering GmbH nachfolgende Stellungnahme<sup>16</sup> unterbreitet worden. Diese beschreibt die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzudeckenden Lärmthemen, benennt die jeweils maßgebenden Beurteilungsgrundlagen sowie zeigt qualitativ mögliche Lärmkonflikte und Schallschutzmaßnahmen auf.

Eine detaillierte Schallimmissionsprognose mit Ausbreitungsberechnung, Beurteilung der Schallimmissionen und Vorschlägen für Schallschutzmaßnahmen erfolgt im nächsten Schritt des Planänderungsverfahrens, dem Planänderungsentwurf.

### I Örtliche Situation, mögliche Schallquellen

#### Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des BP Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegt im Norden des Ortsteils Wustermark an der gemeindlichen "Neuen Bahnhofstraße in der Nähe des Bahnhofs Wustermark.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Verkehrswege (Bahnstrecken und Straßen). Nordwestlich und nördlich gibt es öffentliche P+R-Parkplätze sowie Bushaltestellen (ein Teil dieser Einrichtungen ist voraussichtlich temporär zur Abdeckung des Bedarfs durch den Schienenersatzverkehr der derzeitigen Generalsanierung der Bahnstrecken Berlin – Hamburg). Durch die Planungen kann es zu einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs kommen (planinduzierter Mehrverkehr).

Im Norden grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die im Norden von der Ladestraße begrenzt wird. Nördlich an die Ladestraße anschließend gibt es ein derzeit gewerblich genutztes Grundstück (Agrarhandel), auf dem zukünftig das neue Betriebsgelände des gemeindlichen Bauhofs untergebracht werden soll. Westlich des Plangebiets ist eine weitere Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" angedacht, um eine im Ursprungsbebauungsplan Nr. W 8 als Sondergebiet "Freizeit / Erholung" festgesetzte Fläche als gewerbliche Entwicklungsfläche nutzbar zu machen. Die Planungen für diese weitere Bebauungsplanänderung befinden sich noch in einem sehr frühen Stadium, so dass nähere Details derzeit nicht bekannt sind.

Südwestlich des Plangebiets liegt ein Freizeitgelände, das aktuell aus einer in unregelmäßigen Abständen genutzten Festwiese und einem Bolzplatz besteht, an den einzelne Spielelemente angrenzen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausgestaltung des Freizeitareals mit Sport- und Freizeitanlagen (Fußball, Streetball, Boccia, Boulderwand etc.) sowie einer Festwiese geschaffen, die bauliche Umsetzung ist jedoch von den finanziellen Mitteln des gemeindlichen Haushalts abhängig.

---

<sup>16</sup> Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Niederlassung Berlin  
Gemeinde Wustermark, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", hier: Schallschutzfachliche Stellungnahme zur Schallimmissionssituation für die frühzeitige Beteiligung  
X1237.007.01.001 vom 25.02.2026

Südlich des Plangebiets liegt die Grundschule "Otto Lilienthal" sowie Wohnbebauung, südöstlich findet sich Wohnbebauung bzw. eine wohnbauliche Erweiterungsfläche und östlich liegt eine Mischbaufläche an der Friedrich-Rumpf-Straße.

Die örtliche Situation ist in der nachfolgenden Darstellung skizziert.

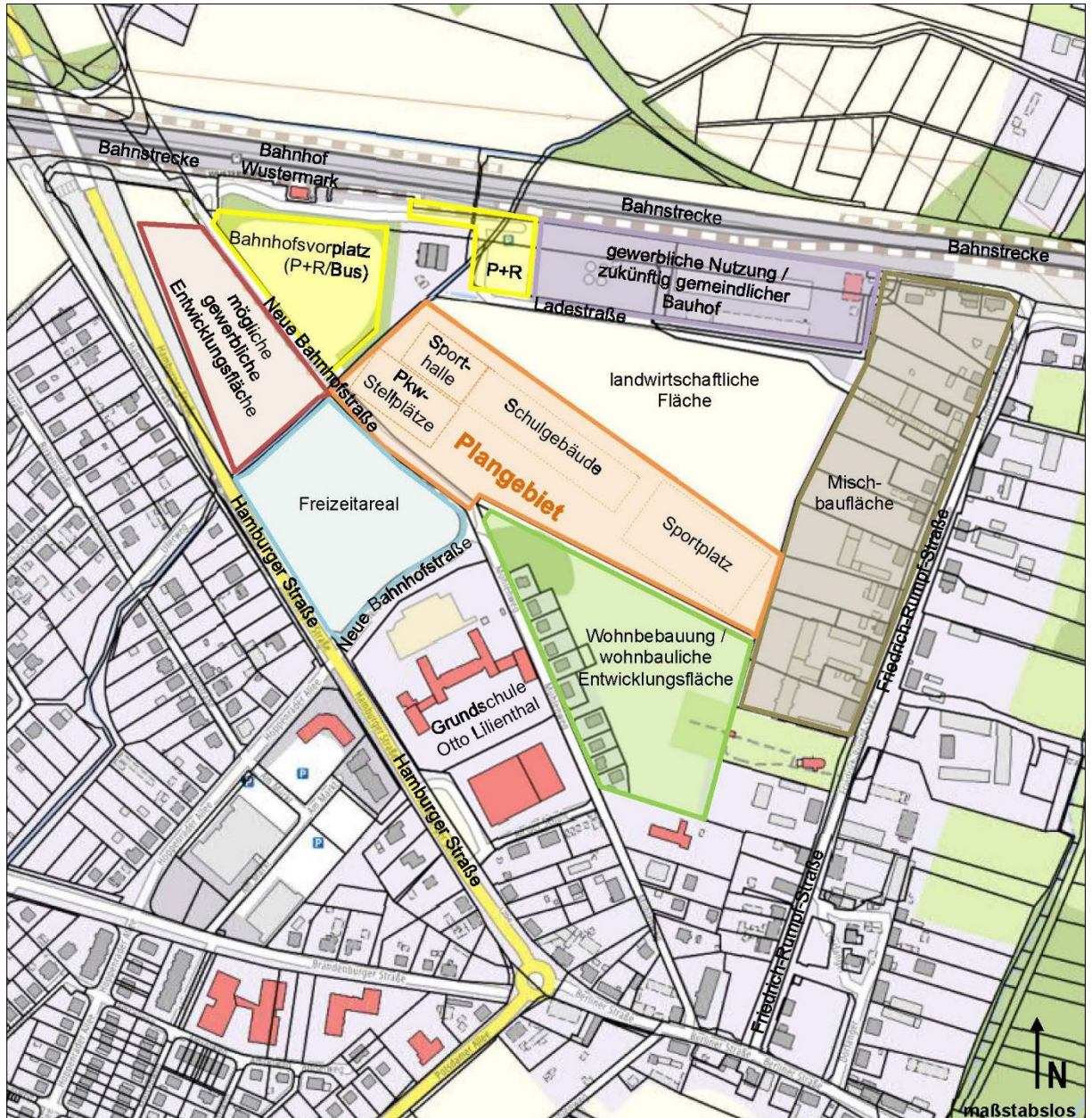


Abb. 24 Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Niederlassung Berlin

Gemeinde Wustermark, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“  
hier: Schallschutzfachliche Stellungnahme zur Schallimmissionssituation für die frühzeitige Beteiligung  
X1237.007.01.001 vom 25.02.2026

Lageskizze der örtlichen Situation: Die Lage des Plangebiets ist orange dargestellt, die Skizze zeigt auch die voraussichtliche Lage der einzelnen Bestandteile des zukünftigen Gymnasiums (Schulgebäude, Sportanlagen, Stellplätze).

## Mögliche Schallquellen

### Mögliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen

Auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet (insbesondere Unterrichtsräume, aber auch Freiflächen, auf denen die Sprachverständlichkeit eine Rolle spielt) wirken die Schallimmissionen des Schienen- und Kfz-Verkehrs auf den umliegenden Verkehrswegen sowie die bestehenden bzw. möglichen Anlagenlärmimmissionen aus den Gewerbeflächen ein. Von den derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen auf dem westlich gelegenen Freizeitareal kann Sport- und Freizeitlärm ausgehen und sich ggf. auf zu schützende Nutzungen im Plangebiet auswirken.

### Mögliche durch die Planung entstehende Schallquellen

Durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Sportausübung durch Schule und Vereine, haustechnische Anlagen, Parkverkehr etc.) können Schallemissionen entstehen, die sich auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets auswirken können. Der planinduzierte Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen kann zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an bestehenden zu schützenden Nutzungen in der Umgebung führen.

## II Anforderungen des Schallimmissionsschutzes, Beurteilungsgrundlagen

### Lärmschutz in der Bauleitplanung

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) konkretisiert. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Die DIN 18005 legt je nach Gebietstyp OW fest. Folgende Tabelle zeigt die OW für allgemeine Wohngebiete (WA), Parkanlagen und Mischgebiete (MI). Dabei gilt der jeweils höhere Nachtwert für Verkehrslärmimmissionen.

Beurteilungszeitraum	WA	Parkanlagen	MI
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	40/45 dB(A)	55 dB(A)	40/45 dB(A)

Für zu schützende Nutzungen von Schulen (z. B. Unterrichtsräume) legt die DIN 18005 keine OW fest. In der Regel wird für Schulgebäude am Tag ein Schutzniveau vergleichbar dem von WA-Gebieten angestrebt.

Für Freiflächen, auf denen die Sprachverständlichkeit eine Rolle spielt (z. B. Sportflächen, Pausenhöfe etc.) orientiert sich das anzustrebende Schutzniveau bei Verkehrslärm tags ebenfalls an 55 dB(A) und als oberer Schwellenwert wird in Anlehnung an die Rechtsprechung ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen, da bis zu diesem Pegel die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt ist. Ein Schutzbedürfnis für die Nacht besteht für Schulnutzungen i. d. R. nicht.

## Verkehrslärm

Die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) nennt die in der folgenden Tabelle aufgezeigten Immissionsgrenzwerte (IGW) für Krankenhäuser, Schulen etc. sowie für WA- und MI-Gebiete:

Beurteilungszeitraum	Krankenhaus, Schule etc.	WA	MI
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	57 dB(A)	59 dB(A)	64 dB(A)
Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	47 dB(A)	47 dB(A)	54 dB(A)

Die 16. BImSchV ist für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen maßgebend, ihre IGW können jedoch im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Für die Bewertung von Pegeländerung auf bestehenden Straßen durch den planinduzierten Mehrverkehr gibt es keine einschlägigen rechtlichen Vorgaben. Eine Bewertung erfolgt daher i. d. R. lediglich in Anlehnung an die 16. BImSchV, wobei die oben genannten IGW ebenso berücksichtigt werden wie der Umstand, dass gemäß 16. BImSchV eine Änderung dann als wesentlich zu bewerten ist, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms um mindestens 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag bzw. mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

## Anlagenlärm

Die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen den Lärm) wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren von Anlagen angewandt. Für die Bauleitplanung ist die TA Lärm nicht unmittelbar bindend, ihre Immissionsrichtwerte (IRW) werden in der Bauleitplanung jedoch regelmäßig zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Anlagen- und Gewerbelärmimmissionen herangezogen.

Die IRW der TA Lärm sind weitgehend identisch mit den oben genannten OW der DIN 18005 für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, für Parkanlagen nennt die TA Lärm keine IRW. Die IRW der TA Lärm gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbe- bzw. Anlagenlärmimmissionen, während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die jeweiligen IRW am Tag um nicht mehr als 30 dB und während der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß TA Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

## Schul- und Sportlärm

Für die von Schulen ausgehenden Geräusche gibt es keine eigene Beurteilungsgrundlage. Die Regelwerke für andere Lärmarten wie z. B. die TA Lärm für Anlagen/Betriebe oder die 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportanlagen schließen ihre Anwendung auf diese Lärmkomponenten sogar aus.

Übliche emissionsrelevante schulische Nutzungen sind insbesondere der Schulsport im Freien, die verhaltensbezogenen Geräusche der Schüler\*innen bei Ankunft / Verlassen der Schule sowie auf den Pausenflächen und die Verkehrsgeräusche auf dem Schulgelände (An-

/ Abfahrten, Parkverkehr). Auch Anlagentechnik wie beispielsweise Lüftungsanlagen oder ähnliches können einen Beitrag zu den Geräuschemissionen leisten. Insgesamt gehören die Schallemissionen aus der Nutzung von Sportanlagen (im Freien) sowie aus Nutzungen von Freiflächen durch Schüler\*innen erfahrungsgemäß zu den relevantesten Schallquellen von Schulen, verstärkt wird dies, wenn die Sportanlagen außerhalb der Schulzeiten auch durch Vereine zu Sportzwecken genutzt werden können. Daher wird häufig zur Berechnung und Beurteilung der verschiedenen Schallquellen des Schul- und Sportbetriebs die 18. BImSchV herangezogen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass Schallemissionen, die vom Schulbetrieb ausgehen, grundsätzlich unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft zu betrachten und als ortsüblich und sozial adäquat zu bewerten sind. Sie sind von den Anwohnenden angrenzender Wohngebiete hinzunehmen und daher im Zuge der städtebaulichen Entwicklung durch die Gemeinde abwägbar.

Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) legt nachfolgend aufgeführte Immissionsrichtwerte (IRW) und Beurteilungszeiträume fest, für Schulen oder Parkanlagen werden in der 18. BImSchV keine IRW genannt.

#### Beurteilungszeiträume

tags, außerhalb der Ruhezeiten (NRZ)  
werkdays 08:00 - 20:00 Uhr  
sonntags 09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr

tags, innerhalb der Ruhezeiten (RZ)  
werkdays 06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr  
sonntags 07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr

nachts, werkdays 22:00 - 06:00 Uhr, ungünstigste Stunde  
sonntags 22:00 - 07:00 Uhr, ungünstigste Stunde

Immissionsrichtwerte (IRW)	WA in dB(A)	MI in dB(A)
tags, außerhalb der Ruhezeiten	55	60
tags, innerhalb der Ruhezeiten		
am Morgen	50	55
im Übrigen	55	60
nachts	40	45

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten IRW tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Impulshaltigkeitszuschläge sind gemäß 18. BImSchV für nicht technisch verstärkte menschliche Stimmen nicht anzusetzen.

Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß 18. BImSchV 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

#### Freizeitlärm

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den Freizeitnutzungen (Freizeitlärm) auf Freizeitarealen wie der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegenden Festwiese ist die brandenburgische Freizeitlärm-Richtlinie

maßgebend. Die Freizeitlärm-Richtlinie verweist für die Berechnung und Beurteilung auf das Verfahren der TA Lärm (s. o.).

### **III Mögliche Schallimmissionen und Lärmkonflikte im vorliegenden Fall**

#### **Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet**

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr ein. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (mehrere Verkehrswege, Lage der Verkehrswege, Schutzanspruch im Plangebiet etc.) können im vorliegenden Fall Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die Höhe der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet mittels einer Schallimmissionsprognose zu ermitteln und zu beurteilen.

Die erforderlichen Eingangsdaten des Schienenverkehrs entstammen dabei der Zugverkehrsprognose, die von der DB Netz AG angefordert wird, und die Eingangsdaten des Straßenverkehrs können der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen werden, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wird.

Zur Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet ist die RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) heranzuziehen und für die Berechnung der Schienenverkehrslärmimmissionen die Schall 03 (Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege). Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 i. V. m. der 16. BImSchV.

Mögliche Lärmkonflikte aufgrund des Verkehrslärms werden identifiziert, wenn im Plangebiet die OW der DIN 18005 bzw. IGW der 16. BImSchV überschritten werden. Für Freiflächen, auf denen die Sprachverständlichkeit relevant ist (z. B. Sport- oder Pausenflächen), können auch von den OW bzw. IGW abweichende Schwellenwerte herangezogen werden. Bei Überschreiten der maßgebenden Werte werden Hinweise zum Schallimmissionsschutz sowie ggf. entsprechende Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet.

#### **Veränderung der Verkehrslärmsituation in der Umgebung des Plangebietes durch die Planungen**

Zur Bewertung der Auswirkungen einer durch die Nutzungen im Plangebiet verursachten Verkehrszunahme (planinduzierter Mehrverkehr) auf den umliegenden Straßen können im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrszahlen aus der verkehrstechnischen Untersuchung des Prognose-Nullfalls (ohne Umsetzung des Vorhabens) mit denen des Prognose-Planfalls (mit Umsetzung des Vorhabens) verglichen werden. Sollte sich eine relevante vorhabenbedingte Verkehrssteigerung ergeben, kann eine Berechnung der zu erwartenden Pegeländerungen erfolgen.

Die Beurteilung dieser Pegeländerungen erfolgt dann in Anlehnung an die 16. BImSchV.

#### **Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet**

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen aus möglichen gewerblichen Nutzungen (Bauhof und gewerbliche Entwicklungsfläche) ein.

Aufgrund der Nähe zu den gewerblichen Flächen wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die Höhe der Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet mittels einer Schallimmissionsprognose ermittelt und beurteilt.

Die erforderlichen Eingangsdaten werden mit der Gemeinde Wustermark abgestimmt (z. B. zukünftig zu erwartender Betrieb des gemeindlichen Bauhofs sowie zu erwartender Störgrad der gewerblichen Entwicklungsfläche im Westen).

Zur Berechnung der Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet ist die TA Lärm heranzuziehen.

Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm und bei Überschreitung der zulässigen Orientierungs- oder Richtwerte werden Hinweise zum Schallimmissionsschutz sowie ggf. entsprechende Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet.

### **Schul- und Sportlärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets**

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Schul- und Vereinssport i. V. m. zugehörigen Nutzungen wie Parkverkehr, haustechnischen Anlagen etc.) verursachen Schallemissionen, die auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung einwirken können.

Aufgrund der örtlichen Situation und den Abständen zu den nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzungen i. V. m. deren Schutzanspruch kann davon ausgegangen werden, dass keine Überschreitung der maßgebenden Werte durch die Schulnutzung verursacht werden. Zudem sind Schallemissionen, die vom Schulbetrieb ausgehen, aufgrund des besonderen Toleranzgebots von den Anwohnenden angrenzender Wohngebiete hinzunehmen und im Zuge der städtebaulichen Entwicklung durch die Gemeinde abwägbar (s. o.).

Somit ist für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zu erarbeitende Schallimmissionsprognose insbesondere die außerschulische Nutzung relevant, d. h. insbesondere die Nutzung der Sportanlagen im Freien durch Vereine.

Die erforderlichen Eingangsdaten werden mit der Gemeinde Wustermark abgestimmt (z. B. Nutzungszeiten, -arten und -intensitäten).

Zur Berechnung der Sportlärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets ist die 18. BImSchV heranzuziehen.

Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 i. V. m. der 18. BImSchV und bei Überschreitung der zulässigen Orientierungs- oder Richtwerte werden Hinweise zum Schallimmissionsschutz sowie ggf. entsprechende Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet.

### **Sport- und Freizeitlärmimmissionen im Plangebiet**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wurde durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG eine Schallimmissionsprognose zu den Sport- und Freizeitnutzungen auf dem westlich gelegenen Freizeitareal erstellt (Berichtnummer Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020). Die Ergebnisse dieser Schallimmissionsprognose lassen darauf schließen, dass im Plangebiet keine Lärmkonflikte aufgrund der Sport- und Freizeitnutzungen auf dem Freizeitareal zu erwarten sind, so dass ein erneute Schallimmissionsprognose im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich ist.

Für die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße" werden aus der genannten Schallimmissionsprognose Hinweise und Erläuterungen in Bezug auf die Wechselwirkung zwischen Nutzung des Freizeitareals und den Nutzungen im Plangebiet qualitativ abgeleitet und verbalargumentativ dargelegt.

#### **IV Grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen**

Als Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Bauleitplanverfahren stehen neben der Geräuschvermeidung grundsätzlich aktive Maßnahmen (z. B. Abschirmung durch Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen am Immissionsort (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung etc.) zur Verfügung.

##### **Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund von Verkehrslärm**

Schul- und Sportanlagen werden i. d. R. nur am Tag genutzt, so dass sich die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sowie etwaige Schallschutzmaßnahmen auf den Beurteilungszeitraum Tag beziehen.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen sind insbesondere das Abstandhalten, eine Grundrissorientierung oder aktive Schallschutzmaßnahmen für zu schützende Freiflächen wie beispielsweise eine Abschirmung durch Baukörper (z. B. Nebenanlagen, Sportfunktionsgebäude etc.) oder Lärmschutzwälle- oder -wände. Auch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern) kommen in Betracht.

##### **Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund von Anlagenlärm**

Auch die Beurteilung der Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet sowie etwaige Schallschutzmaßnahmen beziehen sich bei Schulnutzungen auf den Beurteilungszeitraum Tag.

Zur Lösung möglicher Lärmkonflikte aufgrund von Anlagenlärm sind aufgrund der spezifischen Vorgaben der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsortes (s. o.) jedoch keine passiven Schallschutzmaßnahmen (also z. B. Schallschutzfenster für Unterrichtsräume) möglich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen sind daher insbesondere das Abstandhalten, eine Grundrissorientierung oder aktive Schallschutzmaßnahmen.

##### **Schallschutzmaßnahmen für zu schützende Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes**

Die Sportlärmimmissionen dürfen die zulässigen IRW der 18. BImSchV an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht überschreiten.

Zur Lösung möglicher Lärmkonflikte durch Sportlärm sind aufgrund der spezifischen Vorgaben der 18. BImSchV zur Lage des maßgeblichen Immissionsortes (s. o.) keine passiven Schallschutzmaßnahmen (also z. B. Schallschutzfenster an der Nachbarbebauung) möglich. Zudem können im Rahmen des Bebauungsplanes keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Es müssen also Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" entwickelt werden.

Im vorliegenden Fall bieten sich also beispielsweise eine Vergrößerung des Abstands zwischen den Sportanlagen und den benachbarten Wohnnutzungen, aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand) im Plangebiet sowie organisatorische Maßnahmen an (z. B. zeitliche Beschränkungen für die Sportnutzung).

Organisatorische Maßnahmen können jedoch anders als bauliche Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und sind im Nachgang ggf. durch geeignete Verträge, Nutzungsordnungen oder ähnliches zu regeln.

## **V Fachgutachterliche Einschätzung / Fazit**

Es ist davon auszugehen, dass aus schallschutzfachlicher Sicht im Plangebiet die Ansiedelung eines Gymnasiums mit zugehörigen Freianlagen u. Pkw-Stellplätzen ermöglicht werden kann.

Im Plangebiet können für die zu schützenden Nutzungen (insbesondere Unterrichtsräume) ggf. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und ggf. auch Anlagenlärm erforderlich werden.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen können zudem Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Nutzung der Sportanlagen erforderlich werden, dies können z. B. aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand) sein oder auch organisatorische Maßnahmen wie zeitliche Beschränkungen für die Nutzung durch Vereine.

Die relevanten Schallimmissionen des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms werden unter Berücksichtigung der jeweils maßgebenden Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und es werden Hinweise zum Schallimmissionsschutz bzw. Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Für den Bebauungsplan werden ggf. entsprechende Vorschläge für Festsetzungen erarbeitet.

### **Bewertung der Luftschadstoffe**

Von den im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zulässigen Nutzungen sind keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchtenden negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

### **Bewertung Abfallstoffe**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 "Neu Bahnhofstraße" wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

### **Bewertung zusammenfassend**

Ob für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zumutbare Beeinträchtigungen durch zeitlich begrenzten Lärm aus dem Straße- und Schienenverkehr sowie aus der schulischen und sportlichen Nutzung vorliegen und somit sich auch auf das Plangebiet auswirken können, wird mit der zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" zu erstellenden Schallimmissionsprognose ermittelt.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet. Land- o. forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

### 2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Baudenkmäler wurden im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

In der weiteren Umgebung befindet sich mit der ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) 9150392 das Bau- und Kunstdenkmal "Wustermark, Hamburger Straße, Schule mit Wandgestaltung"

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" und nordwestlich darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51479. Nach der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 03.07.1996 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB zum Rahmenkonzept des Bebauungsplan Nr. 8 "Integriertes Wohnen" der Gemeinde Wustermark handelt es sich dabei um ein "Urnengrab der Bronzezeit". Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

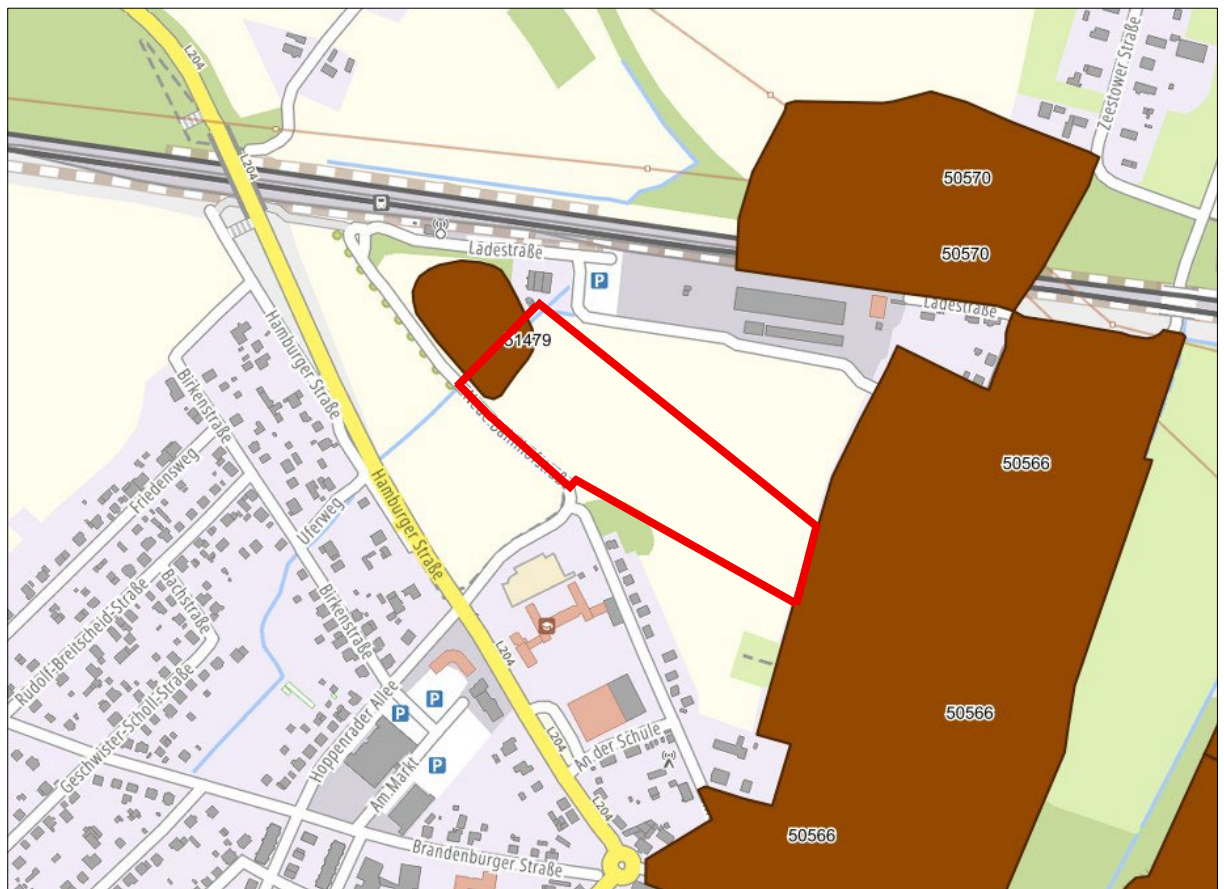


Abb. 25 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg – Bodendenkmale am 27.06.2022 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Darüber hinaus sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

### **Bewertung**

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sein.

## **TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur**

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die bestehende freiräumliche, von einer landwirtschaftlichen Ackerbaunutzung geprägte Situation ändert sich in eine von baulichen Anlagen bestimmten Flächennutzung. Räumlich wird die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. W 8 vorgegebene Siedlungsentwicklung aufgegriffen, jedoch in einer anderen, auf einen Schulbau ausgerichteten städtebaulichen Struktur.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **Schutzgut Pflanzen**

Mit der städtebaulichen Planung sind geringfügige Eingriffe auf Gehölze (Bäume) verbunden.

#### **Schutzgut Boden**

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung einschließlich der Neuen Bahnhofstraße 1.210 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Festsetzung des Bebauungsplans bewirken die Zulässigkeit von weiteren 20.740 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

Die geplanten Eingriffe auf das Schutzgut Boden ziehen erhebliche Auswirkungen nach sich, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

#### Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland derzeit keine Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) angefragt werden. Für geplante Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)). Das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> ist anzuwenden.

Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit des Grundstückes ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

### **Schutzgut Wasser**

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Versiegelung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer erheblichen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" und nordwestlich darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51479. Nach der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 03.07.1996 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB zum Rahmenkonzept des Bebauungsplan Nr. 8 "Integriertes Wohnen" der Gemeinde Wustermark handelt es sich dabei um ein "Urnengrab der Bronzezeit". Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- a) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b) der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

### Bodendenkmalrechtliche Hinweise

- Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes und der Klassifizierung des Bodendenkmales als Gräberfeld wird mit einem außerordentlich hohen Potenzial an Bodendenkmalstrukturen (archäologische Befunde und Funde) gerechnet, bei denen sich eine kosten- sowie zeitintensive archäologische Maßnahme abzeichnet.
- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), dürfen nicht im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört.
- Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb bekannter oder vermuteter Bodendenkmale anzulegen, so werden bauvorbereitende kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen gemäß BbgDSchG § 7 notwendig. In diesem Fall bedarf es gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.
- Falls weitere fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden (durch bauzeitlich genutzte Flächen und Trassen oder Projektänderungen), hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3-4 und 9 Abs. 3-4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen und zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu gewährleisten.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen (siehe auch HINWEISE des Bebauungsplans):
  1. Bei der Entdeckung von noch nicht registrierten Bodendenkmalen während der Bauausführung gilt BbgDSchG § 11, wonach archäologische Funde und Strukturen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf) anzuzeigen sind.
  2. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
  3. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11).

- Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen und zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu gewährleisten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird jedoch erfüllt. Weitere Ausführungen erfolgen mit der Schallimmissionsprognose Anlagen-, Verkehrs- und Sportlärm zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße".

## **3 Soziale Auswirkungen**

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sichert eine über die Gemeindegrenzen Wustermarks hinaus notwendige Bildungsinfrastruktur.

## **4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

### **Erschließung**

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und gesichert. Die Erschließung innerhalb der Fläche für den Gemeinde obliegt dem Landkreis Havelland als Vorhabenträger der Planungs- und Baumaßnahme.

### **Verkehr**

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" voraussichtlich nicht berührt.

Die Errichtung des Gymnasiums hat verkehrliche Auswirkungen. Diese sind im Entwurf der "Verkehrstechnischen Untersuchung und Mobilitätskonzept zum B-Plan Nr. W 8 'Neue Bahnhofstraße' in Wustermark" der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.02.2026 ermittelt worden; siehe Anlage D zu dieser Begründung. Daraus geht u.a. hervor, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Neue Bahnhofstraße / Hamburger Straße erhalten bleibt. Es wird festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch im Prognose-Planfall dauerhaft leistungsfähig gewährleistet werden kann.

Die in der Verkehrstechnischen Untersuchung und dem Mobilitätskonzept getroffenen Empfehlungen, insbesondere zur Straßenraumeinteilung der Neuen Bahnhofstraße befinden sich noch in der abschließenden Erörterung mit der Gemeinde Wustermark.

## **Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist nicht an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen. Gegenwärtig besteht keine Inanspruchnahmefähigkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung.

Für die Herstellung zusätzlicher Grundstücksanschlussleitungen bzw. Hydranten hat der Vorhabenträger mit dem WAH eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) einzugehen. Diese regelt die technische Herstellung und den Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen bzw. die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 und 2 BbgBKG vom 24.05.2004). Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.

## **5 Finanzielle Auswirkungen**

### **Verfahrenskosten**

Mit der Durchführung des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands beauftragt sind.

### **Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt der Landkreis Havelland als Vorhabenträger.

### **Grunderwerb**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" setzt anteilig eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Grabenrandbereich) auf einem privaten Grundstück fest, das über ein Erbbaurecht an den Landkreis Havelland als Vorhabenträger für die Errichtung eines Gymnasiums verpachtet ist.

In dieser Folge begründet die Planänderung ein Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme). Ein Grunderwerb durch die Gemeinde wird erforderlich.

### **Planungsschaden**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" begründet mit der anteiligen Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf einem privaten Grundstück sowie einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Grabenrandbereich) einen

Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen sind von der privaten Grundstückseigentümerin über ein Erbbaurecht an den Landkreis Havelland als Vorhabenträger für die Errichtung eines Gymnasiums verpachtet.

Auch begründet die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

### **Bodenordnung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Das Plangebiet ist unmittelbar an die öffentlichen Erschließungsanlagen angeschlossen.

## TEIL IV VERFAHREN

### 1 Wahl des Aufstellungsverfahrens

Die von der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Wustermark eingeleitete 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inklusive entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit. Sie soll als **Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>17</sup> im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** aufgestellt werden.

Die Festsetzung einer innerörtlichen Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der dazugehörigen Erschließung begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>18</sup> und <sup>19</sup> oder nach Landesrecht unterliegt.**

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter<sup>20</sup>.**

Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

---

#### <sup>17</sup> § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

<sup>18</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 d. Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

<sup>19</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

<sup>20</sup> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb **nicht erforderlich**.

## **2 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 04.03.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im OT Wustermark gefasst.

Da das Vorhaben sich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln. Entsprechend hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem der Bebauungsplan-Änderung

## TEIL V RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist



## **BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*
2. Die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Gemeinbedarf lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 14.730 m<sup>2</sup> bebaut werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*
3. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 2.260 m<sup>2</sup> bebaut werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß gelten nicht für technische Aufbauten mit den Zweckbestimmungen "Solaranlagen" und andere Anlagen der Gebäudetechnik.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

5. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Wandpfeilern, Gesimsen, Fensterbänken, Fallrohren, Kellerlichtschächten, Dachvorsprüngen, Dachüberständen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen bis 1,0 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" und
- der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

sind zulässig:

- a) Stellplätze mit ihren Zufahrten
- b) Pausenhof und Zuwegungen
- c) Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
  - Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energiengehören
- d) die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

**Verkehrsflächen**

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

8. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sind insgesamt 35 standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
9. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sind 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
10. In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Gymnastikwiese" sind 7 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
11. In der privaten Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung "Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik/Kunst" sind 10 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

12. Die Pkw-Stellplätze in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind durch zu bepflanzende Flächen zu begrünen. Es sind mindestens 32 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

13. In der Straßenverkehrsfläche sind nördlich der Fahrbahn der Neuen Bahnhofstraße in Reihe 11 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

14. Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Kastanien in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betuls	Hainbuche
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Zierapfel
Populus spec	Pappeln
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Quercus spec.	Eichen in Sorten
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus spec.	Vogelbeere in Sorten
Tilia spec.	Linden in Sorten
Ulmus spec.	Ulmen in Sorte
Obstbäume	

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

## BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

## ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

## BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr.51479 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.