

**Gemeinde Wustermark**  
Landkreis Havelland



**Bebauungsplan Nr. H 53**  
**„Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und**  
**Wernitzer Weg“, OT Hoppenrade**

Begründung

**Vorentwurf März 2026 mit Ergänzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im WA 1 gemäß Billigungsbeschluss des Ortsbeirates Hoppenrade vom 13.04.2026 (BV 41 / 2026)**

Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

# Gemeinde Wustermark

Landkreis Havelland

## Bebauungsplan Nr. H 53

### „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“, OT Hoppenrade

#### Begründung

Vorentwurf März 2026 mit Ergänzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im WA 1 gemäß Billigungsbeschluss des Ortsbeirates Hoppenrade vom 13.04.2026 (BV 41 / 2026)

Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Verfahrensträgerin:** **Gemeinde Wustermark**  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

**Ansprechpartnerin:** **Gemeindeverwaltung Wustermark**  
Fachbereich II, Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales  
Telefon: 033234 / 73 - 0  
[www.wustermark.de](http://www.wustermark.de)

**Planverfasserin:**



**Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

**Tel.:** 030 / 86 47 39 0     **Mail:** [buero@szsp.de](mailto:buero@szsp.de)

**Web:** [www.szsp.de](http://www.szsp.de)

**Bearbeitung:**

M.Sc. Erik Grunewald, Stadtplaner (AK Berlin, Nr. S0629)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	3
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	4
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB .....	6
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>7</b>
2.1	SIEDLUNGSSTRUKTURELLE EINBINDUNG UND ENTWICKLUNG .....	7
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN.....	9
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	11
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	14
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	18
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	19
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	20
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>21</b>
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	21
3.2	KOMMUNALE PLANUNGEN .....	23
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark</i> .....	23
3.2.2	<i>Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark</i> .....	24
3.2.3	<i>Innenbereichssatzung Hoppenrade</i> .....	25
3.2.4	<i>verbindliche Bauleitplanungen</i> .....	27
3.2.5	<i>Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035</i> .....	27
3.2.6	<i>Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie</i> .....	28
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b> .....	<b>30</b>
4.1	LEITBILD.....	32
4.2	BAUSTRUKTUR UND -TYPOLOGIE .....	35
4.3	FREIRAUMENTWICKLUNG UND -TYPOLOGIE.....	37
4.3.1	<i>Öffentliche Freiflächen und Freiraumtypologien</i> .....	37
4.3.2	<i>Private Freiflächen</i> .....	39
4.3.3	<i>Ökologie und Umwelt</i> .....	39
4.4	ERSCHLIEßUNG UND GESTALTUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN .....	40
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>44</b>
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	44
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	45
<b>6</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>46</b>
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	46
6.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	46
6.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	47
6.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	50
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN.....	51
6.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i> .....	52
6.2.2	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</i> .....	54

6.3	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	55
6.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</i>	<i>56</i>
6.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen.....</i>	<i>57</i>
6.4	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....	58
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	61
6.5.1	<i>Schutzanspruch des Plangebietes.....</i>	<i>61</i>
6.5.2	<i>Immissionen.....</i>	<i>61</i>
6.5.3	<i>Emissionen.....</i>	<i>63</i>
6.6	GEHÖLZLISTE .....	65
6.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	65
6.7.1	<i>Bodendenkmalschutz.....</i>	<i>65</i>
6.8	HINWEISE.....	66
6.8.1	<i>Baumschutzsatzung.....</i>	<i>66</i>
6.8.2	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG .....</i>	<i>66</i>
6.8.3	<i>Niederschlagswassersatzung .....</i>	<i>66</i>
6.8.4	<i>Stellplatzsatzung.....</i>	<i>67</i>
6.9	PLANUNTERLAGE.....	67
6.10	FLÄCHENBILANZ .....	67
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>68</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	68
7.2	VERKEHR .....	69
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	71
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT.....	71
7.4.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung).....</i>	<i>75</i>
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	77
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	77
<b>8</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>78</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>79</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>80</b>
	Textliche Festsetzungen	

# 1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 30. September 2025 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ im Ortsteil Hoppenrade beschlossen (Beschluss-Nr. BV 125 / 2025).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 41 / 1; 42 / 2, 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und damit die nördliche, rund 1,3 ha große, Teilfläche eines innerörtlichen Areals, für welches in den Jahren 2023 – 2024 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet wurde. Diese **2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal östlich des Wernitzer Weges** mit dem Stand vom Oktober 2024 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 gebilligt (BV 36 / 2025). Dementsprechend fungiert sie seither als informelles Planungsinstrument (**Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB**), in welchem die künftige Entwicklung des zentral im Ortsteil Hoppenrade gelegenen Areals unter Beteiligung des Ortsbeirates, der Grundstückseigentümer und der Einwohner Hoppenrades in den Grundzügen festgelegt wurde. Gemäß § 176a Abs. 3 BauGB ist die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Bestandteil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan (vgl. Kap. 4).

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 sollen auf Grundlage der bereits vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung unter Gewährleistung einer gesicherten und bedarfsgerecht konzipierten Erschließung des Plangebietes geschaffen werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung wird im überwiegenden (westlichen) **Teil des Plangebietes** die Entwicklung von **freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern** angestrebt. In einem deutlich untergeordneten (östlichen) Teilbereich des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung zusätzlich die Errichtung von **Wohngebäuden in Hausgruppen (Reihenhäuser)** zulässig. Auf Wunsch des Ortsbeirates Hoppenrade sollen mit dem Bebauungsplan auch **Gebäude zum „Mehrgenerationenwohnen“** mit insgesamt 4 kleineren Wohneinheiten (als Kombination von altersgerechtem und jungem Wohnen) zugelassen werden.

Das rund 1,3 ha große, innerörtliche Areal soll auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung bedarfsgerecht entwickelt und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges etabliert werden. Im Sinne einer nachhaltigen, resilienten Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark mit der Aktivierung des Areals einen Beitrag zu einer **multifunktionalen, flächensparenden Siedlungs-, Verkehrs- sowie Freiraumplanung nach dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung** zu leisten und zugleich mehr Lebensqualität in der gesamten Ortslage zu generieren. Neben Flächen für die bauliche Entwicklung und für die Anlage von Grün und Freiflächen werden insbesondere die Verkehrsflächen in die konzeptionellen Überlegungen zur Gebietsentwicklung einbezogen, da die Gestaltung des Straßenraums einen wesentlichen Einfluss auf Klimaschutz und Klimaanpassung, die Bereitstellung von Erholungsflächen, die Luftqualität sowie die Lärmbelastung und damit auf die menschliche Gesundheit hat.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner erteilten Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland am 17. Juli 2006 rechtswirksam. In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet Bestandteil einer großflächigen Gemischten Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist durch die Darstellungen des Plangebietes als Gemischte Baufläche

gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2025 (Beschluss-Nr. BV 125 / 2025) im beschleunigten Verfahren als **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben (vgl. Kap. 1.3).

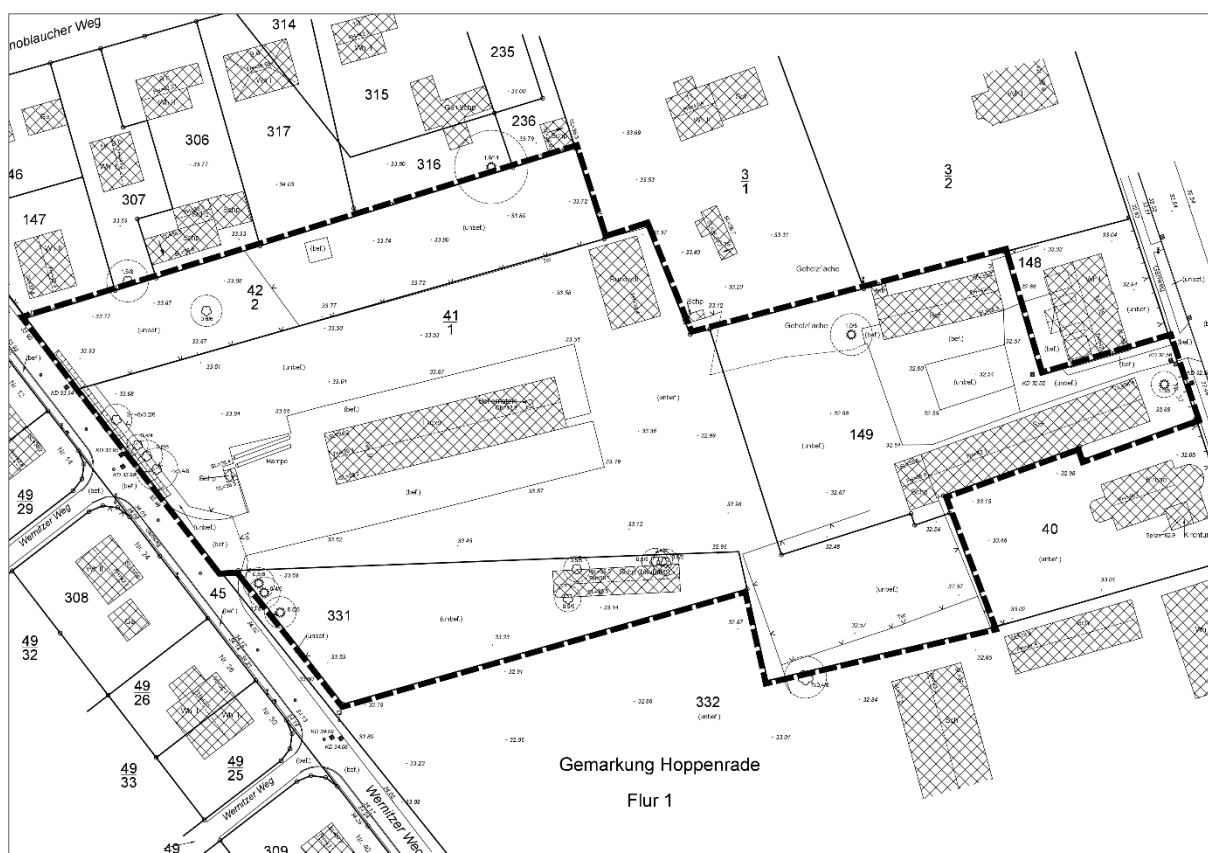
Zur Gewährleistung eines transparenten Planverfahrens wird von der gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB bestehenden Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit in einem **zweistufigen Beteiligungsverfahren**, d.h. mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 inkludiert ein rund 1,3 ha großes Areal zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* im zentralen Bereich der Ortslage Hoppenrade. Der Großteil des Plangebiets (Flurstücke 41 / 1; 331 und 149 (tw.)) wird derzeit als Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Zusätzlich wurden das, bereits von baulichen Anlagen bestandene, Grundstück „Potsdamer Straße Nr. 37“ sowie die rückwärtigen Grün- und Gartenflächen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des *Knoblaucher Weges* (Flurstück 42 / 2) einbezogen.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans umfasst mit Katasterstand vom März 2026 somit die **Flurstücke 41 / 1; 42 / 2; 148; 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 (Grundlage: Planunterlage Wernitzer Weg in Hoppenrade" vom 20.01.2026 (GB-Nr.2025-138/800), angefertigt vom ÖbVI Dr. – Ing. Uwe Kraatz)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine innerörtliche und straßenbegleitend zum *Knoblaucher Weg* errichtete Einfamilienhausbebauung mit umliegenden Nutz- und Ziergartenflächen;
- im Osten durch die *Landesstraße 204* (innerorts *Potsdamer Straße*) bzw. das Grundstück der evangelischen Dorfkirche Hoppenrade auf dem Flurstück 40, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade;
- im Süden durch das Grundstück „Potsdamer Straße Nr. 36“ mit einer (in Richtung der Potsdamer Straße orientierten) Vierseithofbebauung im östlichen Teil des Grundstückes sowie westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen;

- im Westen durch die kommunale Straßenverkehrsfläche *Wernitzer Weg* sowie die, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 planungsrechtlich legitimierte und entsprechend realisierte Einzel- und Doppelhausbebauung des „Wohngebietes am Wernitzer Weg“;

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 eine Fläche von rund **1,3 ha**. Seine Ausdehnung beträgt im Norden rund 220 m, im Westen rund 95 m, im Süden rund 225 m und im Osten rund 70 m.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

### Anlass

Die, im östlichen Teil des Havellandes gelegene, Gemeinde Wustermark verzeichnet insbesondere aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam, gepaart mit einer überdurchschnittlich gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen Attraktivität für Zuzügler und Pendler, ein kontinuierliches (Bevölkerungs-) Wachstum. Einen weiteren wesentlichen Faktor für die hohe Anziehungskraft der Gemeinde stellt insbesondere die, das Orts- und Landschaftsbild unverändert prägende, Orts- und Siedlungsgeschichte dar. Ihre Spuren lassen sich beispielsweise an dem im Jahr 1934 erbauten und aktuell in der Reaktivierung befindlichen Olympischen Dorf noch bis in die heutige Zeit ablesen und auch künftig nachvollziehen. Zur Naherholung und Freizeitgestaltung nutzen Bewohner und Besucher unter anderem die „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide“, deren einmaliger Offenlandcharakter eine besondere naturräumliche Attraktivität ausübt. Die außerordentlichen Standortbedingungen führten dazu, dass sich die Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren nicht ausschließlich auf das Wohnen beschränkte, sondern auch die Etablierung als prosperierender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort gelang. Als Beispiele für überregional bedeutende Ansiedlungen im Gemeindegebiet sind neben dem Güterverkehrszentrum (GVZ), auch das „Designer Outlet Berlin“ und „Karls Erlebnis-Dorf“ anzuführen.

Der im westlichen Teil des Gemeindegebietes und südlich des „Kernortes“ Wustermark gelegene Ortsteil Hoppenrade bildet mit seinen insgesamt 334 Einwohnern (Stand 31.01.2026) den derzeit bevölkerungsärmsten Ortsteil der Gemeinde. Die, im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnte, Ortslage wurde ursprünglich in der klassischen und in Brandenburg weit verbreiteten Siedlungsform eines Straßendorfes angelegt. Die bauliche Entwicklung in Form von Gehöften bzw. Vierseithöfen vollzog sich zunächst ausschließlich entlang der zentralen Erschließungsstraße (heute: *Potsdamer Straße*). Somit verkörpert der Ort Hoppenrade ein klassisches, weit verbreitetes und demnach charakteristisches Element der Brandenburger Kulturlandschaft. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur ist trotz diverser, über die Jahre erfolgter Siedlungserweiterungen und des Rückbaus einiger Gehöfte (bzw. der rückwärtigen Scheunen) bis in die heutige Zeit prägend und ablesbar. Dennoch entfaltet insbesondere die, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ planungsrechtlich legitimierte und seit seines Inkrafttretens im Jahr 1994 umgesetzte, Erweiterung des Siedlungsgefüges in Form einer kleinteiligen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern einen starken Einfluss auf das Siedlungsgefüge. Dies begründet sich vor allem in der Tatsache, dass die ehemals rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen von den Gehöften westlich der Potsdamer Straße strukturell seither nicht mehr als klassischer Übergangsbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage zum umliegenden, freien Landschaftsraum fungieren. Vielmehr befindet sich das, derzeit zum Teil als landwirtschaftlicher Technikstützpunkt genutzte und bereits erschlossene, Areal seither vollständig innerhalb des Siedlungsgefüges und ist daher vermehrt Gegenstand von Überlegungen und Diskussionen hinsichtlich einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung.

Bereits im Jahr 2005 wurde eine informelle Rahmenplanung erarbeitet um die Entwicklungsmöglichkeiten Hoppenrades als Wohnstandort aufzuzeigen und die Ortslage im Rahmen einer verträglichen baulichen Entwicklung zu qualifizieren. Konzeptionell wurden hierfür insgesamt drei siedlungsstrukturell geeignete Teilbereiche betrachtet, deren (bauliche) Entwicklung auch bereits Bestandteil der Aktualisierung des Flächennutzungsplans (Siedlungserweiterungsflächen H 1 – H3) war. In diesen Gebieten beabsichtigte die Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit eine angemessene städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung zu ermöglichen ohne dabei das dörflich geprägte Siedlungsgefüge zu überformen. Die, mit der Rahmenplanung definierten, Entwicklungsparameter für die einzelnen Flächen sollten nachgelagert durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in geltendes Planungsrecht überführt werden.

Die, mit der Rahmenplanung aus dem Jahr 2005 dargestellte, städtebauliche Entwicklung wurde seitens des Ortsbeirates Hoppenrade aufgrund des, von den Mitgliedern seinerzeit als zu hoch erachteten Ausnutzungsgrades, nicht befürwortet. In Folge einer veränderten, deutlich zurückgegangenen Nachfrage nach ländlich geprägten Wohngrundstücken und der damit verbundenen Anpassung der gemeindlichen Ziele hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung wurde die Umsetzung der Rahmenplanung in den folgenden Jahren zunächst nicht weiterverfolgt. Dementsprechend wurde auch die Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgestellt.

Im Jahr 2012 wurde die Entwicklungsabsicht entsprechend den Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan erneut aufgegriffen, um der seinerzeit wieder gestiegenen Nachfrage nach Wohngrundstücken in ruhigen, ländlich geprägten Ortslagen zu begegnen. In Vorbereitung der aufzustellenden Bebauungspläne sollte zunächst der städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Hoppenrade angepasst werden. Im Rahmen der 1. Fortschreibung der Rahmenplanung wurden die Planungsparameter für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Flächen, insbesondere hinsichtlich des künftigen Grades der baulichen Nutzung, überprüft und im Ergebnis deutlich reduziert. Für die drei Teilbereiche wurden angepasste städtebauliche Entwürfe erarbeitet, welche in den Rahmenplan integriert wurden. Darüber hinaus wurden (planerische) Vorgaben für die Entwicklung der Flächen erarbeitet, die als Eckpunkte für die nachgelagerte, verbindliche Bauleitplanung fungieren sollten.

Am 22.10.2023 fasste die Gemeindevertretung Wustermark den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan H 32 „Wohnbebauung am Wernitzer Weg“. Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Teilfläche H 1 als Allgemeines Wohngebiet auf der Grundlage der, im städtebaulichen Rahmenplan definierten, Planungsparameter geschaffen werden. Das für die Siedlungserweiterungsfläche H 1 (Gebiet östlich des Wernitzer Weges) angestoßene Bebauungsplanverfahren wurde jedoch aufgrund ungeklärter Erschließungsfragen abgebrochen.

Bislang konnte keine der drei, mit der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Hoppenrade definierten, Siedlungserweiterungsflächen einer städtebaulichen Entwicklung zu geführt werden.

Aufgrund des, im Ortsteil Hoppenrade unverändert vorherrschenden und durch Eigentumswechsel sogar nochmals gestiegenen, Wachstums- und Entwicklungsdruckes wurde in den Jahren 2023 – 2024 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Diese **2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal östlich des Wernitzer Weges** mit dem Stand vom Oktober 2024 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 gebilligt (BV 36 / 2025). Dementsprechend fungiert sie seither als informelles Planungsinstrument (**Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB**), in welchem die künftige Entwicklung des zentral im Ortsteil Hoppenrade gelegenen Areals unter Beteiligung des Ortsbeirates, der Grundstückseigentümer und der Einwohner Hoppenrades in den Grundzügen festgelegt wurde.

### **Erforderlichkeit**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit trotz ihrer anthropogenen Prägung und der zum Teil bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme (mit Ausnahme einer 70 Meter tiefen Flächenkulisse gemessen von der westlichen Grenze des Straßenverkehrsflurstückes 12 / 4 - *Potsdamer Straße*) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Hoppenrade und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher für den Großteil des Plangebietes nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die, mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal östlich des Wernitzer Weges festgelegte städtebauliche Entwicklung des Areals ist im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

## **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung**.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer **maximalen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 4.147 m<sup>2</sup>** deutlich unterschritten. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

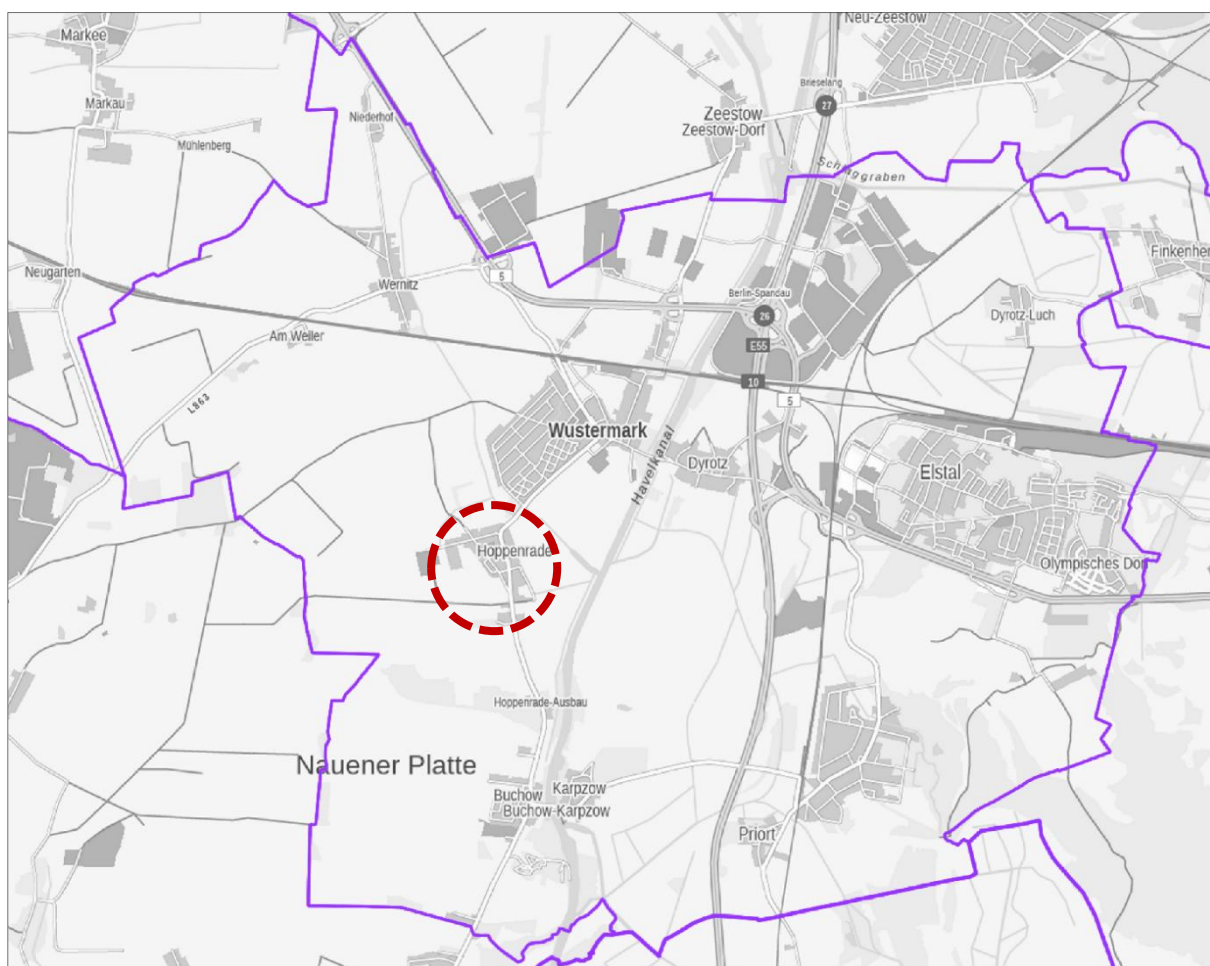
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Bedeutung des Vorhabens für den Ortsteil Hoppenrade entschloss sich die Gemeinde Wustermark im konkreten Verfahren jedoch dazu, eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Siedlungsstrukturelle Einbindung und Entwicklung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein rund 1,3 ha großes Areal im Zentrum des Ortsteils Hoppenrade der Gemeinde Wustermark zwischen der *Potsdamer Straße* und dem *Wernitzer Weg*. Die Ortslage befindet sich rund 250 m südwestlich des „Kernortes“ Wustermark und demnach im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Die, zentral durch die Ortslage verlaufende, *Landesstraße 204* (innerorts *Potsdamer Straße*) bindet den Ortsteil Hoppenrade sowohl an den Grundfunktionalen Schwerpunkt des Gemeindegebietes, als auch mittelbar an die *Bundesautobahn 10* („Berliner Ring“) sowie die *Bundesstraße 5* als wesentliche und überörtlich bedeutende Verkehrsinfrastrukturen des Gemeindegebietes an. Rund 800 m östlich des Ortes verläuft zudem der Havelkanal, eine großräumige und insbesondere für die gewerbliche Binnenschifffahrt überregional bedeutsame Wasserstraße mit Anbindung an die wichtigsten Nord- und Ostseehäfen sowie das polnische Wasserstraßennetz.

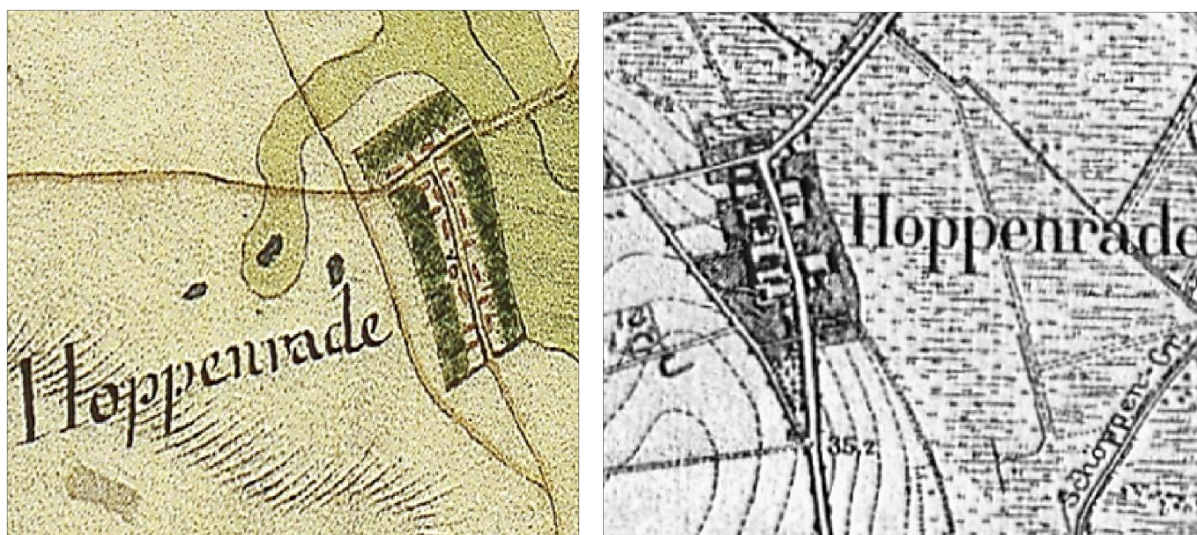


**Abbildung 2:** Übersichtskarte zur Lage des Ortsteils Hoppenrade in der Gemeinde Wustermark (Quelle: WebAtlas BE/BB: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Die Entfernung zur westlichen Berliner Stadtgrenze beträgt rund 13 Kilometer und zum südöstlich gelegenen Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam rund 20 Kilometer. Der historische Stadtkern des Mittelzentrums Nauen befindet sich rund 8,5 km nordwestlich Hoppenrades.

Auf dem Gebiet des heutigen Ortsteils Hoppenrade konnten in Folge archäologischer Untersuchungen für die Zeit zwischen 600 – 400 vor Christus frühgeschichtliche Siedlungsaktivitäten durch Semnonen nachgewiesen werden. Die zweite Phase von Siedlungsaktivitäten in der Ortslage erfolgte ab ca. 800 nach Christus zunächst durch slawische Siedler (Wenden), gefolgt von Sachsen und weiteren westgermanischen Stämmen. Der erste Nachweis im Sinne einer urkundlichen Erwähnung des Dorfes Hoppenrade stammt aus dem Jahr 1354. Ab dem 15. Jahrhundert waren im Ort zwei Güter erwähnt, eines besaß die Familie von Bardeleben, das andere die von Hackes. Etwa ab der Mitte des 17. Jahrhunderts (ca. im Jahr 1644) gehörten beide Gehöfte der Familie von Ribbeck.

Die Ortslage Hoppenrade wurde strukturell in der klassischen und insbesondere im Land Brandenburg weit verbreiteten Siedlungsform des „**Straßendorfes**“ im Kreuzungsbereich der seinerzeit bedeutenden Wegeverbindungen in Richtung Wustermark (Nordost), Buchow (Süd) und Etzin (West) angelegt. Die Ansiedlung der Gehöfte, bzw. Vierseithöfe vollzog sich zunächst ausschließlich entlang der Erschließungsstraßen (heute: *Potsdamer Straße und Knoblaucher Weg*). Somit verkörpert der Ort Hoppenrade ein klassisches, im Land Brandenburg weit verbreitetes und demnach charakteristisches, Element der Brandenburger Kulturlandschaft.



**Abbildung 3:** Historische Entwicklung Hoppenrades anhand der „Schmettau-Karte“ (1767 – 1787) und der Karte „Deutsches Reich“ (1902 – 1948) (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Im weiteren Verlauf seiner Entwicklung verlor der Ort zwar einiges an seiner dörflichen Substanz, die historisch gewachsene Kubatur ist jedoch trotz diverser, über die Jahre erfolgter Siedlungserweiterungen und dem Rückbau einiger Gehöfte (bzw. der rückwärtigen Scheunen und Wirtschaftsgebäude) bis in die heutige Zeit prägend und ablesbar.

Als Beispiel für die bereits in Teilen erfolgte Überformung der historischen Ortslage lässt sich insbesondere die, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ planungsrechtlich legitimierte und seit ihrem Inkrafttreten im Jahr 1994 umgesetzte Siedlungserweiterung in Form einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung westlich des *Wernitzer Weges* anführen. Hieraus folgt, dass sich die ehemals rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen der Gehöfte westlich der Potsdamer Straße strukturell nicht mehr dem klassischen Übergangsbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage zum umliegenden, freien Landschaftsraum zuordnen lassen. Vielmehr handelt es sich seit her um ein allseits von Siedungsflächen umgebenes Areal, welches daher vermehrt Gegenstand von Überlegungen für eine angemessene städtebauliche Entwicklung ist.

Die unmittelbare Umgebung Hoppenrades wird auch in der heutigen Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist damit vorwiegend von ihrem Offenland – Charakter geprägt. Der Siedlungskörper besitzt weiterhin eine relativ stark ausgeprägte Nord-Süd-Ausrichtung, wobei die Entwicklung zu einer zunehmenden Wohnsiedlung – wie in vielen ländlichen Regionen im engeren Verflechtungsbereich zur Bundeshauptstadt Berlin unverkennbar ist.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplans Nr. H 53 wird derzeit als **Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes** genutzt. Zusätzlich wurden das, **bereits von baulichen Anlagen bestandene und dementsprechend geprägte, Grundstück „Potsdamer Straße Nr. 37“** sowie die rückwärtigen **Grün- und Gartenflächen** der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des *Knoblaucher Weges* (Flurstück 42 / 2) einbezogen.



**Abbildung 4:** Digitales Orthofoto zur Darstellung der derzeitigen Nutzungen im Bereich des Bauungsplans, Tag der Befliegung: 14.05.2024 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0)

An der vorhandenen Baustruktur und -typologie der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist nach wie vor die historische Siedlungsentwicklung der Ortslage ablesbar. In dem, als Straßendorf angelegten historischen Bereich des Ortes entlang der Potsdamer Straße sind die ehemaligen **Hofstellen** zum Teil

noch erhalten, bzw. wurden nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zurückgebaut. Die zwei bis dreigeschossigen Hauptwohngebäude besitzen vergleichsweise großzügige Grundflächen. Sie orientieren sich parallel und traufständig zur *Potsdamer Straße*, sind mit Satteldächern ausgeführt und generieren so ein homogenes Siedlungsgefüge. Eine bauliche Besonderheit stellen die angehobenen und dadurch mit Fenstern natürlich zu belichtenden („halbversenkten“) Kellergeschosse dar.

In den Bereichen späterer Siedlungserweiterungen und somit auch im unmittelbaren nördlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes dominiert eine kleinteiligere **Einzel- und Doppelhausbebauung**. Neben den kleineren baulichen Hauptanlagen sind hier auch deutlich reduzierte Grundstücksflächen vorzufinden. Da sich die Wohngebäude allerdings ebenfalls parallel und traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße orientieren und mit geneigten Dächern (Sattel- und Walmdächer) ausgeführt sind fügen sie sich in das umliegende Siedlungsgefüge ein.

Im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die evangelische Dorfkirche Hoppenrade. Sie besitzt eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild und wurde 1895 im Stil des späten Historismus nach Plänen des Architekten Otto Tchow als Saalkirche errichtet. Ihre Fassade besteht im Wesentlichen aus rötlichen Mauersteinen. Das Kirchenschiff besitzt einen rechteckigen Grundriss und wurde mit einem schlichten Satteldach mit einer Schieferdeckung ausgeführt. Im südöstlichen Teil des Kirchenschiffes wurde ein rechteckiger Vorbau mit halbrunder Apsis errichtet, über dem sich der Kirchturm mit seinem achteckigen Turmhelm erhebt. Die Kirche steht unter Denkmalschutz (vgl. Kap. 2.7).

Das unmittelbar nördlich des Kirchengeländes und somit im Plangebiet situierte Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade wird aktuell von einem, entlang der südlichen Flurstücksgrenze errichteten und somit giebelständig zur Potsdamer Straße orientierten Baukörper mit einer Firsthöhe von rund 9,5 Metern bestanden. Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und wurde mit zwei Vollgeschossen sowie einem aufgesetzten Satteldach ausgeführt, wobei der Dachraum zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche in der Vergangenheit augenscheinlich ebenfalls ausgebaut war. Die, mit Sichtmauerwerk ausgeführte, Fassade des Gebäudes ist durch einfache Gestaltungselemente funktional gegliedert.

Der Baukörper gruppierte sich (gemeinsam mit dem derzeit bewohnten Gebäude auf dem unmittelbar nordwestlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) ehemals um einen gemeinsamen Innenhof. Die, den **ehemaligen Vierseithof** in nördliche und westliche Richtung fassenden, Baukörper wurden in Folge zurückgehender landwirtschaftlicher Nutzungen bereits zurückgebaut. Das parallel und traufständig zur Potsdamer Straße orientierte Hauptwohngebäude der ehemaligen Hofstelle (Potsdamer Straße Nr. 38) im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird auch aktuell noch zu Wohnzwecken genutzt. Es besitzt ein Vollgeschoss mit großzügigen Deckenhöhen, was sich auch in einer Firsthöhe von rund 10 m widerspiegelt. Unterhalb des Erdgeschosses befindet sich ein mit Fenstern natürlich belichtetes Kellergeschoss. Der, durch ein Satteldach generierte Dachraum ist vollständig ausgebaut und durch den Einbau von Gauben sowie (Dach-) Fenstern als Wohnraum nutzbar. Das Gebäude besitzt eine hellgrüne Putzfassade und eine Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Dachziegeln.

Auf den, westlich an die beschriebene Bestandsbebauung anschließenden Flurstücken 41 / 1 und 331, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade befindet sich derzeit noch der **Technikstützpunkt** der *WHB Marktfrucht GmbH*. Dieser weist aufgrund seiner überwiegenden Funktion als **Standort zum Abstellen landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und für die (Zwischen-) Lagerung technischer Geräte** einen vergleichsweise hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Neben großzügigen Abstell- und Lagerflächen wird der Standort insbesondere von dem eingeschossig ausgeführten und rund 5,5 m hohen Wirtschafts- und Funktionsgebäude mit einer Gebäudegrundfläche von rund 450 m<sup>2</sup> und einem flach geneigten Satteldach geprägt. Im nordöstlichen Grundstücksteil besteht darüber hinaus eine, zur

Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse genutzte, Rundbogenhalle („Agrarzelt“) mit einer Grundfläche von rund 150 m<sup>2</sup> und einer Höhe von rund 5 m. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem ein auffälliges, rund 125 m<sup>2</sup> großes Lagergebäude (Schuppen) mit einem flach geneigten Satteldach. Hinsichtlich der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist anzumerken, dass eine bereits vertragliche Vereinbarung zwischen der Flächeneigentümerin (Vorhabenträgerin) und dem Agrarbetrieb existiert, in welcher sich der Betrieb zur Verlagerung seines Technikstützpunktes verpflichtet.

Weitere Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstückes 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind derzeit verpachtet und werden von den Eigentümern der nördlich angrenzenden Wohnhäuser als **privates Gartenland** genutzt werden. Die Pachtverhältnisse sind der Gemeinde Wustermark als Flächeneigentümerin und Plangeberin bekannt.

Nutzungsbedingt weist das Plangebiet mit einer überbauten / versiegelten Fläche von insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche mit rund 1.400 m<sup>2</sup> sowie sonstige versiegelte Erschließungs- und Wirtschaftsflächen mit rund 1.900 m<sup>2</sup>) einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad in Höhe von rund 25,4 % auf.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Bereich zwischen 32,56 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 (Kanaldeckel im Bereich der Zufahrt des Grundstücks „Potsdamer Straße Nr. 37 aus Richtung der Potsdamer Straße) und 33,93 m über NHN im östlichen Anschluss an den *Wernitzer Weg*. Das Geländeniveau im Plangebiet ist demnach relativ eben und fällt in östliche Richtung leicht ab. Die Fahrbahnhöhe der östlich angrenzenden Potsdamer Straße bewegt sich im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet bei 32,46 m NHN. Die Fahrbahnhöhe des westlich verlaufenden *Wernitzer Weges* variiert auf Höhe des Plangebietes zwischen 33,95 m NHN im Norden und 34,09 m NHN im Süden.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 befindet sich in zentraler Lage von Hoppenrade zwischen der **kommunalen Straßenverkehrsfläche *Wernitzer Weg*** im Westen und der **überörtlich bedeutenden *Landesstraße 204 (innerorts *Potsdamer Straße*)*** im Osten. Der, innerhalb der geschlossenen Ortslage verlaufende, Teilabschnitt der Landesstraße ist gemäß § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) als Ortsdurchfahrt (OD) auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt.

Die verkehrstechnische Einbindung Hoppenrades in das umliegende, gemeindliche Erschließungsnetz erfolgt im Wesentlichen über die klassifizierte *Landesstraße 204*, welche neben ihrer Bestimmung als Ortsdurchfahrt mit Erschließungsfunktion auch als überregionale Verkehrsachse fungiert. Über sie besteht eine Verbindung zwischen der, nördlich des Kernortes Wustermark verlaufenden *Bundesstraße 5* und der südlich der *Bundesautobahn 10* („Berliner Ring“) anknüpfenden *Bundesstraße 273*. Da sich die Ortsentwicklung des Straßendorfes Hoppenrade zunächst ausschließlich entlang dieser Verkehrsachse vollzog (vgl. Kap. 2.1), ist ihre Bedeutung für den Ort bis in die heutige Zeit erhalten geblieben.

Die *Potsdamer Straße* ist im Bereich des Plangebietes zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn zu beiden Seiten straßenbegleitende Wege. Unter anderem zur Gewährleistung eines sicheren Schulweges für Kinder wurde im Jahr 2021 ein rund 650 m langes Teilstück westlich der Landesstraße grundhaft ertüchtigt und fungiert seither als gemeinsamer Geh- und Radweg. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der Geh- und Radweg durch einen

fahrbahnbegleitenden Grünstreifen von der Landesstraße getrennt. Die Grundstücke im östlichen und westlichen Anschluss an die Landesstraße sind vorwiegend über, in Verbundpflaster ausgeführte, Grundstückszufahrten an die Fahrbahn der klassifizierten Straßenverkehrsfläche angebunden. Innerhalb des großzügig dimensionierten Straßenraumes wird das Straßenbegleitgrün zum Teil von ortsbildprägenden Laubbäumen überschirmt. Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich westlich der Fahrbahn.

Im Zuge späterer Siedlungserweiterungen wuchs der Ort Hoppenrade zunächst in westliche Richtung entlang des (nördlich des Plangebietes verlaufenden) *Knoblaucher Weges*. Über diesen besteht eine Anbindung an den unmittelbar westlich des räumlichen Geltungsbereiches angrenzenden *Wernitzer Weg*. Er mündet rund 440 m südlich des Plangebietes in die *Potsdamer Straße* und besitzt darüber hinaus über einen rund 240 m südlich gelegenen, gepflasterten Erschließungsweg (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße. Mit Straßenpollern im Bereich des *Wernitzer Weges* wird seine durchgängige Befahrung durch PKW derzeit verhindert.

Der *Wernitzer Weg* wurde im Zuge der Entwicklung des westlich angrenzenden Wohngebietes in seinen derzeitigen Ausbauzustand versetzt und stellt sich derzeit als eine, für den ländlichen Raum Brandenburgs typische Orts- / Gemeindestraße dar. Der rund 9 m breite Straßenraum (Flur 1, Flurstück 45) umfasst auf Höhe des Plangebietes neben der rund 4 – 4,5 m breiten Fahrbahn mit asphaltierter Wegedecke einen gepflasterten Gehweg (südwestlich der Fahrbahn) sowie ein Grünbankett mit vereinzeltem Baumbestand. Da er auch von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren wird und seine Breite im Begegnungsverkehr nicht ausreichte, wurden nordöstlich der Fahrbahn abschnittsweise Ausweichtaschen in Verbundpflaster hergestellt. Südwestlich der Fahrbahn sind Straßenbeleuchtungsanlagen installiert.

Die Erschließung der Siedlungsflächen westlich des *Wernitzer Weges* wird für den nördlichen Teil des Wohngebietes über zwei, auf Höhe des Plangebiets orthogonal vom *Wernitzer Weg* abgehende, private Stichstraßen (Sackgassen) mit rückwärtigen Wendeanlagen gesichert. Im südlichen Teil des Wohngebietes wurde hingegen durch die Herstellung der Erschließungsstraßen *Rosenweg* und *Tulpenweg* ein Ringschluss gewährleistet.

Auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 bestehen bereits befestigte Erschließungsflächen. Der, im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Technikstützpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs wird über eine zentrale und vollständig versiegelte Zufahrt aus Richtung des *Wernitzer Weges* erschlossen. Aufgrund der regelmäßigen Frequentierung des Standortes durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist auch der Bereich um das zentral gelegene Wirtschafts- und Funktionsgebäude vollständig befestigt / versiegelt. Der ehemalige Vierseithof im östlichen Teil des Plangebiets wird hingegen über eine gepflasterte Zufahrt im Anschluss an die Potsdamer Straße erschlossen. Westlich der Zufahrt bindet ein rund 3 m breiter, gepflasterter Erschließungsweg an, über den die Kraftfahrzeuge der Anwohner in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gelangen.

Aufgrund seiner Lage an der *Potsdamer Straße* ist das Plangebiet direkt in das überörtliche, qualifizierte Straßenverkehrsnetz eingebunden. Mit der Haltestelle „Hoppenrade (HVL), Knoblaucher Weg“ besteht bereits ein fußläufig erreichbarer Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Von der Haltestelle verkehren die Buslinien 642 (Wustermark - Ketzin), 650 (Nauen – Potsdam) und 662 (Elstal – Priort – Wustermark) der *Havelbus Verkehrsgesellschaft* in regelmäßigen zeitlichen Intervallen. Die Buslinien fungieren als Zubringer zu dem rund 2,2 km nördlich gelegenen Bahnhof Wustermark, von wo aus die Bahnlinien RE 4 (Falkenberg (Elster) - Berlin – Rathenow) und RB 21 (Berlin Gesundbrunnen – Potsdam Hauptbahnhof) regelmäßig verkehren.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt durch den *Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH)*.

Der Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit ist bekannt, dass im weiteren Planungsverlauf durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro eine objektbezogene Erschließungs- und Entwässerungsplanung anzufertigen ist, in welcher der Nachweis einer hinreichenden Erschließung der im Plangebiet entstehenden Grundstücke zu erbringen ist. Diese ist dem Verband vorzulegen und von ihm je nach planerischer Ausgestaltung freizugeben. Die Planung bildet darüber hinaus die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag), welche zwischen den Vorhabenträgern mit dem Verband vor Baubeginn abzuschließen ist.

Zur Berücksichtigung dieser Anforderungen wird derzeit eine entsprechende Planung durch das *Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Straßenbau GmbH (IWA GmbH)* erarbeitet.

Der Verband wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bezüglich seines Zuständigkeitsbereichs gebeten.

### Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.DIS AG*. Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*.

Die Versorger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

### Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* als im Stadtgebiet vertretener Versorgungsträger wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland vom 08.12.2014. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die *Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft (HAW mbH)*.

Gemäß dem Informationsblatt „Freie Fahrt für die Abfallentsorgung im Landkreis Havelland“ dürfen nach den gesetzlichen Vorgaben Fahrzeuge nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Konkret bedeutet dies, dass **die Straße**:

- die höchstzulässige Fahrzeugbreite gem. StVZO zuzüglich Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges berücksichtigt. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO ist die höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge und Anhänger mit 2,55 m bestimmt. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen wird zusätzlicher Freiraum benötigt. In der Praxis geht die Rechtsprechung hier von mindestens 50 cm auf jede Seite aus. Damit ergibt sich eine **durchgängige Mindestdurchfahrbreite von 3,55m**,

- für das Müllsammelfahrzeug **ausreichend tragfähig** sein muss bis 26.000 kg,
- so gestaltet sein muss, dass **in den Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt** werden,
- so bemessen sein muss, dass **an den Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurve der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt** sind. Dies gilt auch für Pflanzinseln, Bäume und ausgewiesene Parkplätze,
- so gestaltet sein muss, dass **eventuelle Bodenschwellen von Müllfahrzeugen problemlos überfahren** werden können,
- so gestaltet sein muss, dass **eventuelle Steigungen und Gefälle von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren** werden können,
- eine **lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand** aufweisen muss. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Straße (und ggf. der Gehweg) so angelegt werden, dass **durch die Bereitstellung der Abfallbehälter** sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr **keine Gefahren oder Behinderungen** zu befürchten sind.

Gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 / 44 ist dem Fahrpersonal ein **Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt**. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladetechnik in Einmannbesetzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist **am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage** in der Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers **vorzusehen**. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligem zurückstoßen möglich sein.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr sowie die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist im Wesentlichen durch die Neuanlage einer mindestens 11,5 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die klassifizierte *Potsdamer Straße* vorgesehen. Im Zentrum des räumlichen Geltungsbereiches weitet sich die „Planstraße“ darüber hinaus auf und führt den Nutzer zu einer großzügig dimensionierten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“. Diese ist mit ihren Maßen von 51 m x 31,5 m ausreichend dimensioniert, um neben den, zur bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung erforderlichen Straßenverkehrsflächen auch eine zentrale, ansprechend gestaltete Grünfläche als künftiges Zentrum des neu entstehenden Wohngebietes anlegen zu können. Die Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit geht daher von einer grundsätzlichen Befahrbarkeit der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch die örtlichen Entsorgungsfahrzeuge aus.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

### Naturraum

Der Ortsteil Hoppenrade und damit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich naturräumlich in der Großeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen und hier im Bereich der Nauener Platte. Bei den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen handelt es sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, hügeligen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Die

Nauener Platte, eine leicht gewellte Grundmoränenplatte mit fruchtbaren Geschiebelehm ist im Wesentlichen ackerbaulich geprägt. Sie wird von mehreren Niederungen durchzogen. Hervorzuheben ist insbesondere die „Wublitzrinne“, in welcher in den 1950er Jahren der Havelkanal angelegt wurde.

### **Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich **in keinem nach dem Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet, noch grenzt er an eines an**. Das nächstgelegene Schutzgebiet des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ befindet sich südlich der Ortslage Buchow-Karpzow in einer Entfernung von ca. 2.650 m zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Mittlere Havelniederung“ mit der Nummer DE 3542-421.

Aufgrund der Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind negative Auswirkungen der Planung auf die benannten Schutzgebiete nicht erkennbar.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt auf der Nauener Platte. Diese ist als pleistozäne Grundmoränenbildung aus Geschiebemergel und –lehm zu charakterisieren, die teilweise von Flugsanden überlagert werden. Als vorherrschender Bodentyp kommen auf der Nauener Platte Braunerden, Sandlehm-Fahlerden und an den Übergängen zu Senkenbereichen Humusgleye vor.

Gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) handelt es sich bei den Böden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend um Braunerden, zum Teil verglejt und verbreitet um Gley - Braunerden und Braunerde - Gleye aus Lehmsand über Schmelzwassersand. Sie sind nicht retentionsrelevant. Die Böden im Plangebiet sind gemäß der Kartenanwendung überwiegend ohne Nässeinfluss und verbreitet mit einem mittleren Grundwassereinfluss. Die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden wird als „extrem hoch“ oder „sehr hoch“ eingestuft. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als „fast ausschließlich sehr gering“ eingeschätzt. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein **Baugrundgutachten** erarbeitet / vorgelegt, in welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet nochmals fachgutachterlich untersucht werden. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden in die Entwurfsfassung der Begründung aufgenommen.

Die Flächen im Plangebiet sind durch die nutzungsbedingt bereits bestehenden baulichen Anlagen / Versiegelungen und die (auf dem Großteil der Flächen bestehende und vergleichsweise intensive) Nutzung als Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes mit umliegenden Grünlandflächen sowie die in das Plangebiet einbezogenen Rudimente eines Vierseithofes bereits im Vorfeld der Planung vollständig anthropogen überformt. Mit einer bereits überbauten / versiegelten Fläche von insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche mit rund 1.400 m<sup>2</sup> sowie sonstige versiegelte Erschließungs- und Wirtschaftsflächen mit rund 1.900 m<sup>2</sup>) ist bereits im Vorfeld der Planung eine relevante Flächenversiegelung vorhanden.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die natürlich anstehenden Böden und ihre biotische Lebensraumfunktion durch die beschriebenen, anthropogenen Überformungen und Nutzungsintensität bereits beeinträchtigt sind.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich **außerhalb von Trinkwasserschutzzonen**. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In einer Entfernung von rund 290 m nördlich des Plangebiets verläuft der

*Pelsterlakegraben*, als nächstgelegenes stehendes Oberflächengewässer. Aufgrund der Entfernung wird das Fließgewässer von der Planung nicht berührt.

In der „Auskunftsplattform Wasser“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird der Grundwasserflurabstand für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Wert von > 15 - 20 m u. GOK angegeben. Das Grundwasser ist somit aufgrund der vorhandenen Flurabstände und der Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, d.h. die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Osten zum Havelkanal.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits teilweise versiegelten / anthropogen überformten Siedlungsgebietes zählt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den Bereichen mit einer mäßigen klimatischen Belastung. Die Flächen liegen im Randbereich eines Niederungsgebietes mit hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Klimatische Belastungen sind im Untersuchungsraum insgesamt als gering einzustufen. Lufthygienische Belastungen ergeben sich vorrangig durch die Verkehrsbelastungen im Sinne des Durchgangsverkehrs auf der östlich angrenzenden *Landesstraße 204*.

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen zu verzeichnen.

Mögliche Belastungen ergeben sich durch die Pferdehaltung und Weidenutzung auf den nördlich sowie südlich angrenzenden Flächen. Aus Gründen der planerischen Vorsorge wurde daher bereits eine *Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Geruchsbelastung durch den „Pensionsstall an den Stellbergen“ auf die geplante Wohnbebauung (IfU GmbH, 2021)* angefertigt. Im Ergebnis wurde fachgutachterlich festgestellt, dass die Geruchsbelastung an der nächst gelegenen (nördlich geplanten) Wohnnutzung den Immissionswert für Wohnnutzungen einhält und Vorbelastungen nicht betrachtet werden müssten. Nähere Ausführungen zu der Untersuchung sind Kapitel 6.5 „Immissionsschutz“ der Begründung zu entnehmen.

Weitere Emittenten, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben, sind derzeit nicht bekannt.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich zum Großteil um einen intensiv genutzten Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einem geringen Grünflächenanteil, der entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur und der stark anthropogenen Prägung dem Biotoptypen **Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil** (Biotopcode 12312) zuzuordnen sind. Das, bereits von baulichen Anlagen bestandene und dementsprechend geprägte, Grundstück „Potsdamer Straße Nr. 37“ im östlichen Teil des Plangebietes ist hingegen als Biotoptyp **Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhäuser mit Ziergärten** (Biotopcode 12261) zu kartieren. Der östliche Teilbereich des Flurstückes 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade ist derzeit an die Grundstückseigentümer der nördlich angrenzenden Wohnbebauung verpachtet und wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur dem Biotoptypen **gärtnerisch gestaltete Freiflächen** (Biotopcode 10270) zuzuordnen. Der westliche Teilbereich des Flurstückes 42 / 2 wird hingegen aktuell nicht genutzt und wird dementsprechend dem Biotoptyp **Grünlandbrachen; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)** (Biotopcode 0513002) zugerechnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Insgesamt ist den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein niedriger Biotopwert zuzuordnen.

Die Empfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird als gering eingestuft, da sie im Brandenburger Siedlungsbereich häufig sind und keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen.

Im Hinblick auf die **Lebensraumfunktion für Tiere** ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund dessen Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und seiner überwiegenden Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort lediglich von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Die Siedlungsnähe und intensive Bewirtschaftung der Flächen mit den daraus resultierenden Beunruhigungen und Gefährdungen führen zu Einschränkungen des Lebensraumpotentials.

Gemäß einer bereits erfolgten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland ist aufgrund der örtlichen beziehungsweise räumlichen Biotopausstattung (trotz der anthropogenen Beeinflussung) die Bedeutung des Plangebietes **im Hinblick auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nicht grundsätzlich auszuschließen**. Mit Schreiben vom 30.01.2026 wurde seitens der Behörde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere der vorhandenen Gebäudestrukturen) die Notwendigkeit für eine Erfassung der Artengruppen **Europäische Brutvogelarten, Fledermäuse und** (sofern potentielle Habitatbäume gefällt werden) **xylobionte Käferarten** festgestellt. Sofern gutachterlich vor Ort eine Habitatsignung für Zauneidechsen festgestellt wird, ist diese Artengruppe ebenfalls zu erfassen.

Die Bedeutung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die benannten Tierarten wird dementsprechend im Rahmen **faunistischer Untersuchungen** von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen überprüft. Der Untersuchungsumfang sowie die anzuwendenden Methodenstandards wurden ebenfalls bereits zwischen der Artenschutzsachverständigen und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Kartierung der Brutvogelarten erfolgt im Rahmen von vier Begehungen zwischen März bis Juli 2026 auf Grundlage der Methodenstandards nach *Südbeck et al. 2025*. Die Artengruppe Fledermäuse wird im Rahmen von sechs (Tag- und Abend-) Begehungen im Zeitraum zwischen März bis September 2026 untersucht. Sofern geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien (Zauneidechse) und xylobionte Käferarten festgestellt werden diese ebenfalls erfasst.

Die Ergebnisse der im Zeitraum zwischen März bis September 2026 durchzuführenden faunistischen Untersuchungen werden in Form eines eigenständigen Fachgutachtens beschrieben und dokumentiert. Sofern erforderlich werden auch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Das Artenschutzgutachten wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Bäume oder Baumgruppen. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Laubbäume. Zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der durch Bebauungspläne festgelegten Plangebiete die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Da sich die Flächen derzeit im planungsrechtlichen

Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, liegt die Zuständigkeit für den Baumbestand derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Ortsbildbestimmenden Nutzungstypen im Plangebiet sind die bereits bestehenden Siedlungsflächen (Wohnbebauung) entlang des *Wernitzer Weges*, des *Knoblauchers Weges* und der *Potsdamer Straße* sowie der Technikstützpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs mit deutlich anthropogener Prägung. Die südlich des räumlichen Geltungsbereiches anschließenden (innerörtlichen) Grün- und Freiflächen werden teilweise als Koppel- / Weideflächen genutzt und sind ebenfalls ortsbildprägend. Auch der straßenbegleitende Baumbestand entlang des *Wernitzer Weges* besitzt einen ortsbildprägenden Charakter. Der ehemals kompakte Siedlungskörper der historischen Ortslage wurde mit der Errichtung jüngerer Einfamilienhausstrukturen westlich des Ortskerns im Laufe der Zeit ergänzt.

### Schutzgut Mensch

Die Ortslage Hoppenrade ist durch das Verkehrsaufkommen auf der *Landesstraße 204* (Potsdamer Straße) vorbelastet. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung entlang der klassifizierten Verkehrsfläche ist nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht mit erheblichen / gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen zu rechnen, die von der Straße auf das Plangebiet einwirken. Der *Wernitzer Weg* dient derzeit zur Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung und des Landwirtschaftsbetriebes und wird temporär von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren. Da die Erschließung der zusätzlichen (Wohn-) Bebauung ausschließlich über eine neu errichtete Planstraße mit Anbindung an die *Potsdamer Straße* (und damit das übergeordnete, klassifizierte Straßenverkehrsnetz) erfolgt und mit Umsetzung der Planung eine Verlagerung des Technikstützpunktes einhergeht, wird sich das Verkehrsaufkommen sowie die Lärm- und Abgasbelastungen durch den Verkehr im Bereich des *Wernitzer Weges* erwartbar verringern. Eine Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ist nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzung keine besondere Erholungsfunktion für die Allgemeinheit beizumessen. Die Flächen sind überwiegend privat genutzt. Demnach ergeben sich durch das Vorhaben und die Inanspruchnahme dieser Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Erholungssituation in der Ortslage.

## 2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ befinden sich nachzeitigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen**. Der Landkreis Havelland als untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Ein **Vorhandensein von Kampfmitteln ist unwahrscheinlich**, jedoch derzeit nicht vollständig auszuschließen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Bodendenkmalschutz

Auf Teilflächen der **Flurstücke 41 / 1 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** und somit im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ befindet sich das **Bodendenkmal 50508** „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Eisenzeit“. Das, in der Denkmalliste des Landkreises Havelland verzeichnete, Bodendenkmal wurde **gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen**.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG 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 Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 6. Dezember 2012 (PRH-322,2012) im Rahmen der damaligen städtebaulichen Rahmenplanung wird die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale einer Erlaubnis zur Veränderung, bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales **zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger:**

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

Einzelheiten sind im Rahmen des **denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens** zu regeln.

Sollten bei Erdarbeiten weitere, bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Der Landkreis Havelland als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

### **Einzeldenkmale**

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Havelland mit Stand 01.01.2026 handelt es sich bei der südöstlich des Plangebiets gelegenen **Dorfkirche Hoppenrade** um ein **Einzeldenkmal** (Baudenkmal, ID – Nummer 09150490).

Denkmale im Sinne des *Gesetzes 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) sind in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Neben dem Denkmal selbst ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch seine Umgebung, soweit diese für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, geschützt (Umgebungsschutz). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals, seiner Nutzung sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Der Landkreis Havelland als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück **42 / 2; Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** befinden sich im **Eigentum der Gemeinde Wustermark**.

Die sonstigen, im **räumlichen Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. H 53 gelegenen, **Flurstücke 41 / 1; 148; 149 und 331, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** befinden sich im **Eigentum der Vorhabenträgerin**. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde Wustermark als Plangeberin und Trägerin der kommunalen Planungshoheit bekannt.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 41 / 1; 42 / 2, 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und damit die nördliche, rund 1,3 ha große, Teilfläche eines innerörtlichen Areals, für welches in den Jahren 2023 – 2024 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet wurde. Diese **2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal östlich des Wernitzer Weges** mit dem Stand vom Oktober 2024 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 gebilligt (BV 36 / 2025). Dementsprechend fungiert sie seither als informelles Planungsinstrument (**Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB**), in welchem die künftige Entwicklung des zentral im Ortsteil Hoppenrade gelegenen Areals unter Beteiligung des Ortsbeirates, der Grundstückseigentümer und der Einwohner Hoppenrades in den Grundzügen festgelegt wurde.

Gemäß § 176a Abs. 3 BauGB ist die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. H 53. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2025 (BV 36 7 2025) im beschleunigten Verfahren als **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Zur Gewährleistung eines transparenten Planverfahrens wird von der gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB bestehenden Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit in einem **zweistufigen Beteiligungsverfahren**, d.h. mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35). Gemäß Festlegung des LEP HR befindet sich die Gemeinde Wustermark und somit auch ihr Ortsteil Hoppenrade vollständig im Strukturraum „Berliner Umland“.

In der **Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) wird die Ortslage Hoppenrade als **Bestandteil des raumordnerisch festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung dargestellt**, der nach dem Ziel 5.6 LEP HR den Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion bildet. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier somit quantitativ unbegrenzt möglich. Das Plangebiet ist kein Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

Aus Sicht der Gemeinde Wustermark sind für die Beurteilung der Planungsabsicht im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung 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.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In der Begründung zu diesem Punkt wird erklärend ausgeführt, dass

Siedlungsverdichtung die Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen erhöht. Gleichzeitig verringert sich durch Nachverdichtung die Flächeninanspruchnahme neuer Siedlungsflächen bei einem gleichzeitigen Entgegenwirken des Entstehens neuer Splittersiedlungen.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz 4.3 LEP HR sollen die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Gemäß Grundsatz 6.1 LEP HR soll der bestehende Freiraum 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.

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit der vorliegenden Planung beachtet. Bei den, für die Entwicklung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits anthropogen geprägte Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges. Die Planungsziele entsprechen dem Leitbild einer verdichteten und nachhaltigen Siedlungsstruktur.

Trägerin der Regionalplanung für die Landkreise Havelland, Potsdam - Mittelmark, Teltow – Fläming sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel ist die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**. Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für **unwirksam** erklärt. Derzeit befindet sich der **Regionalplan „Havelland-Fläming 3.0“ in der Aufstellung**. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Am 17. November 2022 fasste die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 % der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember

2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

In der **Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“** erfolgt für die Ortslage Hoppenrade und somit auch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 die Nachrichtliche Übernahme des Gestaltungsraums Siedlung nach Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des, auf Ebene des Regionalplans räumlich konkretisierten Freiraumverbundes und außerhalb von Gebieten, die bei Hochwasserereignissen (HQ 100) überflutet werden.

In der Festlegungskarte zum **Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027** werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine (zeichnerischen) Festlegungen getroffen.

Der sachliche **Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. In diesem wird der Kernort Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten.

## 3.2 Kommunale Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

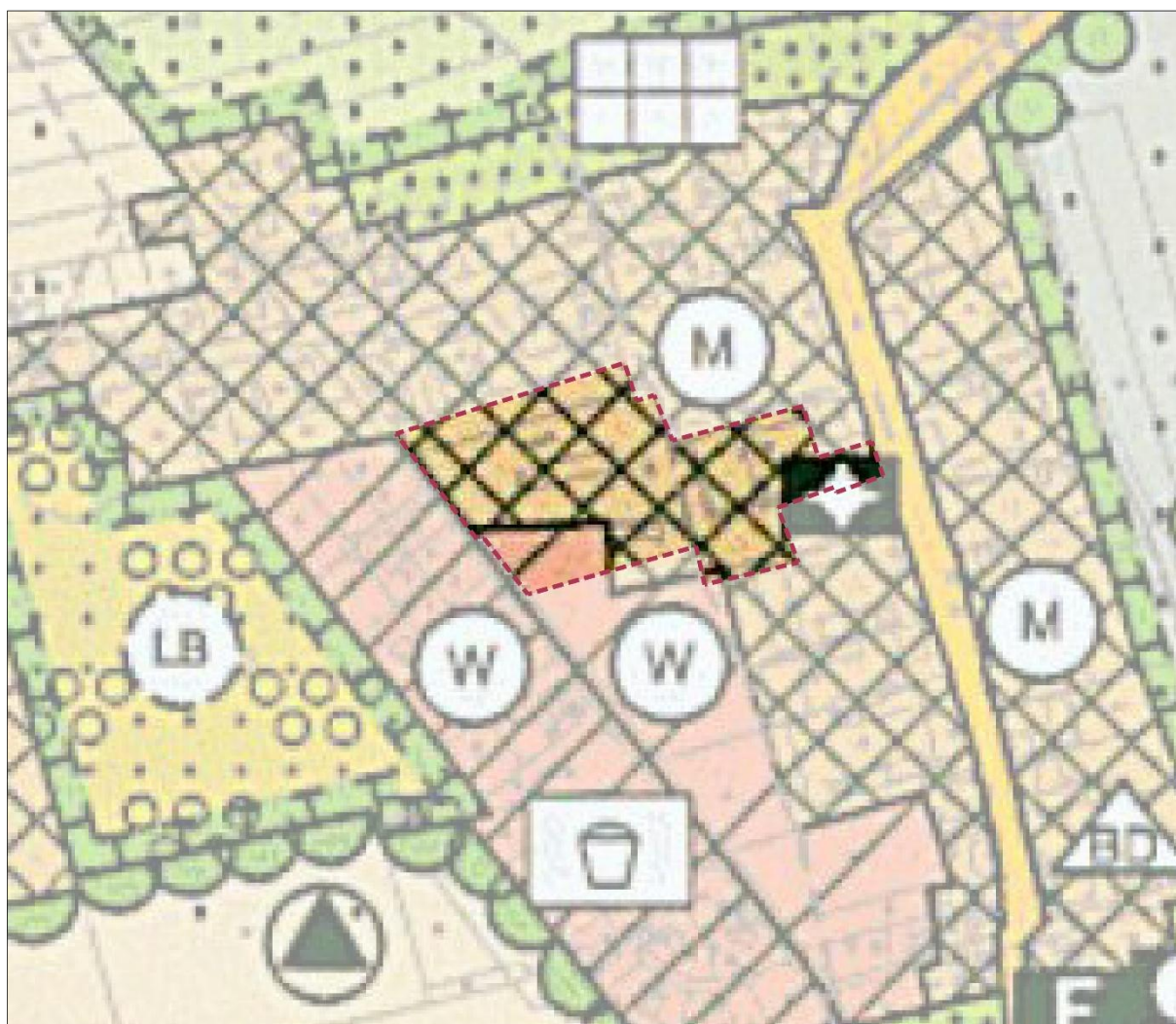
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner erteilten Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland am 17. Juli 2006 rechts-wirksam.

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans ist ein untergeordneter Teilbereich im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches als **geplante Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB** dargestellt. Der Großteil des Plangebietes ist hingegen Bestandteil einer großflächigen **Gemischten Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**.

Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende *Wernitzer Weg* besitzt keine Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge und ist daher auf Grundlage der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans nicht mit einem separaten Planzeichnen dargestellt, sondern in die Darstellung der angrenzenden Nutzungen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) integriert. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende *Potsdamer Straße* wird hingegen aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung (Landesstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Die bereits baulich entwickelten und unmittelbar nördlich, östlich sowie südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Areale sind Bestandteil der großflächigen Darstellung Gemischter Bauflächen. Das unmittelbar südöstlich angrenzende Gelände der historischen Dorfkirche wird durch ein Plansymbol als Kirche und demnach als „Bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich werden geplante Wohnbauflächen und im westlichen Anschluss Wohnbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.



**Abbildung 5:** Ausschnitt FNP der Gemeinde Wustermark (rechtswirksam seit 17.07.2006) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Die **gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans** Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ **aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wustermark **ist durch die Darstellungen des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gewährleistet.** Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. H 53 ist nicht zu erwarten. Eine Bestätigung dieser Einschätzung erfolgte durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 03.02.2026.

### 3.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark benennt als allgemeine Entwicklungsziele mit Relevanz für die vorliegende Planung, Siedlungsräume dahingehend zu entwickeln, dass sich diese an der bestehenden Charakteristik des Umfelds orientieren und die weiteren Planungen darauf abzustimmen sind. Historische Gebäude sind dabei zu integrieren und in Ihren Nutzungsmöglichkeiten aufzuwerten bzw. die naturhaushaltwirksamen Funktionen zu verbessern, indem z.B. allgemein der Versiegelungsgrad verringert wird, Dachbegrünungen vorgenommen werden und die allgemeinen Durchgrünungen

zwischen bebauten Bereichen erhalten werden. Bei Neubebauungen ist der Grad der Neuversiegelung auf einer möglichst geringen Stufe zu halten. Altstandorte sind zu untersuchen und falls nötig zu bereinigen. Vorhandene Biotope bzw. Biotopsstrukturen sind dahingehend zu entwickeln, dass die einzelnen Bereiche miteinander vernetzt werden und ein großflächiger Verbund entsteht.

Allgemein ist möglichst jedes Schutzgebiet auf seine Weise gemäß seinen Eigenschaften (Schutzzweck, Schutzziel) zu erhalten, zu fördern und zu entwickeln. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Charakteristik so zu stärken und hervorzuheben, dass ein repräsentatives Bild entsteht, in dem die einzelnen Elemente (Siedlungsbereiche, Grünland, Heidelandschaft und Niederungsgebiete usw.) ineinandergreifen. Bei den geplanten lockeren Neubebauungen ist auf eine ausreichende Durchgrünung zu achten, um den Wert des Landschaftsbildes zu sichern bzw. harmonische Bezüge zwischen Gebäuden und Natur herzustellen.

In der Karte Nr. 10 des Teillandschaftsplans 1 „Ziele und Maßnahmen“ wird das Plangebiet einschließlich umliegender Flächen großräumlich als bestehendes **Wohn- und Mischgebiet einschließlich Gärten / Sondergebiete** dargestellt. Mittels Plansymbol wird hinsichtlich der angrenzenden Verkehrsflächen die **Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung an Durchgangsstraßen** als Entwicklungsziel definiert. Im Bereich des *Wernitzer Weges* wird zudem die **Errichtung von Rad-, Wander- und Reitwegen** als Entwicklungsziel festgelegt. Der bestehende Spielplatz im Kreuzungsbereich *Wernitzer Weg / Tulpenweg* wird mit einem entsprechendem Plansymbol gekennzeichnet. Für die östlich angrenzende Landesstraße (Potsdamer Straße) ergeht das Entwicklungsziel **Neuanlage von Alleen**.

Durch die Umsetzung der Planung sind derzeit keine Beeinträchtigungen oder Konflikte zu den, im Landschaftsplan benannten Entwicklungszielen erkennbar.

### 3.2.3 Innenbereichssatzung Hoppenrade

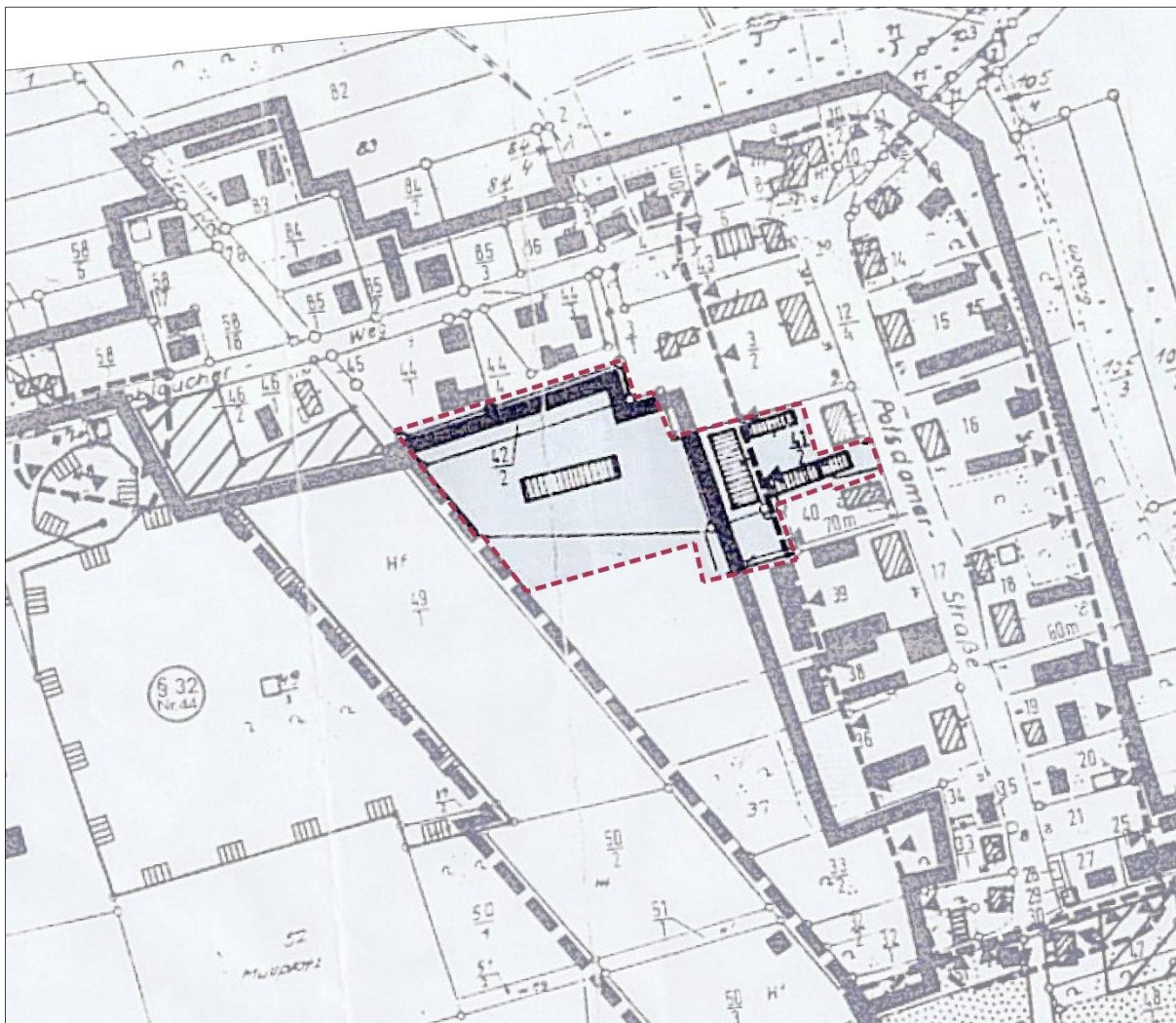
Der Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark verfügt seit dem 20.11.1998 über eine rechtskräftige **Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Abrundungen (Innenbereichssatzung)**. Mit dem Instrument der Satzung wurde seinerzeit der im Zusammenhang bebaute Teil der Ortslage Hoppenrade, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, festgelegt (Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Zusätzlich wurden einzelne Außenbereichsflächen, die durch eine bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt waren, in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 befindet sich mit Ausnahme einer 70 Meter tiefen Flächenkulisse (gemessen von der westlichen Grenze des Straßenverkehrsflurstückes 12 / 4 - Potsdamer Straße) im Bereich der einbezogenen Flurstücke 41 / 1 und 149 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Satzungsumgriff und somit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Hoppenrade (vgl. Abb.6).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der 70 m tiefen und rund 2.819 m<sup>2</sup> umfassenden östlichen Teilfläche des Plangebiets richtet sich derzeit aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ nach den Bestimmungen des § 34 BauGB („planungsrechtlicher Innenbereich“). Innerhalb der festgelegten Grenzlinie sind für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelungen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die westlich angrenzenden Flächen des Plangebietes (rund 10.194 m<sup>2</sup>) befinden sich trotz ihrer anthropogenen Prägung und der zum Teil bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsslage Hoppenrade und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier aktuell nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.



**Abbildung 6:** Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Abrundungen inklusive Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Gemäß gängiger Planungspraxis wurde der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ westlich des Plangebietes nicht in den Umgriff der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogen. Dies begründet sich in der Tatsache, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 - 2 BauGB im räumlichen Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen ausschließlich nach den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans und nicht nach § 34 BauGB richtet. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 3.2.4 verbindliche Bauleitplanungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ ist am 19.09.1994 in Kraft getreten. Mit ihm wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes im westlichen Anschluss an den *Wernitzer Weg* geschaffen. Das Vorhaben umfasste neben Ausbaumaßnahmen des *Wernitzer Weges* selbst explizit die Errichtung:

- von 10 Doppelwohnhäusern mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup> je Doppelwohnhaus mit einem Vollgeschoss und zulässigem Dachgeschossausbau auf bis zu zwei Drittel der Grundfläche
- von 19 Einzelwohnhäusern mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> je Einzelwohnhaus mit einem Vollgeschoss und zulässigem Dachgeschossausbau auf bis zu zwei Drittel der Grundfläche
- und von einem Kinderspielplatz.

Die Erschließung der neu entstehenden Wohngrundstücke wurde durch die Festsetzung von zwei privaten Anliegerwegen (Stichstraßen) sowie der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (*Rosenweg, Tulpenweg*) gesichert.

### 3.2.5 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035

Die Gemeindevertretung Wustermarks hat in öffentlicher Sitzung am 30.04.2025 den Beschluss über die Zustimmung zum Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035 gefasst. Mit einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont (bis zum Jahr 2035) bildet das Konzept einen strategischen Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde Wustermark und fungiert als Grundlage für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP).

Gemäß Kapitel 4.2 des INGEK liegt die Besonderheit und Herausforderung der Gemeindeentwicklung darin, die **fünf Ortsteile der Gemeinde Wustermark qualitativ und schrittweise weiter zu entwickeln**. Als Ziel wurde formuliert, die Charakteristika der Ortsteile zu bewahren, gleichzeitig eine gemeinsame Identität und ein Miteinander zu entwickeln sowie eine kinder- und jugendfreundliche Kommune zu entwickeln.

Entsprechend des räumlichen Leitbildes (Kapitel 4.1) soll unter anderem der Ort **Hoppenrade (nachrangig und punktuell) verdichtet** werden, wobei der Schwerpunkt auf der **Ausbildung qualitativ ansprechender Ortszentren und Grünräume, die zur Begegnung und zum Aufenthalt einladen mit dem Ziel, die dörflichen Nachbarschaften zu stärken und zukunftsfest aufzustellen**.

Als übergeordnetes Leitziel wurde der Slogan „**Wustermark 5**“ definiert. Dieser impliziert erstens eine ausgewogene aufeinander abgestimmte Entwicklung aller Ortsteile inklusive Ortslagen konzeptionell zu ermöglichen. Zusätzlich wurden die nachfolgenden fünf Leitziele verknüpft und mit Entwicklungszielen untersetzt:

- Leitziel 1 Siedlungs- und Arbeitswelten nachhaltig und integriert weiterentwickeln
- Leitziel 2 Bildungs- und Begegnungsräume schaffen und verknüpfen
- Leitziel 3 Freiraum- und Erholungsqualitäten gestalten
- Leitziel 4 Vernetzung und lokale Erschließung ermöglichen und ausbauen
- Leitziel 5 Querschnittsaufgaben verzahnen und vernetzen

Aus dem gesetzten räumlichen Leitbild sowie den formulierten Entwicklungszielen wurden zudem konkrete Maßnahmenswerpunkte herausgearbeitet und konkrete Aufgaben abgeleitet. Die Zentralen Vorhaben (ZV) sollen (als rahmengebender Fahrplan) die Aufgabenbereiche der nächsten 10-15 Jahre

für die Gemeindeentwicklung Wustermarks aufzeigen. Einige Aufgabenpakete sind bereits planerisch vorbereitet und angeschoben, sodass eine bauliche Umsetzung bevorsteht. Die im INGEK aufgeführten Projekte sollen dabei maßgebliche Impulse für die Ortsentwicklung setzen und wurden daher zur Einordnung im Kapitel 5 aufgeführt und veranschaulicht.

Für die vorliegende Planung besitzt insbesondere das **zentrale Vorhaben (ZV) 3 „Dörfliche Nachbarschaften“** eine Relevanz.

Gemäß Ausführungen des INGEK sind die Ortsteile Buchow-Karpzow, **Hoppenrade** und Priort bereits als beschauliche Wohnstandorte etabliert, deren **Attraktivität durch kleinteilige Aufenthalts- und Begegnungsbereiche und fußläufige Verknüpfungen erhöht werden soll**. In Teilen sind ergänzende Wohnstandorte vorgesehen. Explizit wurde bereits im INGEK aufgeführt, dass im Ortsteil Hoppenrade **durch die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes die Möglichkeit besteht, mitten im Ort eine kleine Ortsmitte zu schaffen, die durch zusätzliche Bebauung flankiert werden kann**. Für die bestehende historische Bausubstanz im Kernbereich des Ortes soll zudem die Möglichkeit einer Sanierungssatzung geprüft werden, um Sanierungsvorhaben zu erleichtern. Weiterhin sollen laut INGEK **Grün- und Wegestrukturen geschaffen werden, um das zu-Fuß-Gehen und Radfahren attraktiver und sicherer zu machen**.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde Wustermark den Entwicklungszielen und Leitlinien aus dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept.

### 3.2.6 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie

Um auf die Chancen sowie die Herausforderungen einer stark wachsenden Bevölkerungsentwicklung adäquat reagieren zu können, verfügt die Gemeinde Wustermark **seit November 2019 über eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**. Diese wurde unter den Zielsetzungen erarbeitet:

- die Potenziale und Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung auf Basis der soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde zu ermitteln,
- die zu erwartenden Nachfragefaktoren darzustellen,
- ein Leitbild für eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu formulieren,
- eine integrierte Handlungsgrundlage für die Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen zu schaffen und
- die planerischen Voraussetzungen für die Zuwendung von Fördermitteln nach der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie vom 23. Februar 2016, zuletzt geändert durch den Runderlass des MIL vom 04.09.2018 zu schaffen.

Im Ergebnis der Darstellung von Rahmenbedingungen und Entwicklungen wurden in der WUS diverse Handlungsbedarfe der Gemeinde zum steuernden Eingriff in die nachhaltige Wohnraumversorgung definiert. Da sich die Gemeinde im Berliner Umland befindet, wurden gemäß der Anlage 3 der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie **Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete, Konsolidierungsgebiete)** festgelegt. Durch die Ausweisung von Gebietskulissen der Wohnraumförderung sollten seinerzeit finanzielle Anreize für (private und öffentliche) Initiativen zur Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen und Wohnraum für besondere Zielgruppen geschaffen werden.

Zur Ermittlung der strategisch bedeutsamen Entwicklungsgebiete wurden zunächst grundsätzlich die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark zu Grunde gelegt. Hiernach wurden

die daraus resultierenden Potenzialflächen zusammengetragen und im Hinblick auf den Planungsstand und Planungsfortschritt differenziert.

Unter anderem das Areal zwischen der *Potsdamer Straße* und dem *Wernitzer Weg* im Ortsteil Hoppenrade (und damit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 wurde in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie als „**Vorranggebiet Wohnen**“ definiert.



**Abbildung 7:** mögliche Fördergebietskulisse Hoppenrade gemäß Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie der Gemeinde Wustermark (Abb. 27)

Mit der Festlegung als Vorranggebiet Wohnen wurden die Voraussetzungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer geschaffen, für Maßnahmen des Mietwohnungsbaus eine Förderung gemäß der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus in Anspruch zu nehmen.

Hinsichtlich der erforderlichen Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS wurde auf Seite 62 explizit darauf hingewiesen, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen den Dreh- und Angelpunkt für die Mobilisierung von Wohnbauflächen darstellt. Hierfür müssten innerhalb der Gemeindeverwaltung ausreichend personelle wie auch finanzielle Kapazitäten bereitgestellt werden. Sofern größere Flächen neu entwickelt werden, sollten **Rahmenbedingungen für den Bau von möglichst gemischten Gebäude- und Wohnungstypen** geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aktivierung der nördlichen Teilfläche des, in der WUS definierten, „Vorranggebietes Wohnen“ im Ortsteil Hoppenrade geschaffen. Somit entspricht die Gemeinde Wustermark den Entwicklungszielen und Leitlinien aus der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie.

## 4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 war bereits bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Hoppenrade aus dem Jahr 2005 und seiner ersten Fortschreibung aus dem Jahr 2012 Gegenstand gemeindlicher Planungsüberlegungen (vgl. Abb. 8). Dabei sollte der Großteil des Areals (Siedlungserweiterungsfläche H 1) als Wohngebiet mit einer ortsbildtypischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wurde hingegen seinerzeit als ein möglicher Standort für die Revitalisierung der historischen Hofstellen entlang der *Potsdamer Straße* als „Familienhöfe“ Bestandteil gemeindlicher Entwicklungsüberlegungen.



**Abbildung 8:** Gegenüberstellung der städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2005, links) und seiner 1. Fortschreibung (2012, rechts)

Mit dem Konzept der „Familienhöfe“ sah die Rahmenplanung sowohl in ihrer „Ursprungsfassung aus dem Jahr 2005, als auch in der Fassung ihrer 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2012 vor, die historisch gewachsenen und partiell noch vorhandenen Gehöfte als ortsbildprägende dörfliche Strukturen zu erhalten und zu revitalisieren. Dementsprechend wurde vorgeschlagen sowohl in den straßenseitigen Wohn-, als auch in den rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden, zu denen auch die ortsbildprägenden und großflächigen Scheunen zählen, eine Wohnnutzung zu etablieren. Durch die Lage der „Familienhöfe“ im planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage sollte diese Umnutzung des baulichen Bestandes im Zuge der Innenentwicklung realisiert werden. Die, für diese Entwicklung in Frage kommenden, Hofstellen wurden im städtebaulichen Konzept zur Rahmenplanung farbig hervorgehoben. Dies betraf unter anderem auch die, in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans einbezogene, Hofstelle auf den Flurstücken 148 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade.

Die, nicht im planungsrechtlichen Innenbereich gelegenen, Teilflächen des Areals zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* flossen als „**Siedlungserweiterungsfläche H 1**“ ebenfalls bereits in die städtebauliche Rahmenplanung ein.

Für die Fläche wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, in welchem die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals als **Wohnstandort** dargestellt wurde. In der **ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 2005** war die Entwicklung einer kleinteiligen **Einfamilien- und Doppelhausbebauung** mit einer vorgeschriebenen **Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>** vorgesehen. Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und ortsbildverträglichen Gestaltung des neuen Baugebietes östlich des *Wernitzer Weges* wurde festgelegt, dass innerhalb der Siedlungserweiterungsfläche H 1 maximal **34 neue Wohneinheiten** entstehen dürfen. Auf Grundlage der seinerzeit angenommenen Bewohnerdichte von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit entsprach dies einem Zuwachs von rund 78 neuen Einwohnern. Die Erschließung der Grundstücke sollte sowohl über den bereits bestehenden *Wernitzer Weg*, als auch über eine **Ringstraße** mit beidseitigem Anschluss an den *Wernitzer Weg*, als auch über einen zusätzlichen **Stichweg** im Süden des Plangebietes gesichert werden. Eine Einbindung und Durchwegung des Plangebietes zwischen *Potsdamer Straße* und *Wernitzer Weg* war seinerzeit kein Bestandteil der gemeindlichen Planungsüberlegungen.

Die, mit der Rahmenplanung aus dem Jahr 2005 dargestellte, städtebauliche Entwicklung wurde seitens des Ortsbeirates Hoppenrade aufgrund des, von den Mitgliedern seinerzeit als zu hoch erachteten Ausnutzungsgrades, nicht befürwortet. In Folge einer veränderten, deutlich zurückgegangenen Nachfrage nach ländlich geprägten Wohngrundstücken und der damit verbundenen Anpassung der gemeindlichen Ziele hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung wurde die Umsetzung der Rahmenplanung in den folgenden Jahren zunächst nicht weiterverfolgt.

**Im Jahr 2012** wurde die Entwicklungsabsicht entsprechend den Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan erneut aufgegriffen, um der seinerzeit wieder gestiegenen Nachfrage nach Wohngrundstücken in ruhigen, ländlich geprägten Ortslagen zu begegnen. Im Rahmen der **1. Fortschreibung der Rahmenplanung** wurden die Planungsparameter für die angestrebte städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des künftigen Grades der baulichen Nutzung, überprüft und im Ergebnis deutlich reduziert. Auch die **Größe der „Siedlungserweiterungsfläche H 1“ wurde deutlich reduziert**, da der landwirtschaftlich genutzte Betriebsstandort sowie das Flurstück 42 / 2 aus dem räumlichen Geltungsbereich der Planung ausgenommen wurden. Auch mit der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde als Zielstellung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO angestrebt. Durch die Reduzierung der Siedlungserweiterungsfläche H 1 und die unverändert festgelegte Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> wurden im städtebaulichen Konzept insgesamt 10 - 12 zusätzliche Wohneinheiten vorgesehen, deren Realisierung als unverändert als Einzel- oder Doppelhäuser angedacht war. Die Erschließung der Grundstücke sollte ausschließlich über den (unmittelbar anliegenden) *Wernitzer Weg* erfolgen, wobei im Falle einer Bebauung von zwei rückwärtig vorgesehenen Grundstücken die Anlage interner Stichwege erforderlich wäre. Im Bereich zwischen dem *Wernitzer Weg* und der künftigen Bebauung wurde konzeptionell die Anlage einer 5 m breiten „Vorgartenzone“ vorgesehen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollten durch die Anpflanzung einer Hecke eingegrünt werden, welche zugleich als Maßnahme zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen sollte. Zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebsstandort und der „Siedlungserweiterungsfläche H 1“ wurde konzeptionell zudem die Anlage eines Grünzuges vorgesehen, in welchem auch eine Wegeverbindung zwischen *Wernitzer Weg* und *Potsdamer Straße* verlaufen sollte. Bei einer Realisierung der maximal zulässigen 2 WE je Baugrundstück und einer Bewohnerdichte von 2,3 EW / WE wurde bei Realisierung der Konzeption von einem Bevölkerungswachstum um maximal 56 Personen ausgegangen.

## 4.1      Leitbild

Bislang konnte keine der insgesamt drei, mit der ersten Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Hoppenrade definierten, Siedlungserweiterungsflächen einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Diskussionen und Entwicklungsüberlegungen im Ort beschränkten sich in den vergangenen Jahren nahezu ausschließlich auf die Siedlungserweiterungsfläche H 1 zwischen dem *Wernitzer Weg* und der Bestandsbebauung westlich der *Potsdamer Straße* einschließlich des landwirtschaftlich genutzten Technikstützpunktes der *WHB Marktfrucht GmbH*. Zur Ermöglichung einer künftigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtete sich der landwirtschaftliche Betrieb bereits zur Verlagerung seines Technikstützpunktes. Hierauf aufbauend wurde von Grundstückseigentümerin der Flurstücke 41 / 1; 148; 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im November 2022 ein städtebauliches Konzept für eine Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes zu Wohnzwecken vorgestellt. Der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungskonzeption wurde jedoch insbesondere aufgrund ihrer Dichte und Kubatur weder von Seiten der Öffentlichkeit, noch des Ortsbeirates zugestimmt.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsveranstaltung und weiterer Diskussionen im Ort bezüglich der städtebaulichen Entwicklungsabsicht beschloss der Ortsbeirat Hoppenrade auf öffentlicher Sitzung am 5. Februar 2023 an die Gemeindeverwaltung mit dem Anliegen heranzutreten, für den Bereich des Technikstützpunktes sowie der südlich anschließenden „Siedlungserweiterungsfläche H 1“ den 2005 und 2012 (im Rahmen der 1. Fortschreibung) entwickelten städtebaulichen Rahmenplan nach genau definierten Parametern fortzuschreiben. Mit diesem Vorgehen beabsichtigen die Mitglieder des Gremiums eine eigenständige, proaktive Planung für die Entwicklung des ortsstrukturell bedeutenden Areals auf Grundlage vorhandener Konzepte vorzulegen und dementsprechend nicht lediglich (passiv) auf Planungen oder Entwicklungsvorstellungen externer Investoren zu warten.

Zum erleichterten Planverständnis ist anzumerken, dass die 2. Fortschreibung des **städttebaulichen Rahmenplans das gesamte, rund 2,9 ha große, Areal** zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße*, **einschließlich der im planungsrechtlichen Innenbereich gelegenen Flächenkulisse** auf den Flurstücken 148 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade („Teilgebiet Ost“) umfasst. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung im Siedlungsgefüge wurde zudem das Gelände der örtlichen Kirche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Für die städtebauliche Entwicklung der **Flächen außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereiches (TG West)** wurden vom Ortsbeirat Hoppenrade die nachfolgenden Planungsparameter definiert:

- Auf dem Areal wird unverändert die Ansiedlung eines **Wohngebietes** mit einer Bebauungsdichte von **1,5 WE je 1.000 m<sup>2</sup>** angestrebt, woraus sich rechnerisch die Entwicklung von **35 zusätzlichen Wohneinheiten** ergibt.
- Bei der Entwicklungskonzeption sollten die **städttebaulichen Kennwerte (GRZ) des westlich angrenzenden Neubaugebietes „Wernitzer Weg“ als Orientierungswerte** herangezogen werden.
- Im Wohngebiet sollen vorwiegend **freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser** entstehen. Dabei ist es den Bauherren freizustellen, anstelle eines Doppelhauses auch ein **Gebäude zum „Mehrgenerationenwohnen“** mit insgesamt 4 kleineren Wohneinheiten (als Kombination von altersgerechtem und jungem Wohnen) zu errichten.
- Die Wohngebäude sind mit **maximal zwei Vollgeschossen** und **geneigten Dächern** (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) zu errichten, wobei das 2. zulässige Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist.
- Zur verträglichen und bedarfsgerechten Entwicklung des Areals ist die Planung und Umsetzung eines **Verkehrs- und Erschließungskonzeptes** erforderlich.

- Der **Wernitzer Weg** ist aufgrund seines bereits vergleichsweise hohen Auslastungsgrades **ausschließlich zur Erschließung der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung** („Baukörper in 1. Reihe) zu nutzen. Sofern möglich sind **straßenbegleitend Flächen zum Ausbau der Wohnstraße** vorzusehen.
- Die nutzungsbedingt erforderlichen **Stellplätze** sollen ausschließlich in **Garagengebäuden** auf den privaten Grundstücksflächen oder als **oberirdische, ebenerdige Stellplätze** angelegt werden.
- Zur Einbindung des Areals in die Ortslage ist eine **Wegeverbindung zwischen dem Wernitzer Weg und der Potsdamer Straße** vorzusehen.

Die aufgeführten und vom Ortsbeirat in der Sitzung vom 5. Februar 2023 definierten Planungsparameter bildeten die Grundlage für die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans. Sie galten dabei nicht für die Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich („**Teilgebiet Ost**“), da für deren Entwicklung andere städtebauliche Parameter heranzuziehen sind. Im Wesentlichen sollen mit der städtebaulichen Rahmenplanung für die Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Potsdamer Straße die nachfolgenden Planungsziele verfolgt werden:

- Zur Homogenisierung des Ortsbildes soll westlich der Potsdamer Straße eine **angemessene städtebauliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Nachverdichtung** legitimiert werden, die sich sowohl typologisch, als auch siedlungsstrukturell an den umliegenden und historisch gewachsenen „Vierseithöfen“ orientiert.
- Die künftige städtebauliche Entwicklung soll insbesondere die südlich gelegene und unter Denkmalschutz stehende **Dorfkirche berücksichtigen und als identitätsstiftenden, ortsbildprägenden Siedlungsbestandteil inszenieren**.
- Neben einer baulichen Entwicklung ist ausgehend von der Potsdamer Straße eine **großzügige, öffentlich nutzbare Verkehrsfläche** zu schaffen, die neben ihrer primären Erschließungsfunktion auch zur **Durchwegung des gesamten Plangebietes** genutzt werden kann. Für die Umsetzung der vorgesehenen Erschließungskonzeption erklärte sich die Grundstückseigentümerin bereit, auf die ursprünglich vorgesehene und mit einer Bauvoranfrage bereits angestoßene Entwicklung des Areals als einen geschlossenen „Wohnhof“ zu verzichten, sofern die „verloren gehenden“ Wohneinheiten an anderer Stelle des Plangebietes realisiert werden können.

Die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte durch die Gemeindeverwaltung Wustermark in einem **mehrjährigen Planungsprozess unter Einbindung des Ortsbeirates und der betroffenen Grundstückseigentümer**. Nach einer Auftaktveranstaltung am 30.08.2023, in welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert und die Entwicklungsabsichten dargelegt wurden, fand am 2. November 2023 die **interne Präsentation der Rahmenplanung in zwei Varianten** statt. Die städtebauliche Konzeption wurde im Anschluss auf Grundlage der Beratungsergebnisse **nochmals präzisiert** und abschließend am 10.12.2024 intern präsentiert. Die städtebauliche Rahmenplanung wurde anschließend **von den Mitgliedern des Ortsbeirates einstimmig befürwortet**.

Mit dem informellen Planungsinstrument eines **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung** nach § 176a BauGB wurde die künftige städtebauliche Entwicklung des Ortes Hoppenrade vorbereitet und gelenkt. Neben Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung dient es insbesondere als Vorstudie zur baulichen Nutzbarmachung derzeit unbebauter bzw. brach liegender Grundstücke im Siedlungszusammenhang. Die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal östlich des Wernitzer Weges mit dem Stand vom Oktober 2024 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 gebilligt (BV 36 / 2025).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 umfasst die Flurstücke 41 / 1; 42 / 2, 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und damit die nördliche, rund 1,3 ha große, Teilfläche eines innerörtlichen Areals (vgl. Abb. 9). Diese wird als erste Teilfläche aus der städtebaulichen Rahmenplanung bedarfsgerecht entwickelt und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges etabliert.



**Abbildung 9:** 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. H 53

Im Sinne einer nachhaltigen, resilienten Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit mit der Aktivierung dieser innerörtlichen Flächenkulisse einen Beitrag zu einer **multifunktionalen, flächensparenden Siedlungs-, Verkehrs- sowie Freiraumplanung nach dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung** zu leisten und zugleich mehr Lebensqualität in der gesamten Ortslage Hoppenrade zu generieren. Neben Flächen für die bauliche Entwicklung und für die Anlage von Grün und Freiflächen wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept

insbesondere die Verkehrsflächen in die konzeptionellen Überlegungen zur Gebietsentwicklung einbezogen, da die Gestaltung des Straßenraums einen wesentlichen Einfluss auf Klimaschutz und Klimaanpassung, die Bereitstellung von Erholungsflächen, die Luftqualität sowie die Lärmbelastung und damit auf die menschliche Gesundheit hat.

## 4.2 Baustruktur und -typologie

Mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde die Entwicklung des rund 2,5 ha großen Areals in zentraler Lage Hoppenrades als **Wohngebiet** vorbereitet und gelenkt. Hinsichtlich der Baustruktur und der, sich aus ihr entwickelnden, Typologie wurde grundsätzlich zwischen den Flächen im Anschluss an die Potsdamer Straße („Teilgebiet (TG) Ost“) und den sonstigen (westlich situierten) Flächen im räumlichen Geltungsbereich (TG West) zu unterscheiden.

**Entlang der Potsdamer Straße** prägen vor allem die zum Teil noch erhaltenen **Hofstellen** das Ortsbild, auch wenn die Scheunen und Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oftmals bereits zurückgebaut wurden. Die **zwei bis dreigeschossigen Hauptwohngebäude** besitzen vergleichsweise großzügige Grundflächen und sind, gemeinsam mit den großzügigen Nebengebäuden, somit strukturgebend für die angestrebte bauliche Entwicklungen im Rahmen der Nachverdichtung. Die Hauptgebäude orientieren sich parallel und traufständig zu ihrer jeweiligen Erschließungsstraße, sind mit Satteldächern ausgeführt und generieren so ein homogenes Siedlungsgefüge. Eine bauliche Besonderheit stellen die, angehobenen und dadurch mit Fenstern natürlich zu belichtenden („halbversenkten“) Kellergeschosse dar.

Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung wurde im **östlichen Teil des Plangebietes** auch die Entwicklung von **Wohngebäuden in Hausgruppen (Reihenhäuser)** vorgesehen. Diese wurden im südöstlichen Teil des Plangebietes so „gesetzt“, dass die „Scheunenlinie“ der südlich gelegenen Gehöfte strukturell aufgenommen und in das Plangebiet übertragen wird. Durch die zwei Hausgruppen nördlich der geplanten Erschließungsstraße wurde der (Straßen-) Raum baulich und siedlungsstrukturell gefasst. Die Reihenhäuser bilden im siedlungsstrukturellen Zusammenhang eine „T – Form“ und reagieren somit städtebaulich auf die umliegenden Baustrukturen. Überdies wird ein angemessener Abstand zur Dorfkirche eingehalten, welche zugleich freigestellt und als besonderer Siedlungsbaustein akzentuiert wird. Zur Gewährleistung eines homogenen Ortsbildes sind die Reihenhäuser mit **maximal zwei (dem Wohnen dienenden) Vollgeschossen** und **geneigten Dächern** (vorzugsweise Satteldächer) zu errichten. Unter Berücksichtigung des vergleichsweise hohen Überbauungsgrades der Grundstücksflächen westlich der Potsdamer Straße durch die Hofstellen wird **für das Teilgebiet Ost eine GRZ von 0,6 festgelegt**. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und dörflichen Wohngebieten (MDW).

Hinsichtlich der entstehenden Wohnbebauung im sonstigen Plangebiet (TG West) wurden vom Ortsbeirat Hoppenrade in der Sitzung vom 5. Februar 2023 klare Vorgaben definiert, die als Grundlage für das städtebauliche Konzept dienen. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses werden die neu entstehenden Wohneinheiten vorwiegend in Form von **freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern** vorgesehen. Dabei ist es den Bauherren freigestellt, anstelle eines Doppelhauses auch ein **Gebäude zum „Mehrgenerationenwohnen“** mit insgesamt 4 kleineren Wohneinheiten (als Kombination von altersgerechtem und jungem Wohnen) zu errichten.



**Abbildung 10:** Baustruktur und Typologie aus der 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. H 53

Im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes (benachbarter) Bauleitplanungen innerhalb des Gemeindegebietes wird für das Teilgebiet West nach Auswertung des Überbauungsgrades im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ eine **GRZ von 0,4 festgelegt**. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die Wohngebäude sind mit **maximal zwei Vollgeschossen** und **geneigten Dächern** (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) zu errichten, wobei das 2. zulässige Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist.

## 4.3 Freiraumentwicklung und -typologie

Neben einer Rahmenplanung in Bezug auf die vorgesehene bauliche Entwicklung des Areals war auch eine **übergeordnete Grün- und Freiflächenstrategie** inklusive Leitlinien zur Gestaltung und zu den spezifischen Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum wesentlicher Bestandteil der Planung.

### 4.3.1 Öffentliche Freiflächen und Freiraumtypologien

Aus Sicht der Gemeinde Wustermark als Plangeberin stellt ein qualitativ hochwertiges und flächenmäßig ausreichendes Angebot an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen einen wesentlichen Erfolgsfaktor für eine gelungene (städtebauliche) Entwicklung dar.

Dabei tragen Grün- und Freiräume auch im ländlichen Raum wesentlich zur Naherholung und Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung bei und übernehmen darüber hinaus vielfältige Funktionen im Ökosystem, wie beispielsweise die Verbesserung des Mikroklimas und die Erhöhung der Biodiversität im Siedlungszusammenhang. Auch in Anbetracht der erforderlichen Anpassung an den Klimawandel, einer wachsenden sozialen Ungleichheit und vermehrt aufkommenden Tendenzen zur gesellschaftlichen Spaltung sind ansprechend gestaltete und hinreichend vorhandene Grün- und Freiflächen geforderter denn je. Trotz starker Nutzungskonkurrenzen hat sich die Gemeinde Wustermark bei der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans dazu entschlossen, neben einer qualifizierten städtebaulichen und verkehrstechnischen, auch eine freiraumplanerische Konzeption für das Areal zwischen *Wernitzer Weg* und *Potsdamer Straße* zu erarbeiten und so dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung zu entsprechen.

Als städtebaulich - freiraumplanerisches Motiv bzw. Leitbild ist es vorgesehen **insgesamt vier „Pocket Parks“ in siedlungsstrukturell besonders bedeutenden Räumen** auszubilden und zu gestalten. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- den **Bereich nördlich des Kirchengeländes**, der durch gestalterische Maßnahmen als Gebietszugang qualifiziert werden soll und zugleich die Kirche als besonderen Stadtbaustein im Siedlungsgefüge freistellt / betont,
- den **großzügig dimensionierten Bereich im nördlichen Plangebiet**, auf dem Flächen für die Naherholung und Freizeitgestaltung entstehen und auf dem randlich auch Bedarfsstellplätze vorgesehen sind, die (ggf. auch nur temporär) von Anwohnern und Besuchern genutzt werden können,
- den **Bereich in östlicher Verlängerung des Tulpenweges**, der aufgrund seiner Lage eine „Scharnier - Funktion“ zwischen dem Plangebiet und dem westlich gelegenen Kinderspielplatz einnimmt und
- den **Bereich im südlichen Teil des Plangebiets** der, adäquat zum Bereich nördlich der Kirche, ebenfalls durch gestalterische Maßnahmen als Gebietseingang qualifiziert werden soll.

Diese „Pocket – Parks“ sollen künftig sowohl von den „neuen“ Bewohnern Hoppenrades, als auch von der bereits ortsansässigen Bevölkerung als **„Treffpunkte“ und Orte zur sozialen Interaktion** genutzt werden. Somit soll die Entwicklung des Plangebietes auch einen „Mehrwert“ für das gesamte Dorf leisten. Im Sinne der Multifunktionalität sollen die gestalteten „Pocket – Parks“ auch **ökologische Funktionen**, wie die Beschattung angrenzender Verkehrsflächen durch Bäume, die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bei Extremwetterereignissen übernehmen.



**Abbildung 11:** Freiflächenkonzeption aus der 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. H 53

### 4.3.2 Private Freiflächen

Auf eine **verbindliche Vorschrift zur Bepflanzung bzw. zur Begrünung von Privatgrundstücken** im Sinne von Anpflanzgeboten wurde auf Ebene des städtebaulichen Rahmenplans **verzichtet**. Städtebauliche oder artenschutzrechtliche Gründe für eine verbindliche Regelung zur Eingrünung der Grundstücke unter Vorgabe von Art und Qualität der Pflanzungen sind aus Sicht der Gemeinde Wustermark als Plangeberin nicht gegeben. Der räumliche Geltungsbereich und demnach auch die entstehenden (Wohn-) Grundstücke sind bereits vollständig von Siedlungsflächen umschlossen und grenzen nicht an den freien Landschaftsraum an, was ein Anpflanzgebot zur Eingrünung zur Qualifizierung des Siedlungsrandes nicht rechtfertigen würde.

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke **wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen**, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung auf den Privatgrundstücken einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, ist davon auszugehen, dass pro Baugrundstück mindestens 40 % (TG West), bzw. mindestens 20 % (TG Ost) der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden.

### 4.3.3 Ökologie und Umwelt

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Plangebietes wurde auf Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung empfohlen eine textliche Festsetzung zum **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen** in den nachgelagerten Bebauungsplan aufzunehmen. Zusätzlich wurde empfohlen Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen als unzulässig zu erklären.

Zur Minimierung von, mit der Planung verbundenen, Eingriffen in den Naturhaushalt sollte gemäß des *Gemeinsamen Rundschreibens vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung* gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB geregelt werden, dass das **anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zur Versickerung** zu bringen ist.

Zusätzliche Festlegungen zur Art der Versickerung (Flächenversickerung, gegebenenfalls auch unter Verwendung von Zisternen, Sickerschacht oder Rigolensystem) wurden hingegen als entbehrlich eingeschätzt und bleiben damit der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans auf der Grundlage aktueller Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg gegeben. Auch die künftigen Nutzungen stehen einer Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers nach derzeitiger Einschätzung nicht entgegen.

Vor allem im Bereich der Flurstücke 37 und 38 sowie auf dem Flurstück 32 / 4 (und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. H 53) befinden sich

**ortsbildprägende Gehölzbestände, teilweise mit einzelnen markanten Bäumen.** Eine Hecke auf dem Flurstück 37 grenzt den *Wernitzer Weg* in nördliche Richtung ab. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Laubbäume, teilweise um Obstgehölze. Für besonders ortsbildprägende oder aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsame Bäume, Obstbäume und Sträucher wurde empfohlen auf Ebene des nachgelagert aufzustellenden Bebauungsplans aus Gründen der Ortsbildpflege eine **Erhaltungsbindung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erlassen.

Für die nicht mit einer Erhaltungsbindung belegten Bäume gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der durch Bebauungspläne festgelegten Plangebiete die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Da sich die Flächen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, liegt die Zuständigkeit für den Baumbestand derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wild lebender Tiere grundsätzlich vor Rückschnitt und Beseitigung geschützt.

Zur Minimierung von Aufheizeffekten und damit zur Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels wurde festgelegt, dass **im Straßenraum der neu anzulegenden Erschließungsstraße** sowie straßenbegleitend zum *Wernitzer Weg* **großkronige Laubbäume zu pflanzen** und dauerhaft zu erhalten sind. Durch die Festsetzung von Mindeststandards zur Pflanzqualität ist zu gewährleisten, dass die Baumpflanzungen im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Beschattung, Biotopvernetzung und Begrünung entfalten können.

## 4.4 Erschließung und Gestaltung von Verkehrsflächen

Zusätzlich zur bedarfsgerechten Ausweisung und Gliederung von Wohnsiedlungsflächen inklusive städtebaulicher Vorgaben in Bezug auf entstehende Baustrukturen und (Wohn-) Typologien, sowie von Flächen zur Entwicklung einer ansprechenden, die Wohnnutzung sinnvoll ergänzenden und qualifizierenden Freiraumgestaltung stellte vor allem die verkehrstechnische Einbindung und Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches einen integralen Bestandteil der Rahmenplanung dar.

Mit dem, im Zuge der Rahmenplanung erarbeiteten, **Verkehrs- und Erschließungskonzept** beabsichtigt die Gemeinde Wustermark vor allem das Plangebiet **in das bestehende Erschließungssystem Hoppenrades einzubinden und dieses sinnvoll zu ergänzen**. Durch Maßnahmen zur **Verkehrsberuhigung und Steuerung des Verkehrsflusses** wird auch die **Reduzierung der Lärmbelastung** von Anwohnern umliegender Wohngebiete, insbesondere des Wohngebietes westlich des *Wernitzer Weges* angestrebt. Der bedarfsgerechte Ausbau und die Erweiterung des Erschließungssystems sollen zudem einen wesentlichen **Beitrag zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer**, insbesondere von Fußgängern und Radfahrern leisten. Durch gestalterische Maßnahmen soll der Straßenraums künftig darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zu einer resilienten und klimawandelangepassten Ortsentwicklung leisten.

Die verkehrstechnische **Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV)** soll sowohl durch das **bereits bestehende Straßenverkehrsnetz**, als auch durch die Errichtung einer **zusätzlichen Wohnstraße** mit einem großzügig dimensionierten Straßenraum gesichert werden.



**Abbildung 12:** Erschließungskonzeption aus der 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. H 53

Mit einem rund 9 m breiten Straßenraum (Flur 1, Flurstück 45) umfasst der **Wernitzer Weg** auf Höhe des Plangebietes neben seiner rund 4 – 4,5 m breiten Fahrbahn mit asphaltierter Wegedecke einen gepflasterten Gehweg (südwestlich der Fahrbahn) sowie ein Grünbankett mit vereinzelt Baumbestand. Durch den Ziel- und Quellverkehr, im Wesentlichen verursacht durch das westlich gelegene Wohngebiet und die Frequentierung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge besitzt die kommunale Straßenverkehrsfläche bereits einen überdurchschnittlichen Auslastungsgrad. Zur Vermeidung einer Überlastung der Straße wurde daher vorgesehen, den **Wernitzer Weg ausschließlich zur Erschließung der unmittelbar östlich entstehenden Wohngrundstücke** zu nutzen. Als Maßnahme zu seiner Entlastung wurde zusätzlich eine **2,5m breite Fläche** der östlich anschließenden Grundstücke **zur**

**Erweiterung der Verkehrsfläche** in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Erweiterungsflächen können im Bedarfsfall „Ausweich-Taschen“ zur Gewährleistung des Verkehrsflusses bei Gegenverkehr oder temporäre Stellplätze hergestellt werden. Als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels ist zusätzlich die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen, wobei der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und einzubinden ist.

Zur Entlastung des umliegenden Straßenverkehrsnetzes und zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz wurde vorgesehen die „inneren“ Baugrundstücke und damit den Großteil des Plangebietes über eine **neu anzulegende Wohnstraße** zu erschließen. Diese wird über das kommunale Wegeflurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Süden und die künftige „Hauptzufahrt“ auf dem Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Nordosten durch zwei Anknüpfungspunkte für den MIV an die östlich verlaufende Landesstraße 204 (innerorts Potsdamer Straße) angebunden. Zur Anlage der **Wohnstraße** wird (im gesamten Plangebiet) ein insgesamt mindestens **11,5 m breiter Straßenraum** vorgehalten. Neben der zentralen **5,5 Meter breiten Mischverkehrsfläche** ist zusätzlich beiderseits ein 3,0 m breiter Raum für Straßenebenenflächen (bspw. für die Anlage von Entwässerungsmulden, die Pflanzung von Straßenbäumen oder die Anlage von Banketten) vorgesehen. Die Wohnstraße weitet sich **in vier siedlungsstrukturell besonders bedeutenden Räumen** auf und mündet so in kleinen „Pocket Parks“, welche künftig sowohl von den „neuen“ Bewohnern Hoppenrades, als auch von der bereits ortsansässigen Bevölkerung als „**Treffpunkte**“ und **Orte zur sozialen Interaktion** genutzt werden sollen.

Als **Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit** soll die **durchgehende Befahrbarkeit** der Planstraße in beide Fahrrichtungen **für motorisierte Kraftfahrzeuge bei vollständiger Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden**. Folglich ist vorgesehen für den südlichen Abschnitt zwischen dem Zufahrtsbereich aus Richtung der Potsdamer Straße (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) und dem großzügig dimensionierten „Pocket Park“ im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine „**Einbahnstraßenregelung**“ vorzusehen. Im Straßenabschnitt zwischen der Hauptzufahrt im nordöstlichen Teil des Plangebietes und dem Pocket Park soll hingegen eine Befahrung in beide Fahrrichtungen ermöglicht werden. Als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels sind im Straßenraum Bäume zu pflanzen.

Zur Vermeidung einer Nutzung der Planstraße als „Direktverbindung“ zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* ist die Befahrung für den motorisierten Individualverkehr in Ost-West-Richtung kein Bestandteil der Verkehrs- und Erschließungskonzeption.

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz aus westlicher Richtung ist ausschließlich über Geh- und Radwege vorgesehen. Hierfür wurden im östlichen Anschluss an den *Wernitzer Weg* insgesamt drei Erschließungswege vorgesehen, die zur Gewährleistung einer sicheren Durchwegung des Plangebietes ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden dürfen. Sie befinden sich

- zwischen dem Wernitzer Weg und dem nordöstlichen „Pocket Park“,
- zwischen dem Spielplatz südlich des *Tulpenweges* und dem zentralen „Pocket Park“ und
- zwischen dem Wernitzer Weg und dem südlichen Zufahrtsbereich zum Plangebiet (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade).

Mit den drei Geh- und Radwegen und den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Planstraße soll insbesondere (Schul-) Kindern die Möglichkeit eingeräumt werden, das Gebiet sicher zu durchqueren und die örtlichen Bushaltestellen an der Potsdamer Straße ohne große Umwege zu erreichen.

Die nutzungsbedingt erforderlichen KFZ-Stellplätze sollen ausschließlich in **Garagengebäuden** auf den privaten Grundstücksflächen oder als **oberirdische, ebenerdige Stellplätze** angelegt werden. Der konkrete Stellplatzbedarf richtet sich nach den Vorgaben aus der *Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung der 2. Änderung vom 12.03.2019* (veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 3 am 02.04.2019). Gemäß Anlage 1 „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ sind für

- Einfamilien-/ Doppelhäuser / Stadtvillen 2 Stellplätze je Wohnung
- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten 1 Stellplatz je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit der Planung wurden die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze bereits im städtebaulichen Konzept dargestellt. Sie sind als oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet.

## 5      Planungskonzept

### 5.1      Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der, von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 gebilligten (BV 36 / 2025) und im Kapitel 4 der vorliegenden Begründung detailliert beschriebenen, Entwicklungskonzeption aus der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 ausschließlich die Flurstücke 41 / 1; 42 / 2, 149 und 331 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und damit die nördliche, rund 1,3 ha große, Teilfläche des innerörtlichen Areals (vgl. Abb. 13).



**Abbildung 13:** 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade (2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. H 53

Die angestrebte **Entwicklung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen** innerhalb der bereits bebauten / baulich geprägten Ortslage Hoppenrade wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von **Allgemeinen Wohngebieten** nach § 4 BauNVO entsprochen. Für den überwiegenden Teil der Wohnsiedlungsflächen (WA 2) ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung ausschließlich die Entwicklung von **Einzel- und Doppelhausgrundstücken mit einer Grundflächenzahl von 0,4** zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Bebauungsart und -dichte orientieren sich zudem an der städtebaulichen Eigenart der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung. Zur Gewährleistung einer gewissen städtebaulichen Varianz und unter Berücksichtigung der anvisierten Baustrukturen aus der städtebaulichen Rahmenplanung können Wohngebäude **im östlichen Teil des Plangebietes** (WA 1) zusätzlich als **Hausgruppen** (Reihenhäuser) errichtet werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebaulichen Entwicklung erfolgt für diese Bereiche eine **Grundflächenzahl von 0,6**.

Die Erschließung der im Plangebiet entstehenden Wohngrundstücke nach Vorgaben der Rahmenplanung wird im Wesentlichen über eine neu anzulegende, 11,5 m breite Erschließungsstraße mit einer zentralen Anbindung an die Potsdamer Straße gesichert. Diese wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Entwicklung des, im städtebaulich - freiraumplanerischen Leitbild vorgesehenen und vergleichsweise großzügig dimensionierten Bereich im Zentrum des Plangebietes als zentraler Treffpunkt des Ortes wird durch die Festsetzung einer **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Neben einer Erschließungsfunktion übernehmen die Flächen auch Funktionen zur Stärkung der Naherholung und als Ort für die gemeinsame Freizeitgestaltung von Anwohnern und Besuchern.

Die Anbindung des Plangebietes an den *Wernitzer Weg* und somit die Einbindung in das örtliche Erschließungssystem Hoppenrades erfolgt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zur Errichtung eines **Geh- und Radweges**.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner erteilten Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland am 17. Juli 2006 rechts-wirksam.

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans ist ein untergeordneter Teilbereich im Süd-westen des räumlichen Geltungsbereiches als **geplante Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB** dargestellt. Der Großteil des Plangebietes ist hingegen Bestandteil einer großflächigen **Gemischten Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**.

Die **gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wustermark **ist durch die Darstellungen des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gewährleistet**. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. H 53 ist nicht zu erwarten. Eine Bestätigung dieser Einschätzung erfolgte durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 03.02.2026.

## 6      Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerörtlichen Areals nach den Vorgaben eines „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung“ nach § 176a BauGB für den Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark geschaffen.

In den folgenden Kapiteln der Begründung werden die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt.

### 6.1      Nutzung der Baugrundstücke

#### 6.1.1      Art der Nutzung

Das, dem Bebauungsplans Nr. H 53 zu Grunde liegende, städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst die Entwicklung eines Wohngebietes auf einem rund 1,3 ha großen innerörtlichen Areal im Ortsteil Hoppenrade der Gemeinde Wustermark einschließlich der Herstellung von den, für die zukünftigen Wohngrundstücke erforderlichen, Erschließungsflächen. Entsprechend der festgelegten Planungsziele zur bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen (vgl. Kap. 4 - 5) werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zur geordneten städtebaulichen Entwicklung zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 1** umfasst eine insgesamt 2.587 m<sup>2</sup> große Flächenkulisse im östlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 41 / 1 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade. Das **Allgemeine Wohngebiet WA 2** im westlichen Teilbereich des Plangebietes umfasst eine insgesamt 6.488 m<sup>2</sup> große Flächenkulisse auf den Flurstücken 41 / 1; 331 und 149 der gleichen Flur und Gemarkung. Entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden im vorliegenden Bebauungsplan für beide Baugebiete divergierende Festsetzungen, beispielsweise hinsichtlich des zulässigen Maßes ihrer baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, sodass sie zur Planklarheit differenziert festzusetzen sind. Die Abgrenzung der beiden unterschiedlichen Baugebietes erfolgt zeichnerisch durch eine so genannte „Knotenlinie“ gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Pkt. 15.14).

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine separaten Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem jeweiligen Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3 - 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen entspricht die Gemeinde Wustermark als Plangeberin dem Einfügungs- und Anpassungsgebot neu

entstehender städtebaulicher Strukturen an den ortsbildprägenden Charakter. Eine durch den Bebauungsplan legitimierte Ansiedlung dieser (ausgeschlossenen) Nutzungen würde (auch unter Berücksichtigung des damit verbundenen Verkehrsaufkommens) die mit der Rahmenplanung angestrebte Gebietscharakteristik nachhaltig verändern. Es ergeht die folgende textliche Festsetzung:

**TF 1:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der *Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung der 2. Änderung vom 12.03.2019* (veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 3 am 02.04.2019). Gemäß Anlage 1 „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ sind für

Einfamilien-/ Doppelhäuser / Stadtvillen	2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten	1 Stellplatz je Wohnung bis 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche

nachzuweisen.

## 6.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. **Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches (WA 1) zusätzlich die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) für bauliche Anlagen als Höchstmaß.** Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterscheiden sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich ihrer Bautypologie und damit auch der **baulichen Dichte**.

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet WA 1** wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtlich zu ermöglichende städtebauliche Entwicklung von Hausgruppen (Reihenhäusern) mit **0,6** festgesetzt. Die, im WA 1 festgesetzte,

Grundflächenzahl liegt damit über dem Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall notwendig, um eine angemessene städtebaulichen Entwicklung innerhalb des (überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage Hoppenrade gelegenen) Baugebietes gewährleisten zu können. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 lassen sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 strukturgebende Gebäudetypologien (wie z.B. Reihenhäuser) errichten. Dies ist zur ortsbildverträglichen Entwicklung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht essentiell, da durch diese Typologie die „Scheunenlinie“ der südlich gelegenen Gehöfte strukturell aufgenommen und in das Plangebiet übertragen werden kann. Zudem wird durch eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung nördlich der geplanten Erschließung (Planstraße) der (Straßen-) Raum baulich und siedlungsstrukturell gefasst. Die Baukörper bilden im siedlungsstrukturellen Zusammenhang eine „T – Form“ und reagieren somit städtebaulich auf die umliegenden Baustrukturen. Überdies wird ein angemessener Abstand zur Dorfkirche eingehalten, welche zugleich „freigestellt“ und als besonderer Siedlungsbaustein akzentuiert wird. Unter Berücksichtigung des vergleichsweise hohen Überbauungsgrades durch die Hofstellen auf den umliegenden Grundstücken westlich der Potsdamer Straße lässt die für das WA 1 festgesetzte GRZ von 0,6 auch anhand der Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken städtebaulich nachweisen / ableiten. Die GRZ entspricht darüber hinaus dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und dörflichen Wohngebieten (MDW).

Für das westliche anschließende **Allgemeine Wohngebiet WA 2** erfolgt die Festsetzung einer ortsüblichen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** entsprechend des Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Hiermit beabsichtigt die Gemeinde Wustermark eine angemessene städtebauliche Entwicklung und Einbindung des Plangebiets in das nördlich und westlich angrenzende Siedlungsgefüge im Bereich *Wernitzer Weg* und *Knoblaucher Weg* zu gewährleisten. Mit der gewählten Grundflächenzahl kann die ortsbildtypische Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bestandsorientiert fortgeführt werden. Die anvisierte Entwicklung des Siedlungsbestands innerhalb des WA 2 führt den städtebaulichen Charakter der angrenzenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung im unmittelbaren Anschluss an die Hofstellen im historischen Ortskern fort und ist daher als ortsbildverträglich einzustufen.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine hiervon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zur Gewährleistung einer, für Baukörper entlang der Potsdamer Straße ortsbildverträglichen und -üblichen Höhenentwicklung auf **drei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

In der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde aus Gründen des Nachbarschaftschutzes und zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes bestimmt, dass die im WA 1 errichteten Baukörper mit **maximal zwei (dem Wohnen dienenden) Vollgeschossen** zu errichten sind. Eine, der Gemeindeverwaltung Wustermark bereits vorliegende Konzeption für die Errichtung von Reihenhäusern

auf der nördlichen Teilfläche des WA 1 beinhaltet die Entwicklung von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen, in denen (Wohn-) Räume zum dauerhaften Aufenthalt errichtet werden. Als Alternative zu einer Unterkellerung ist die jedoch die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zur Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Abstell- und Kellerersatzräumen vorgesehen.

Zur Planklarheit ergeht daher die nachfolgende Textliche Festsetzung:

**TF 2** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Das zulässige dritte Vollgeschoss dient ausschließlich der Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Abstell- und Kellerersatzräumen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO*

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die zwei- bis dreigeschossigen Hauptwohngebäude entlang der Potsdamer Straße in der Regel mit angehobenen und dadurch mit Fenstern natürlich zu belichtenden („halbversenkten“) Kellergeschosse ausgeführt sind. Durch den Verzicht auf die Unterkellerung zugunsten eines zusätzlichen Geschosses ist eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung für die Bebauung im WA 1 weiterhin gewährleistet. **Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und Gewährleistung eines homogenen Siedlungsgefüges werden für die baulichen Anlagen innerhalb des WA 1 zusätzlich die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt.** Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und zur Vermeidung eines (dieser Textlichen Festsetzung entgegenstehenden) Ausbaus des dritten zulässigen Vollgeschosses zu Wohnzwecken wird die Errichtung von Dachgauben, sowie von Dachfenstern und Dachterrassen zur natürlichen Belichtung per textlicher Festsetzung (TF 9) ausgeschlossen. Nähere Ausführungen hierzu sind Kapitel 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der Einfamilien- und Doppelhausbebauung westlich des *Wernitzer Weges* auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. H 53 orientieren sich demnach zum einen an dem städtebaulichen Charakter umliegender Bau- und Siedlungsstrukturen (im östlichen Teil des Plangebietes) und beachten zugleich die Festsetzungen des westlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ („Gleichbehandlungsgebot“).

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVB.I / 18 [Nr.39]) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherstellung der Einheitlichkeit des Ortsbildes erfolgt durch die Textliche Festsetzung Nr. 8 eine Regelung zur **Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen.**

**TF 7:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

Eine Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder divergierende Dachformen werden aus Gründen der Ortsbildpflege in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zugelassen.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung und somit eines einheitlichen Siedlungsgefüges wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 zusätzlich zur Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) auch von der nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festzusetzen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung von Höhen für bauliche Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als **Höhenbezugspunkt** wird daher im vorliegenden Fall die, in der Planunterlage zum Bebauungsplan verzeichnete / eingemessene Höhe eines Kanaldeckels innerhalb der künftigen Zufahrt zum Plangebiet im westlichen Anschluss an die *Potsdamer Straße* von **32,56 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016** bestimmt. Der Höhenbezugspunkt befindet sich damit im östlichen Teil des Plangebietes und wird in der Planzeichnung **mittels Plansymbol gekennzeichnet**.

Unter Berücksichtigung der nach Textlicher Festsetzung Nr. 7 vorgesehenen Dachform wird die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des WA 1 durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)** über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bestimmt.

Zur Wahrung des homogenen Siedlungsgefüges orientieren sich die (als Höchstmaß) festgesetzten Gebäudehöhen an der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung. Als Referenz für die maximal zulässige Traufhöhe fungiert im vorliegenden Fall die Traufhöhe des bestehenden Wohnhauses Potsdamer Straße Nr. 38 von 39,0 m NHN (und damit 6,44 m über Höhenbezugspunkt). Die maximal zulässige Firsthöhe orientiert sich an der Firsthöhe der rückwärtigen Scheune auf dem südlich angrenzenden Grundstück Potsdamer Straße Nr. 36 mit einer Firsthöhe von 43,5m NHN (und damit 10,94 m über Höhenbezugspunkt). Somit wird für die Flächenkulisse westlich der Potsdamer Straße eine **maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 6,5 m** über Höhenbezugspunkt und eine **maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,0 m** über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe (H) für die entstehenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist aus Sicht der Gemeinde Wustermark als Plangeberin nicht erkennbar. Die Höhe der Gebäude ist insbesondere abhängig von der Dachform. Auf Grundlage der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der im WA 2 maximal zulässigen zwei Vollgeschosse ist bei der Verwendung eines geneigten Daches von maximalen Firsthöhen (FH) von 8,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 4,0 m auszugehen. Eine Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder divergierende Dachformen werden aus Gründen der Ortsbildpflege in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zugelassen.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist unter Berücksichtigung der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans eine divergierende bauliche Entwicklung in Bezug auf den Überbauungsgrad und der hiermit einhergehenden (Wohn-) Typologien beabsichtigt. Zur planungsrechtlichen Legitimation des städtebaulichen Konzeptes erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 eine **Differenzierung der (in den jeweiligen Baugebieten zulässigen) Bauweise**.

Für das Allgemeine Wohngebiet im unmittelbaren westlichen Anschluss an die Potsdamer Straße (WA 1) wird auf Grundlage von § 22 Abs. 1 BauNVO eine **offene Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser)** zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Eine Hausgruppe umfasst dabei mindestens drei Reihenhäuser auf jeweils eigenen Grundstücken.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird von der nach § 22 Abs. 2 BauNVO bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** zuzulassen. Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gilt ebenfalls die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, sodass die Gebäude ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Hausformen darf ebenfalls maximal 50 m betragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Art und Weise vorgenommen, dass die, mit der Rahmenplanung angestrebte, städtebauliche Entwicklung unter Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung planungsrechtlich ermöglicht wird. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden (Nachbar-) Grundstücken einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben unberührt. Zugunsten eines einheitlichen Siedlungsgefüges und zur Gewährleistung einer baulichen Entwicklung auf den vergleichsweise schmalen, gemeindeeigenen Flurstück 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade halten die Baugrenzen zu den festgesetzten (inneren) Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m ein. Die Abstandserfordernisse nach der BbgBO bleiben ebenfalls unberührt. Aus Gründen der Planklarheit wird darauf hingewiesen, dass Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, allerdings nur bis zur Mitte der jeweiligen Verkehrsfläche.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen allgemein durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die allgemein zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen wie folgt klargestellt:

**TF 3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

## 6.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. H 53 befindet sich zwischen der klassifizierten *Landesstraße 204* (innerorts *Potsdamer Straße*) im Osten und der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Wernitzer Weg* im Westen. Sowohl der Technikstützpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes, als auch die (Wohn-)

Bebauung im westlichen Anschluss an die Potsdamer Straße sind über zwei Zufahrtsbereiche an die jeweils anliegende Straßenverkehrsfläche angebunden.

Die Planunterlage zum Bebauungsplan enthält unter anderem auch Eintragungen zur derzeitigen Einteilung bereits bestehender Straßenverkehrsflächen und Zufahrtsbereiche. Daher wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Klarstellung getroffen (**TF Nr. 7**):

**TF 14:** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die verkehrstechnische Einbindung Hoppenrades in das umliegende Straßenverkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die klassifizierte *Potsdamer Straße*, welche neben ihrer Bestimmung als Ortsdurchfahrt mit Erschließungsfunktion auch als überregionale Verkehrsachse fungiert. Der, innerhalb der geschlossenen Ortslage verlaufende, Teilabschnitt der Landesstraße ist gemäß § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) als Ortsdurchfahrt (OD) auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt. Über die Landesstraße besteht eine Verbindung zwischen der, nördlich des Kernortes Wustermark verlaufenden *Bundesstraße 5* und der südlich der *Bundesautobahn 10* („Berliner Ring“) anknüpfenden *Bundesstraße 273*.

### 6.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit einem rund 9 m breiten Straßenraum (Flur 1, Flurstück 45) umfasst der *Wernitzer Weg* auf Höhe des Plangebietes neben seiner rund 4 – 4,5 m breiten Fahrbahn mit asphaltierter Wegedecke einen gepflasterten Gehweg (südwestlich der Fahrbahn) sowie ein Grünbankett mit vereinzeltem Baumbestand. Durch den Ziel- und Quellverkehr, im Wesentlichen verursacht durch das westlich gelegene Wohngebiet und die Frequentierung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge besitzt die kommunale Straßenverkehrsfläche bereits einen überdurchschnittlichen Auslastungsgrad. Zur Vermeidung einer Überlastung der Straße wurde daher bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan vorgesehen, den *Wernitzer Weg* ausschließlich zur Erschließung der unmittelbar östlich entstehenden Wohngrundstücke zu nutzen. Als zusätzliche Maßnahme zu seiner Entlastung ist zudem vorgesehen eine **2,5m breite Fläche auf den Flurstücken 41 / 1** (mit rund 116 m<sup>2</sup>) und **42 / 2** (mit rund 42 m<sup>2</sup>) zur (östlichen) Erweiterung der Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Innerhalb dieser Erweiterungsflächen können im Bedarfsfall „Ausweich-Taschen“ zur Gewährleistung des Verkehrsflusses bei Gegenverkehr oder temporäre Bedarfsstellplätze hergestellt werden. Als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels ist zusätzlich die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen, wobei der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und einzubinden ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Wernitzer Weg* wird mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 eine **rund 158 m<sup>2</sup>** große Teilfläche auf den beiden benannten Flurstücken als **öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erweiterung des *Wernitzer Weges* werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Zur Entlastung des umliegenden Straßenverkehrsnetzes und zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz wurde bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen die „inneren“ Baugrundstücke und damit den Großteil des Plangebietes über eine **neu anzulegende Wohnstraße** zu erschließen. Diese wird über die „Hauptzufahrt“ auf dem Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Osten des Plangebietes an die östlich

verlaufende Landesstraße 204 angebunden. Im Zuge der nachgelagert zu diesem Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung der südlich angrenzenden Flächenkulisse wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept zudem vorgesehen, eine zweite Anbindung des Plangebiets für den MIV über das kommunale Wegeflurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Süden herzustellen. Zur Anbindung der geplanten Wohnbebauung auf der südlich angrenzenden Flächenkulisse an die „Planstraße“ nach Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes endet die Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Entsprechend den Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wird zur bedarfsgerechten Anlage der **Planstraße** ein insgesamt mindestens **11,5 m breiter Straßenraum** vorgesehen. Neben der zentralen **5,5 Meter breiten Mischverkehrsfläche** ist somit zusätzlich beiderseits ein 3,0 m breiter Raum für Straßenebenenflächen (bspw. für die Anlage von Entwässerungsmulden, die Pflanzung von Straßenbäumen oder die Anlage von Banketten) vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Planstraße und damit der Umsetzung des beabsichtigten Erschließungssystems wird mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 eine **rund 2.108 m<sup>2</sup> große öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** festgesetzt. Hierfür werden Teilflächen der nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade in Anspruch genommen:

- **Flurstück 149** (mit rund 1.254 m<sup>2</sup>);
- **Flurstück 41 / 1** (mit rund 648 m<sup>2</sup>) und
- **Flurstück 331** (mit 206 m<sup>2</sup>).

Entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weitet sich die „Planstraße“ **in siedlungsstrukturell besonders bedeutenden Räumen** auf und mündet in kleinen „Pocket Parks“, welche künftig sowohl von den „neuen“ Bewohnern Hoppenrades, als auch von der bereits ortsansässigen Bevölkerung als „**Treffpunkte**“ **und Orte zur sozialen Interaktion** genutzt werden sollen. Der, im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Kirchengelände vorgesehene „Pocket Park“ wird zur Gewährleistung einer gewissen Planungsflexibilität für die Verkehrs- und Erschließungsplanung nicht als gesonderte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sondern in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche integriert. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Anlage der Planstraße werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

## 6.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen macht die Gemeinde Wustermark als Plangeberin im vorliegenden Fall zusätzlich von der Möglichkeit Gebrauch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen, da sie sich in ihrem Nutzungszweck von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden.

### Verkehrsberuhigter Bereich „Dorfplatz“

Gemäß 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal zwischen *Potsdamer Straße* und *Wernitzer Weg* ist im Zentrum des Plangebietes die Anlage **eines zentralen Platzes** vorgesehen. Dieser soll neben einer (untergeordneten) **Erschließungsfunktion für angrenzende Wohngrundstücke** vor allem von den Anwohnern und der bereits ortsansässigen Bevölkerung als „**Treffpunkt**“ und **Ort zur sozialen Interaktion** genutzt werden. Im Sinne der Multifunktionalität soll der großzügig gestaltete „Pocket – Park“ auch **ökologische Funktionen**, wie die Beschattung angrenzender Verkehrsflächen durch Bäume, die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bei Extremwetterereignissen übernehmen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Bebauungsplan Nr. H 53 eine insgesamt **1.549 m<sup>2</sup>** große Flächenkulisse auf den Flurstücken 41 / 1 (mit rund 1.483 m<sup>2</sup>) und 331 (mit rund 66 m<sup>2</sup>) der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt**. Mit ihren Maßen von **51 m x 31,5 m** ist sie ausreichend dimensioniert, um eine grundsätzliche Befahrbarkeit durch Fahrzeuge zur grundstücksbezogenen Müll-, bzw. Abfallentsorgung, als durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (einschließlich der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen) nachweisen zu können.

Da der zentral gelegene „Dorfplatz“ allerdings nicht vorrangig der Verkehrsabwicklung dienen soll, kommt eine Festsetzung als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht. Auch eine bauliche Entwicklung der zentralen Fläche ist kein Bestandteil der Planungsabsicht, sodass entsprechend gängiger Planungspraxis von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, Plätze in unterschiedlichen Funktionen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.

### Geh- und Radweg

Die Wohngrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Entlastung des *Wernitzer Weges* vorwiegend über die neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße“ erschlossen. Diese besitzt eine alleinige Anbindung an die östlich verlaufende *Landesstraße 204*. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung und des Anwohnerschutzes sollen hierdurch zusätzliche Verkehrsbelastungen auf dem *Wernitzer Weg*, insbesondere durch den motorisierten Ziel- und Quellverkehr der zusätzlichen Wohnbebauung, vermieden werden. Weiterhin soll eine Nutzung der Planstraße für den motorisierten Individualverkehr als „Direktverbindung“ zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* ausgeschlossen werden.

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz aus westlicher Richtung ist ausschließlich über einen Geh- und Radweg, verlaufend zwischen dem *Wernitzer Weg* und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“ vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Gewährleistung einer sicheren Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird eine 3 m breite und rund **123 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 41 / 1, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Mit der Anlage eines Geh- und Radweges soll insbesondere (Schul-) Kindern die Möglichkeit eingeräumt werden, das Plangebiet sicher zu durchqueren und die nahegelegene Haltestelle „Hoppenrade

(HVL), Knoblaucher Weg“ als Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen. Von der Haltestelle verkehren die Buslinien 642 (Wustermark - Ketzin), 650 (Nauen – Potsdam) und 662 (Elstal – Priort – Wustermark) der *Havelbus Verkehrsgesellschaft* in regelmäßigen zeitlichen Intervallen. Die Buslinien fungieren als Zubringer zu dem rund 2,2 km nördlich gelegenen Bahnhof Wustermark, von wo aus die Bahnlinien RE 4 (Falkenberg (Elster) - Berlin – Rathenow) und RB 21 (Berlin Gesundbrunnen – Potsdam Hauptbahnhof) regelmäßig verkehren.

Mit ihrer Breite von drei Metern ist die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausreichend dimensioniert, um den Flächenbedarf für die Errichtung eines eigenständigen Geh- und Radweges planungsrechtlich zu legitimieren.

### 6.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß einer bereits erfolgten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland ist aufgrund der örtlichen beziehungsweise räumlichen Biotopausstattung (trotz der anthropogenen Beeinflussung) die Bedeutung des Plangebietes **im Hinblick auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nicht grundsätzlich auszuschließen**. Die Bedeutung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die, in Abstimmung mit der uNB als relevant eingestuft, Tierarten wird dementsprechend im Rahmen **faunistischer Untersuchungen** von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen überprüft. Die gegebenenfalls zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis einer Erstbegehung der Flächen kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

### **6.3.1    Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig (**TF Nr. 4**).

**TF 4:**    In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Regelungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen neben dem Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einer mit dem Bebauungsplan geregelten Vermeidung von unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplan wird zudem eine textliche Festsetzung gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zur dezentralen, das heißt grundstücksbezogenen, Versickerung des Niederschlagswassers getroffen (**TF Nr. 7**):

**TF 7:**    Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer der Flächen vorbehalten.

Die Vorgaben zur Festsetzung der dezentralen Versickerung im Bebauungsplan beruhen auf dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 11. Oktober 2011 „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bauleitplanung“.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Grundlage aktueller Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg gegeben. Auch Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Notwendigkeit für eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung wird nicht gesehen.

Der Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit ist bekannt, dass durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro eine objektbezogene Erschließungs- und Entwässerungsplanung anzufertigen ist. Zur Berücksichtigung dieser Anforderungen wird derzeit eine entsprechende Planung durch das *Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Straßenbau GmbH (IWA GmbH)* erarbeitet.

### 6.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Zur positiven Ortsbildgestaltung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Aufheizeffekte erfolgt eine textliche Festsetzung zur Bepflanzung und Begrünung von oberirdischen Stellplatzanlagen:

**TF 5:** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw - Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum der Qualität 16 / 18 gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche zum Anpflanzen eines jeden Baumes (Baumscheibe), die vor Überfahren zu schützen ist, beträgt 10 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Anzahl der gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb von Verkehrsflächen zu pflanzen sind

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit bereits vereinzelt Bäume gebietseigener Arten. Da der vorhandene Baumbestand anzurechnen ist, reduzieren sich die notwendigen Neupflanzungen entsprechend. Die Baumpflanzungen dienen neben der Begrünung des Plangebietes vor allem der Ortsbildgestaltung sowie der Vermeidung von Aufheizeffekten. Zur Planklarheit wird zudem klargestellt, dass sich die Anzahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 im Straßenraum zu pflanzenden Bäume um die Anzahl von Bäumen reduziert, die zur Beschattung oberirdischer Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen sind. Die konkrete Anzahl der standortgerechten Bäume, die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzen sind, wird ebenfalls per textlicher Festsetzung bestimmt (**TF Nr. 6**):

**TF 6:** In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Planstraße" sind insgesamt mindestens 8 und in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Dorfplatz" sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte Bäume der Qualität 16 / 18 gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelt anzulegenden Baumscheibe beträgt 10 m<sup>2</sup>.

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

Die Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen stellen ein weiteres Element zur positiven Ortsbildgestaltung sowie zur Minimierung von Aufheizeffekten durch die Beschattung von Erschließungsflächen dar.

Aus Sicht der Gemeinde Wustermark besteht neben der Festsetzung reiner Anpflanzgebote, auch ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Gehölzliste im Bebauungsplan. Die Auswahl und Pflanzqualität der gebietseigenen und standortgerechten Baumarten erfolgte durch die Gemeindeverwaltung Wustermark und erklärt sich primär aus der Zielstellung einer positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung. Im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes von Bauleitplanungen innerhalb einer Kommune wird für alle (verbindlichen) Bauleitplanungen im Gemeindegebiet Wustermarks seitens der Gemeindeverwaltung eine standortspezifische Gehölzliste in das Verfahren eingebracht und im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland abgestimmt. Die endgültige Wahl der Gehölze erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen durch einen Landschaftsarchitekten (bzw. eine sachverständige Person) im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung. Nähere Ausführungen sowie die Gehölzliste selbst sind dem Kapitel 6.6 der Begründung zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Bäume oder Baumgruppen. Zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der durch Bebauungspläne festgelegten Plangebiete die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Da sich die Flächen derzeit überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, liegt die Zuständigkeit für den Baumbestand derzeit zum überwiegenden Teil bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

## 6.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ werden analog zu den Regelungsinhalten von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet örtliche Bauvorschriften zur Homogenisierung des Siedlungsgefüges erlassen. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen vorrangig der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

### Dachform, Dachgauben, Dachöffnungen und -einschnitte

Wie bereits im Kapitel 6.1.2 der Begründung erläutert, erfolgt durch die Textliche Festsetzung Nr. 8 eine Regelung zur **Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen**. Die örtliche Bauvorschrift dient sowohl der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, als auch der Sicherstellung eines einheitlichen Siedlungscharakters.

**TF 8:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO*

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes wurde bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept bestimmt, dass die im WA 1 errichteten Baukörper mit **maximal zwei (dem Wohnen dienenden) Vollgeschossen** zu errichten sind. Eine, der Gemeindeverwaltung Wustermark bereits vorliegende Konzeption für die nördliche Teilfläche des WA 1 beinhaltet die Entwicklung von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen, in denen (Wohn-) Räume zum dauerhaften Aufenthalt errichtet werden. Als Alternative zu einer Unterkellerung ist jedoch die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zur Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Abstell- und Kellerersatzräumen vorgesehen.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die zwei bis dreigeschossigen Hauptwohngebäude entlang der Potsdamer Straße in der Regel mit angehobenen und dadurch mit Fenstern natürlich zu belichtenden („halbversenkten“) Kellergeschosse ausgeführt sind. Durch den Verzicht auf die Unterkellerung zugunsten eines zusätzlichen Geschosses ist eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung für die Bebauung im WA 1 weiterhin gewährleistet. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und zur Vermeidung eines Ausbaus des dritten zulässigen Vollgeschosses zu Wohnzwecken wird die Errichtung von Dachgauben, sowie von Dachfenstern und Dachterrassen zur natürlichen Belichtung auf den straßenabgewandten Dachflächen per textlicher Festsetzung (TF 9) wie folgt ausgeschlossen:

**TF 9** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachgauben unzulässig. Auf den, von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Planstraße" abgewandten, Dachflächen sind zudem Dachfenster sowie Dacheinschnitte unzulässig. Von der "Planstraße" abgewandt sind solche Dachflächen, bei denen der Winkel der Trauflinie zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen und der damit verbundenen, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind Dachfenster, sowie Dacheinschnitte im WA 1 somit auf den Dachflächen unzulässig, die in Richtung der unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden (Wohn-) Grundstücke geneigt / orientiert sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird hingegen per Textlicher Festsetzung (TF 10) die allgemeine Zulässigkeit von Dachgauben bestimmt, sofern diese auf einer Dachfläche nur einreihig (auf einer horizontalen Linie) errichtet werden und der obere Dachabschluss der Gaube mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Dach einbindet:

**TF 10** Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dachgauben allgemein zulässig, sofern sie auf einer Dachfläche nur einreihig (auf einer horizontalen Linie) errichtet werden. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

### **Einfriedungen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zur positiven Gestaltung des Ortsbildes durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vor den straßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen) bauliche Einfriedungen nur als **offene Zäune** sowie in einer **Höhe von maximal 1,20 m** zulässig sind:

**TF 11:** Vor den straßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf maximal 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, betragen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

### **Farbgebung und Materialien**

Die Ortslage Hoppenrade und insbesondere die unmittelbare Umgebung des Plangebietes verfügt aktuell über ein vergleichsweise homogen gestaltetes Siedlungsgefüge. In dem, als Straßendorf angelegten historischen Bereich des Ortes entlang der Potsdamer Straße dominieren **Satteldächer mit einer roten / anthrazitfarbenen Dacheindeckung**. In den Bereichen späterer Siedlungserweiterungen und somit auch im unmittelbaren nördlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes dominiert eine kleinteiligere Einzel- und Doppelhausbebauung mit überwiegend **roten und zum Teil anthrazitfarbenen Sattel- und Walmdächern**. Aufgrund der herausragenden Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild, wird die nachfolgende Textliche Festsetzung zur Farbgebung und zur Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

**TF 12** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen / Dachziegeln einzudecken.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Mit der textlichen Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark das aktuell durch rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen geprägte Ortsbild zu wahren und bereits auf Ebene des Bebauungsplans ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität zu sichern.

Auch die Materialität und Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den angrenzenden Gebäuden entlang einer Straße oder eines Quartiers prägen sie auch den öffentlichen Raum. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an gestalterischer Gemeinsamkeit und zur Gewährleistung eines ortsbildverträglichen Einfügens der Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine textliche Festsetzung zur Gestaltung von Fassaden erlassen:

**TF 13** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus Blockhausprofilen errichtete Gebäude unzulässig. Die Außenwände von Gebäuden sind als hell getönte Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Grüngelb (davon max. 20 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Für eine differenzierte und vollziehbare Konkretisierung von Festsetzungen der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen bzw. unzulässiger Farbtöne wird sich im vorliegenden Fall auf das „Natural Colour System“ (NCS) als herstellerunabhängiges Farbsystem bezogen, mit welchem sich sowohl die Farbzusammensetzung als auch der Helligkeitsgrad der Farben bestimmen lässt. Mit diesem werden Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben (Gelb, Rot, Blau und Grün) sowie der unbunten Farben (Weiß und Schwarz) geordnet. Durch die gewählten Angaben der Farbzusammensetzung (d.h. des Mischungsverhältnisses der vier Grundfarben) sowie zum Buntanteil und zum Schwarzanteil (bestimmen die Farbintensität und Helligkeit) wird die im vorliegenden Fall angestrebte „helle“ Farbgebung vorgegeben und zugleich ortsbildunverträgliche Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit für den Erlass zusätzlicher Gestaltungsfestsetzungen wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und zur Vermeidung unnötiger Planungsbindungen nicht gesehen. Gestaltungsfestsetzungen dienen vorrangig der positiven Gestaltung des Ortsbildes, bzw. der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Da sich sowohl die Art, als auch das Maß der baulichen Nutzung an der Bebauung der umliegenden Ortslage orientieren werden zusätzliche Vorschriften zur Gestaltung obsolet.

## 6.5 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden**. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 befindet sich nach derzeitigem Wissensstand nicht im Bereich einer Anlage mit einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Betrachtung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 BImSchG erfordert. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG steht dem vorliegenden Bebauungsplan nach derzeitiger Einschätzung nicht entgegen. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet sind der Gemeinde Wustermark als Plangeberin keine Anlagen bekannt, die den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen.

### 6.5.1 Schutzanspruch des Plangebietes

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 53 erfolgt die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Festsetzung von zwei **Allgemeinen Wohngebieten** (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO.

Zur Berücksichtigung des **Schallschutzes** bei der städtebaulichen Planung wird gemäß gängiger Planungspraxis die **DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“** angewendet. Die **Schalltechnischen Orientierungswerte** betragen gemäß Beiblatt 1 zur Norm für Allgemeine Wohngebiete **am Tag 55 dB (A) und in der Nacht 45 dB (A)**.

### 6.5.2 Immissionen

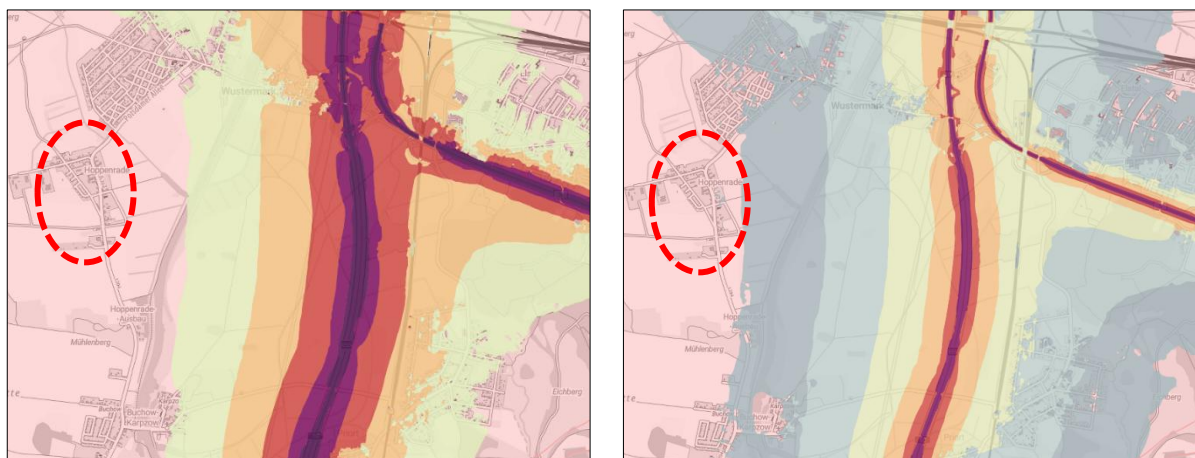
#### Verkehrslärm

Die Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm fordert von den Mitgliedstaaten der EU, bis zum 30. Juni 2007 und danach alle fünf Jahre strategische Lärmkarten für im Vorfeld definierte Untersuchungsräume auszuarbeiten. Durch die Bundesstraße B 204 (innerorts *Potsdamer Straße*) als vergleichsweise stark belastete Verkehrsachse innerhalb der Ortslage Hoppenrade, ist eine Betroffenheit des Plangebiets von den Bestimmungen der im Jahr 2002 in Kraft getretenen Umgebungslärmrichtlinie zu prüfen.

Entsprechend § 47d BImSchG wurde für das Gemeindegebiet der Gemeinde Wustermark ein Lärmaktionsplan, welcher den Mindestanforderungen des Anhangs V der Richtlinie 2002/49/EG entspricht, aufgestellt. Lärminderungspläne sind bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten jedoch alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten. In der vierten Stufe des Lärmaktionsplans wurden Verkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen (Kfz)/Jahr bzw. mit einer Belastung von über 8.000 Kfz / Tag untersucht. In der Gemeinde Wustermark betraf dies ausschließlich die Bundesautobahn 10 (A 10) und die Bundesstraße 5 (B 5).

Gemäß den „Strategischen Lärmkarten für Straßen“, entnommen aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) befindet sich die Ortslage Hoppenrade und damit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb relevanter Immissionsbelastungen,

ausgehend von der östlich verlaufenden Bundesautobahn 10. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 5 entfaltet im Plangebiet ebenfalls keine relevanten Immissionsbelastungen.



**Abbildung 14:** Immissionswerte (links Tag, rechts Nacht) der berücksichtigten Verkehrsstraßen im Gemeindegebiet gemäß Lärmkartierung 2022 (Kartenanwendung des LfU)

Mit Umsetzung der Planung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung verbunden. Durch die geplante Entwicklung wird die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hoppenrade bedarfsgerecht erweitert. Da das Grundstück im unmittelbaren westlichen Anschluss an die Potsdamer Straße (Potsdamer Straße Nr. 38) bereits von einem Wohngebäude bestanden und damit zu Wohnzwecken genutzt wird, geht die Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit derzeit von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen im Sinne des, durch die Potsdamer Straße verursachten, Verkehrslärms aus.

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um entsprechende Mitteilung gebeten.

### Geruch

Unmittelbar nördlich des Plangebietes (Flurstück 3 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) befindet sich ein **Pferdehof (Pensionsstall zu den Stellbergen)**. Dementsprechend wurde bereits im Rahmen einer Voranfrage fachgutachterlich ermittelt, welche **Geruchsbelastungen** (verursacht durch den angrenzenden Pferdehof) an der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten sind. Hierzu wurde eine **Ausbreitungsrechnung** nach Anhang 3 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) durchgeführt (*IfU GmbH (2021): Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Geruchsbelastung durch den „Pensionsstall an den Stellbergen“ auf die geplante Wohnbebauung*). In Ergänzung zum Bundesimmissionsschutzgesetz und zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft erfolgte zudem die Feststellung und Beurteilung von **Geruchsimmissionen** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen anhand der **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**. Diese wird bereits seit vielen Jahren angewandt und bundesweit zur Beurteilung von Geruchsimmissionen eingesetzt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung werden im nachfolgenden Abschnitt der Begründung in gekürzter Form wiedergegeben.

Als Grundlage der Immissionsbeurteilung in der TA Luft 2002 wurde der prognostizierte Stundenmittelwert der Schadstoffkonzentration angenommen. Hieraus wurden dann Tages- und Jahresmittelwerte sowie Überschreitungshäufigkeiten berechnet, an Hand derer die Gesamtbeurteilung erfolgte.

Die Berechnung erfolgte mit dem Programm *AUSTAL 2000*. Im Anhang 3 der TA Luft wurde für die Ausbreitungsrechnung ein *Lagrangesches Partikelmodell* nach der Richtlinie VDI 3945/3 festgelegt. Das

Rechenprogramm *AUSTAL 2000* ist eine beispielhafte Umsetzung der Vorgaben des Anhangs 3 und wurde im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellt.

Für die Beurteilung von Gerüchen gemäß *GIRL* wurde prognostiziert, ob innerhalb dieser Stunde zu 10 % der Zeit ein Geruch wahrgenommen wird. Sofern dies der Fall sei, gelte die Stunde als Geruchsstunde. Für die Immissionsprognose sei im Wesentlichen die Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel entscheidend.

Im Programmsystem *AUSTAL 2000* wurde entschieden, ob eine Geruchsstunde vorliegt auf Grundlage einer ja / nein - Entscheidung. Kriterium für das Vorliegen einer Geruchsstunde bildete dabei die Überschreitung eines Stundenmittelwertes der Geruchsstoffkonzentration von 0,25 GE / m<sup>3</sup>, also 25 % der Geruchsschwelle.

Die Umrechnungsfaktoren von Tierplätzen in Großvieheinheiten sowie die tierart- und flächenspezifischen Emissionswerte wurden der Liste der Emissionsfaktoren für Biogas- und Tierhaltungsanlagen des Landes Brandenburg entnommen. Die Auslauffläche am Pferdestall wurde entsprechend der Emissionsfaktorenliste des Landes Brandenburg mit 30 % der Geruchsemissionen der Pferde belegt. Der anfallende Festmist wurde auf einer ca. 11,4 m<sup>2</sup> großen Mistplatte zwischengelagert. Das Mistlager wurde als dauerhaft emittierend angesetzt. Schließlich wurden Verunreinigungen auf dem Anlagengelände durch eine pauschale Ersatzquelle berücksichtigt, die in Höhe von 10 % der Emissionen der Auslauffläche und des Mistlagers angesetzt wurde.

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgte entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (*GIRL*) auf Basis der Wahrnehmungshäufigkeit für Gerüche. Sofern die Geruchsbelästigung (relative Wahrnehmungshäufigkeit der Zusatzbelastung) an den maßgeblichen Immissionsorten den Wert von 2 % der Jahresstunden unterschreitet, sei die Anlage als irrelevant anzusehen. Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung sei dabei immer die Gesamtbelastung mit zu beurteilen. Bei der Gesamtbelastung sei eine Wichtung der Immissionen auf Grundlage der tierartspezifischen Wichtungsfaktoren für die einzelnen Tierarten (f 0,5 für Rinderhaltung und f 0,75 für Schweinehaltung bis 5000 Mastschweine) vorzunehmen. Aufgrund von Untersuchungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wurde durch das *GIRL*-Expertengremium die Anwendung des tierartspezifischen Wichtungsfaktors 0,5 auch auf Pferde empfohlen.

Die prognostizierte Geruchsbelästigung durch den bestehenden Anlagenbetrieb des Pferdehofs sowie die prognostizierte Geruchsbelastung als belästigungsrelevante Kenngröße wurden in Abbildungen dargestellt. Da an den zu betrachtenden Immissionsorten der Irrelevanzwert nach *GIRL* eingehalten werde, sei die Betrachtung von Vorbelastungen nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung erreichte die Geruchsbelastung an der nördlich geplanten (an den Pferdehof angrenzenden) Wohnnutzung maximal 0,02 (2 % der Jahresstunden). **Damit werde der Irrelevanzwert nach *GIRL* eingehalten und Vorbelastungen müssten nicht betrachtet werden.** Durch die Berücksichtigung des für Pferde anwendbaren Gewichtungsfaktors (f = 0,5) betrage die belästigungsrelevante Kenngröße an der geplanten Wohnnutzung 0,01 (entspricht 1 % der Jahresstunden) und halte damit den **Immissionswert für Wohnnutzung nach *GIRL* mit 0,10 ein.**

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um entsprechende Mitteilung gebeten.

### 6.5.3 Emissionen

Auf den, im Plangebiet gelegenen, Flurstücken 41 / 1 und 331, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade befindet sich derzeit noch der Technikstützpunkt der *WHB Marktfrucht GmbH* und damit eine

**immissionsschutzrechtlich relevante Lärmquelle.** Der Betriebsstandort wird überwiegend als Standort zum Abstellen landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und für die (Zwischen-) Lagerung technischer Geräte und landwirtschaftlicher Erzeugnisse genutzt. Neben den Arbeits- und Betriebsabläufen im Plangebiet selbst erzeugen vor allem die Fahrzeugbewegungen der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge Lärm- und Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung entlang des *Wernitzer Weges* und des *Knoblaucher Weges*.

Es existiert bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen der derzeitigen Flächeneigentümerin und dem Agrarbetrieb, in welcher sich der Betrieb zur **Verlagerung seines Technikstützpunktes** verpflichtet. Mit Umsetzung der Planung geht demnach eine grundsätzliche Änderung des Charakters des (ehemaligen Betriebs-) Standortes einher. Demnach ist aus Sicht der Gemeinde Wustermark als Plangeberin im vorliegenden Fall ausschließlich zu prüfen, ob mit Umsetzung der Planung die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden oder ob durch die geplante Entwicklung des innerörtlichen Areals als Wohngebiet Konfliktpotentiale zu erwarten sind.

Die **nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen** im Bereich des Plangebietes sind

- **im Osten** die Grundstücke Potsdamer Straße Nr. 36 – 39 mit dem unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück der evangelischen Kirche;
- **im Norden** die Grundstücke Knoblaucher Weg Nr. 9a – 14 und
- **im Westen** die Grundstücke Wernitzer Weg Nr. 10 – 40.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark sind die benannten Grundstücke entlang der *Potsdamer Straße* im Osten und des *Knoblaucher Weges* im Norden Bestandteil einer großflächig dargestellten „**Gemischten Baufläche**“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach wird für sie die **Schutzwürdigkeit von Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (M) zu Grunde gelegt. Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)** betragen **am Tage 60 dB (A)** und in der **Nacht 50 dB (A)**. Das unmittelbar südöstlich angrenzende Gelände der historischen Dorfkirche wird durch ein Plansymbol als Kirche und demnach als „Bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass **für das Kirchengrundstück die schalltechnischen Orientierungswerte** für Friedhöfe von **55 dB (A) am Tag und 55 dB (A) in der Nacht** anzuwenden sind. Die Wohnbebauung westlich des Wernitzer Weges wird im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als **Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB** dargestellt. **Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)** für Allgemeine Wohngebiete betragen **am Tage 55 dB (A)** und in der **Nacht 45 dB (A)**.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 sollen auf Grundlage der bereits vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung unter Gewährleistung einer gesicherten und bedarfsgerecht konzipierten Erschließung des Plangebietes geschaffen werden. Der Gemeinde Wustermark liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass durch die zulässigen Nutzungen ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt hervorgerufen wird. Der Planungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird im vorliegenden Fall erfüllt, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit kein zusätzlicher Regelungsbedarf hinsichtlich des Immissionsschutzes erkennbar ist.

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um entsprechende Mitteilung gebeten.

## 6.6 Gehölzliste

Aus Sicht der Gemeinde Wustermark besteht neben der Festsetzung reiner Anpflanzgebote (Textliche Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6), auch ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Gehölzliste. Diese enthält ausschließlich gebietseigene und standortgerechte Baumarten und wurde von der Gemeindeverwaltung Wustermark erarbeitet. Im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes von Bauleitplanungen innerhalb einer Kommune wird für alle (verbindlichen) Bauleitplanungen im Gemeindegebiet Wustermarks seitens der Gemeindeverwaltung eine standortspezifische Gehölzliste in das Verfahren eingebracht und im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland abgestimmt.

Neben positiven Effekten für die Ortsbildgestaltung wurde bei der Auswahl von Pflanzen den Belangen des Artenschutzes eine besondere Bedeutung zugemessen, da es sich ausschließlich um Gehölzarten mit hoher ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze handelt.

### Standortgerechte Bäume (Stammumfang 16-18 cm in 1,30 m Höhe)

<i>Acer spec.</i>	Ahorn in Sorten
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus spec.</i>	Eschen in Sorten
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche in Sorten
<i>Quercus spec.</i>	Eichen in Sorten
<i>Tilia spec.</i>	Linden in Sorten
<i>Ulmus spec.</i>	Ulmen in Sorte

## 6.7 Nachrichtliche Übernahme

### 6.7.1 Bodendenkmalschutz

#### **Bodendenkmal 50508: Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit**

Auf Teilflächen der Flurstücke 41 / 1 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und somit im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ befindet sich das **Bodendenkmal 50508 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit“**. Das, in der Denkmalliste des Landkreises Havelland verzeichnete, Bodendenkmal wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19 und § 20 Abs.1 BbgDSchG 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 Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 6. Dezember 2012 (PRH-322,2012) wird die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale einer Erlaubnis zur Veränderung, bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger:

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

Einzelheiten sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu regeln.

## 6.8 Hinweise

### 6.8.1 Baumschutzsatzung

Mit Inkrafttreten gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 01.01.2012. Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde Wustermark. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten.

### 6.8.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 "Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg" sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln der europäischen Vogelarten** und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese **vor Beginn der Arbeiten** zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

*Der Hinweis zum Besonderen Artenschutz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrages ergänzt.*

### 6.8.3 Niederschlagswassersatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 "Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg" gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von

Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

#### 6.8.4 Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 "Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg" gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 12.03.2019.

### 6.9 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan "Planunterlage Wernitzer Weg in Hoppenrade" vom 20.01.2026 (GB-Nr.2025-138/800), erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Uwe Kraatz mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 12.01.2026 sowie örtlichen Aufnahmen vom 14.01.2026.

### 6.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 4 BauNVO)	<b>9.075</b>	<b>69,7</b>
<i>davon Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)</i>	<i>2.587</i>	<i>19,9</i>
<i>davon Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)</i>	<i>6.488</i>	<i>49,8</i>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>2.266</b>	<b>17,4</b>
<i>davon „Planstraße“</i>	<i>2.108</i>	<i>16,2</i>
<i>davon „Erweiterung Wernitzer Weg“</i>	<i>158</i>	<i>1,2</i>
<b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>1.672</b>	<b>12,9</b>
<i>davon „Dorfplatz“</i>	<i>1.549</i>	<i>11,9</i>
<i>davon „Geh- und Radweg“</i>	<i>123</i>	<i>1,0</i>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>13.013</b>	<b>100</b>

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 sollen auf Grundlage einer bereits vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung unter Gewährleistung einer gesicherten und bedarfsgerecht konzipierten Erschließung des Plangebietes geschaffen werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung wird im überwiegenden (westlichen) **Teil des Plangebietes** die Entwicklung von **freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern** zugelassen. In einem deutlich untergeordneten (östlichen) Teilbereich des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung **zusätzlich die Errichtung von Wohngebäuden in Hausgruppen (Reihenhäuser)** zulässig.

Das rund 1,3 ha große, innerörtliche Areal soll auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung bedarfsgerecht entwickelt und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges etabliert werden. Im Sinne einer nachhaltigen, resilienten Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark mit der Aktivierung des Areals einen Beitrag zu einer **multifunktionalen, flächensparenden Siedlungs-, Verkehrs- sowie Freiraumplanung nach dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung** zu leisten und zugleich mehr Lebensqualität in der gesamten Ortslage Hoppenrade zu generieren. Neben Flächen für die bauliche Entwicklung und für die Anlage von Grün und Freiflächen werden insbesondere die Verkehrsflächen in die konzeptionellen Überlegungen zur Gebietsentwicklung einbezogen, da die Gestaltung des Straßenraums einen wesentlichen Einfluss auf Klimaschutz und Klimaanpassung, die Bereitstellung von Erholungsflächen, die Luftqualität sowie die Lärmbelastung und damit auf die menschliche Gesundheit hat.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im siedlungsstrukturellen Übergangsbereich zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage im östlichen Teil des Plangebietes und dem (westlich anschließenden) planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im östlichen Teil des Plangebiets richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Für die westlich anschließenden Flächen (außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges) im planungsrechtlichen Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hingegen nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Auf den Flurstücken 41 / 1 und 331, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade befindet sich aktuell der Technikstützpunkt der *WHB Marktfrucht GmbH*. Dieser weist aufgrund seiner überwiegenden Funktion als Standort zum Abstellen landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und für die (Zwischen-) Lagerung technischer Geräte einen vergleichsweise hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Neben großzügigen Abstell- und Lagerflächen wird der Standort insbesondere von dem eingeschossig ausgeführten und rund 5,5 m hohen Wirtschafts- und Funktionsgebäude mit einer Gebäudegrundfläche von rund 450 m<sup>2</sup> und einem Satteldach geprägt. Im nordöstlichen Grundstücksteil besteht darüber hinaus eine, zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse genutzte, Rundbogenhalle („Agrarzelt“) mit einer Grundfläche von rund 150 m<sup>2</sup> und einer Höhe von rund 5 m. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich darüber hinaus ein baufälliges, rund 125 m<sup>2</sup> großes Lagegebäude (Schuppen) mit einem flach geneigten Satteldach. Es liegt bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen der derzeitigen Flächeneigentümerin und dem Agrarbetrieb vor, in welcher sich der Betrieb zur Verlagerung seines Technikstützpunktes verpflichtet.

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Datensatz des Feldblockkatasters im Land Brandenburg nicht um Landwirtschaftsflächen, so dass mit der Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstückes 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind derzeit verpachtet und werden von den Eigentümern der nördlich angrenzenden Wohnhäuser als privates Gartenland genutzt werden. Die Pachtverhältnisse sind der Gemeinde Wustermark als Flächeneigentümerin und Plangeberin bekannt und werden zur Umsetzung des Bebauungsplans rechtzeitig gekündigt.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, sind nicht zu erwarten.

## 7.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Einbindung und Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches stellt einen integralen Bestandteil der Planung dar. Mit dem, bereits im Zuge der Rahmenplanung erarbeiteten, **Verkehrs- und Erschließungskonzept** beabsichtigt die Gemeinde Wustermark vor allem das Plangebiet **in das bestehende Erschließungssystem Hoppenrades einzubinden und dieses sinnvoll zu ergänzen**. Durch Maßnahmen zur **Verkehrsberuhigung und Steuerung des Verkehrsflusses** wird auch die **Reduzierung der Lärmbelastung** von Anwohnern umliegender Wohngebiete, insbesondere des Wohngebietes westlich des *Wernitzer Weges* angestrebt. Der bedarfsgerechte Ausbau und die Erweiterung des Erschließungssystems sollen zudem einen wesentlichen **Beitrag zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer**, insbesondere von Fußgängern und Radfahrern leisten. Durch gestalterische Maßnahmen soll der Straßenraums künftig darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zu einer resilienten und klimawandelangepassten Ortsentwicklung leisten.

Die verkehrstechnische **Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV)** soll sowohl durch das **bereits bestehende Straßenverkehrsnetz**, als auch durch die Errichtung einer **zusätzlichen Wohnstraße** mit einem großzügig dimensionierten Straßenraum gesichert werden.

Mit einem rund 9 m breiten Straßenraum (Flur 1, Flurstück 45) umfasst der *Wernitzer Weg* auf Höhe des Plangebietes neben seiner rund 4 – 4,5 m breiten Fahrbahn mit asphaltierter Wegedecke einen gepflasterten Gehweg (südwestlich der Fahrbahn) sowie ein Grünbankett mit vereinzeltem Baumbestand. Durch den Ziel- und Quellverkehr, im Wesentlichen verursacht durch das westlich gelegene Wohngebiet und die Frequentierung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge besitzt die kommunale Straßenverkehrsfläche bereits einen überdurchschnittlichen Auslastungsgrad. Zur Vermeidung einer Überlastung der Straße ist daher vorgesehen, den *Wernitzer Weg* **ausschließlich zur Erschließung der unmittelbar östlich entstehenden Wohngrundstücke** zu nutzen. Als Maßnahme zu seiner Entlastung wird zusätzlich eine **2,5m breite Fläche** der östlich anschließenden Grundstücke **zur Erweiterung der Verkehrsfläche** in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Erweiterungsflächen können im Bedarfsfall „Ausweich-Taschen“ zur Gewährleistung des Verkehrsflusses bei Gegenverkehr oder temporäre Stellplätze hergestellt werden.

Zur Entlastung des umliegenden Straßenverkehrsnetzes und zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz ist vorgesehen die „inneren“ Baugrundstücke und damit den Großteil des Plangebietes über eine **neu anzulegende Wohnstraße** zu erschließen. Diese wird mit Umsetzung der vollständigen Rahmenplanung über das kommunale Wegeflurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Süden und die künftige „Hauptzufahrt“ auf dem Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Nordosten durch zwei Anknüpfungspunkte für den MIV

an die östlich verlaufende Landesstraße 204 (innerorts Potsdamer Straße) angebunden. Zur Anlage der **Wohnstraße** wird (im gesamten Plangebiet) ein insgesamt mindestens **11,5 m breiter Straßenraum** vorgehalten. Neben der zentralen **5,5 Meter breiten Mischverkehrsfläche** ist zusätzlich beiderseits ein 3,0 m breiter Raum für Straßenebenenflächen (bspw. für die Anlage von Entwässerungsmulden, die Pflanzung von Straßenbäumen oder die Anlage von Banketten) vorgesehen. Die Wohnstraße weitet sich **in vier siedlungsstrukturell besonders bedeutenden Räumen** auf und mündet so in kleinen „Pocket Parks“, welche künftig sowohl von den „neuen“ Bewohnern Hoppenrades, als auch von der bereits ortsansässigen Bevölkerung als **„Treffpunkte“ und Orte zur sozialen Interaktion** genutzt werden sollen.

Als **Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit** wird die **durchgehende Befahrbarkeit** der Planstraße in beide Fahrrichtungen **für motorisierte Kraftfahrzeuge bei vollständiger Umsetzung der Planung ausgeschlossen**. Folglich ist vorgesehen für den südlichen Abschnitt zwischen dem Zufahrtbereich aus Richtung der Potsdamer Straße (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) und dem großzügig dimensionierten „Dorfplatz“ im Plangebiet eine **„Einbahnstraßenregelung“** vorzusehen. Im Straßenabschnitt zwischen der Hauptzufahrt und dem „Dorfplatz“ soll hingegen eine Befahrung in beide Fahrrichtungen ermöglicht werden. Als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels sind im Straßenraum Bäume zu pflanzen.

Zur Vermeidung einer Nutzung der Planstraße als „Direktverbindung“ zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* ist die Befahrung für den motorisierten Individualverkehr in Ost-West-Richtung kein Bestandteil der Verkehrs- und Erschließungskonzeption.

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche Erschließungsnetz aus westlicher Richtung ist ausschließlich über Geh- und Radwege vorgesehen. Hierfür wurden im östlichen Anschluss an den *Wernitzer Weg* insgesamt drei Erschließungswege vorgesehen, die zur Gewährleistung einer sicheren Durchwegung des Plangebietes ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden dürfen. Sie befinden sich

- zwischen dem Wernitzer Weg und dem „Dorfplatz“,
- zwischen dem Spielplatz südlich des *Tulpenweges* und dem zentralen „Pocket Park“ und
- zwischen dem Wernitzer Weg und dem südlichen Zufahrtbereich zum Plangebiet (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade).

Mit den drei Geh- und Radwegen und den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Planstraße soll insbesondere (Schul-) Kindern die Möglichkeit eingeräumt werden, das Gebiet sicher zu durchqueren und die örtlichen Bushaltestellen an der Potsdamer Straße ohne große Umwege zu erreichen.

Die nutzungsbedingt erforderlichen KFZ-Stellplätze sollen ausschließlich in **Garagengebäuden** auf den privaten Grundstücksflächen oder als **oberirdische, ebenerdige Stellplätze** angelegt werden. Der konkrete Stellplatzbedarf richtet sich nach den Vorgaben aus der *Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung der 2. Änderung vom 12.03.2019* (veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 3 am 02.04.2019). Gemäß Anlage 1 „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ sind für

- Einfamilien-/ Doppelhäuser / Stadtvillen 2 Stellplätze je Wohnung
- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten 1 Stellplatz je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit der Planung wurden die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze bereits im städtebaulichen Konzept dargestellt. Sie sind als oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Ver- und Entsorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

### 7.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

#### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich **in keinem nach dem Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet, noch grenzt er an eines an**. Das nächstgelegene Schutzgebiet des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ befindet sich südlich der Ortslage Buchow-Karpzow in einer Entfernung von ca. 2.650 m zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Mittlere Havelniederung“ mit der Nummer DE 3542-421.

**Aufgrund der Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind negative Auswirkungen der Planung auf die benannten Schutzgebiete nicht erkennbar.**

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf der Nauener Platte. Diese ist als pleistozäne Grundmoränenbildung aus Geschiebemergel und –lehm zu charakterisieren, die teilweise von Flugsanden überlagert werden. Als vorherrschender Bodentyp kommen auf der Nauener Platte Braunerden, Sandlehm-Fahlerden und an den Übergängen zu Senkenbereichen Humusgleye vor.

Gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) handelt es sich bei den Böden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend um Braunerden, zum Teil verglejt und verbreitet um Gley - Braunerden und Braunerde - Gleye aus Lehmsand über Schmelzwassersand. Sie sind nicht retentionsrelevant. Die Böden im Plangebiet sind gemäß der Kartenanwendung überwiegend ohne Nässeinfluss und verbreitet mit einem mittleren Grundwassereinfluss. Die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden wird als „extrem hoch“ oder „sehr hoch“ eingestuft. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als „fast ausschließlich sehr gering“ eingeschätzt. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein **Baugrundgutachten**

erarbeitet / vorgelegt, in welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet nochmals fachgutachterlich untersucht werden. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden in die Entwurfsfassung der Begründung aufgenommen.

Die Flächen im Plangebiet sind durch die nutzungsbedingt bereits bestehenden baulichen Anlagen / Versiegelungen und die (auf dem Großteil der Flächen bestehende und vergleichsweise intensive) Nutzung als Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes mit umliegenden Grünlandflächen sowie die in das Plangebiet einbezogenen Rudimente eines Vierseithofes bereits im Vorfeld der Planung vollständig anthropogen überformt. Mit einer bereits überbauten / versiegelten Fläche von insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche mit rund 1.400 m<sup>2</sup> sowie sonstige versiegelte Erschließungs- und Wirtschaftsflächen mit rund 1.900 m<sup>2</sup>) ist bereits im Vorfeld der Planung eine relevante Flächenversiegelung vorhanden.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die natürlich anstehenden Böden und ihre biotische Lebensraumfunktion durch die beschriebenen, anthropogenen Überformungen und Nutzungsintensität bereits beeinträchtigt sind.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes von 2.587 m<sup>2</sup>, der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer „Gesamt-GRZ“ von 0,8 überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist im Baugebiet WA 1 eine maximale Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 2.069,6 m<sup>2</sup>. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes von 6.488 m<sup>2</sup>, der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % eine maximale Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis 3.892,8 m<sup>2</sup> zulässig. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist folglich insgesamt eine maximale **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 5.962,4 m<sup>2</sup>** möglich.

Unter Abzug der Bestandsversiegelung ist mit Umsetzung der Planung von einer **Neuversiegelung von Boden in Höhe von maximal 2.662,4 m<sup>2</sup>** auszugehen. Dabei ist zusätzlich anzumerken, dass aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung der Geländeoberflächen auch für die übrigen, nicht versiegelten Flächen in den Baugebieten von einer nicht unwesentlichen Einschränkung der Bodenfunktion auszugehen ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Textliche Festsetzungen **zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von oberirdischen Stellplatzflächen und deren Zufahrten** (TF 4) sowie für **Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen** (TF 5) und **innerhalb von Verkehrsflächen** (TF 6) minimiert.

Insgesamt kann mit der Inanspruchnahme des in Rede stehenden innerörtlichen und bereits baulich geprägten Areals zwischen *Potsdamer Straße* und *Wernitzer Weg* im Rahmen der Innenentwicklung größere Eingriffe an anderen, bislang ungenutzten Standorten im planungsrechtlichen Außenbereich, vermieden werden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich **außerhalb von Trinkwasserschutzzonen**. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In einer Entfernung von rund 290 m nördlich des Plangebiets verläuft der

*Pelsterlakegraben*, als nächstgelegenes stehendes Oberflächengewässer. Aufgrund der Entfernung wird das Fließgewässer von der Planung nicht berührt.

In der „Auskunftsplattform Wasser“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird der Grundwasserflurabstand für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Wert von > 15 - 20 m u. GOK angegeben. Das Grundwasser ist somit aufgrund der vorhandenen Flurabstände und der Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, d.h. die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Osten zum Havelkanal.

Mit Umsetzung der Planung ist im räumlichen Geltungsbereich ein höherer Versiegelungsgrad mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits teilweise versiegelten / anthropogen überformten Siedlungsgebietes zählt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den Bereichen mit einer mäßigen klimatischen Belastung. Die Flächen liegen im Randbereich eines Niederungsgebietes mit hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Klimatische Belastungen sind im Untersuchungsraum insgesamt als gering einzustufen. Lufthygienische Belastungen ergeben sich vorrangig durch die Verkehrsbelastungen im Sinne des Durchgangsverkehrs auf der östlich angrenzenden *Landesstraße 204*.

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen zu verzeichnen.

Mögliche Belastungen ergeben sich durch die Pferdehaltung und Weidenutzung auf den nördlich sowie südlich angrenzenden Flächen. Aus Gründen der planerischen Vorsorge wurde daher bereits eine *Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Geruchsbelastung durch den „Pensionsstall an den Stellbergen“ auf die geplante Wohnbebauung (IfU GmbH, 2021)* angefertigt. Im Ergebnis wurde fachgutachterlich festgestellt, dass die Geruchsbelastung an der nächst gelegenen (nördlich geplanten) Wohnnutzung den Immissionswert für Wohnnutzungen einhält und Vorbelastungen nicht betrachtet werden müssten.

Weitere Emittenten, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben, sind derzeit nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie partiell ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und ihren Zufahrten dienen der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten. Die Textlichen Festsetzungen zu **Baumpflanzungen auf**

**Stellplatzanlagen** (TF 5) und **innerhalb von Verkehrsflächen** (TF 6) dienen zur natürlichen Beschattung der Erschließungsflächen und damit ebenfalls zur Vermeidung von Aufheizeffekten.

### Schutzgut Arten und Biotope

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich zum Großteil um einen intensiv genutzten Technikstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einem geringen Grünflächenanteil, der entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur und der stark anthropogenen Prägung dem Biototypen **Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil** (Biotopcode 12312) zuzuordnen sind. Das, bereits von baulichen Anlagen bestandene und dementsprechend geprägte, Grundstück „Potsdamer Straße Nr. 37“ im östlichen Teil des Plangebietes ist hingegen als Biototyp **Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten** (Biotopcode 12261) zu kartieren. Der östliche Teilbereich des Flurstückes 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade ist derzeit an die Grundstückseigentümer der nördlich angrenzenden Wohnbauung verpachtet und wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur dem Biototypen **gärtnerisch gestaltete Freiflächen** (Biotopcode 10270) zuzuordnen. Der westliche Teilbereich des Flurstückes 42 / 2 wird hingegen aktuell nicht genutzt und wird dementsprechend dem Biototyp **Grünlandbrachen; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)** (Biotopcode 0513002) zugerechnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Biototypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Insgesamt ist den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein niedriger Biotopwert zuzuordnen.

Die Empfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Biototypen wird als gering eingestuft, da sie im Brandenburger Siedlungsbereich häufig sind und keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen.

Im Hinblick auf die **Lebensraumfunktion für Tiere** ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund dessen Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und seiner überwiegenden Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort lediglich von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Die Siedlungsnähe und intensive Bewirtschaftung der Flächen mit den daraus resultierenden Beunruhigungen und Gefährdungen führen zu Einschränkungen des Lebensraumpotentials.

Gemäß einer bereits erfolgten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland ist aufgrund der örtlichen beziehungsweise räumlichen Biotopausstattung (trotz der anthropogenen Beeinflussung) die Bedeutung des Plangebietes **im Hinblick auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nicht grundsätzlich auszuschließen**. Mit Schreiben vom 30.01.2026 wurde seitens der Behörde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere der vorhandenen Gebäudestrukturen) die Notwendigkeit für eine Erfassung der Artengruppen **Europäische Brutvogelarten, Fledermäuse und** (sofern potentielle Habitatbäume gefällt werden) **xylobionte Käferarten** festgestellt. Sofern gutachterlich vor Ort eine Habitateignung für Zauneidechsen festgestellt wird, ist diese Artengruppe ebenfalls zu erfassen.

Die Bedeutung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die benannten Tierarten wird dementsprechend im Rahmen **faunistischer Untersuchungen** von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen überprüft. Der Untersuchungsumfang sowie die anzuwendenden Methodenstandards wurden ebenfalls bereits zwischen der Artenschutzsachverständigen und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Kartierung der Brutvogelarten erfolgt im Rahmen von vier Begehungen zwischen März bis Juli 2026 auf Grundlage der Methodenstandards nach *Südbeck et al. 2025*. Die

Artengruppe Fledermäuse wird im Rahmen von sechs (Tag- und Abend-) Begehungen im Zeitraum zwischen März bis September 2026 untersucht. Sofern geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien (Zauneidechse) und xylobionte Käferarten festgestellt werden diese ebenfalls erfasst.

Die Ergebnisse der im Zeitraum zwischen März bis September 2026 durchzuführenden faunistischen Untersuchungen werden in Form eines eigenständigen Fachgutachtens beschrieben und dokumentiert. Sofern erforderlich werden auch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Das Artenschutzgutachten wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Bäume oder Baumgruppen. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Laubbäume. Zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der durch Bebauungspläne festgelegten Plangebiete die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Da sich die Flächen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, liegt die Zuständigkeit für den Baumbestand derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

#### **7.4.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2021) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

**Wirkfaktoren**, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von Niststätten von Bodenbrütern ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem damit verbundenen Vorkommen von freilaufenden Hunden und Katzen der Flächen auszuschließen. Ein Vorkommen von Niststätten von Freibrütern ist auf die angrenzenden Gartenflächen beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Ortsteil Hoppenrade und damit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich naturräumlich in der Großeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen und hier im Bereich der Nauener Platte. Bei den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen handelt es sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, hügeligen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Die Nauener Platte, eine leicht gewellte Grundmoränenplatte mit fruchtbaren Geschiebelehmen ist im

Wesentlichen ackerbaulich geprägt. Sie wird von mehreren Niederungen durchzogen. Hervorzuheben ist insbesondere die „Wublitzrinne“, in welcher in den 1950er Jahren der Havelkanal angelegt wurde.

Die ortsbildbestimmenden Nutzungstypen im Plangebiet sind die bereits bestehenden Siedlungsflächen (Wohnbebauung) entlang des *Wernitzer Weges*, des *Knoblauchter Weges* und der *Potsdamer Straße* sowie der Technikstützpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs mit deutlich anthropogener Prägung. Die südlich des räumlichen Geltungsbereiches anschließenden (innerörtlichen) Grün- und Freiflächen werden teilweise als Weideflächen genutzt und sind ebenfalls ortsbildprägend. Der straßenbegleitende Baumbestand entlang des *Wernitzer Weges* besitzt ebenfalls einen ortsbildprägenden Charakter. Der ehemals kompakte Siedlungskörper der historischen Ortslage wurde mit der Errichtung jüngerer Einfamilienhausstrukturen westlich des Ortskerns im Laufe der Zeit ergänzt.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung sind die Flächen im Plangebiet bereits siedlungsgeprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Silhouette des Ortes sind unter Berücksichtigung der offenen Bebauungsstruktur und der umliegenden Bebauung angepassten Gebäudehöhen nicht zu erwarten. Zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Ortsbild werden darüber hinaus sechs Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften erlassen (TF 8 – TF 13).

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden anteilig von der Gemeinde Wustermark und der Vorhabenträgerin als Flächeneigentümerinnen übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

## 8 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf öffentlicher Sitzung am 30. September 2025 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ für eine Teilflächen des am 27.05.2025 gebilligten (BV 36/2025) städtebaulichen Rahmenplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (BV 125 / 2025).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 6 vom 24. Oktober 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Billigung Vorentwurf und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ vom März 2026 am ..... per Beschluss gebilligt (Beschluss Nr.....). Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Vorentwurfsfassung Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich in den Räumen der Gemeindeverwaltung Wustermark öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Veröffentlichung / Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 9 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]);

## 10 Anhang

### Textliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

**TF 1.** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

**TF 2** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Das zulässige dritte Vollgeschoss dient ausschließlich der Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Abstell- und Kellerersatzräumen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO*

**TF 3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 4** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**TF 5** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw - Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum der Qualität 16/18 gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche zum Anpflanzen eines jeden Baumes (Baumscheibe), die vor Überfahren zu schützen ist, beträgt 10 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Anzahl der gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb von Verkehrsflächen zu pflanzen sind.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

**TF 6** In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Planstraße" sind insgesamt mindestens 8 und in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Dorfplatz" sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte Bäume der Qualität 16 / 18 gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelt anzulegenden Baumscheibe beträgt 10 m<sup>2</sup>.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

**TF 7** Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

### **Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften**

**TF 8** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

**TF 9** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachgauben unzulässig. Auf den, von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Planstraße" abgewandten, Dachflächen sind zudem Dachfenster sowie Dacheinschnitte unzulässig. Von der "Planstraße" abgewandt sind solche Dachflächen, bei denen der Winkel der Trauflinie zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

**TF 10** Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dachgauben allgemein zulässig, sofern sie auf einer Dachfläche nur einreihig (auf einer horizontalen Linie) errichtet werden. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

**TF 11** Vor den straßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf maximal 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

**TF 12** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen / Dachziegeln einzudecken.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

**TF 13** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus Blockhausprofilen errichtete Gebäude unzulässig. Die Außenwände von Gebäuden sind als hell getönte Putz- oder Klinkerfasaden auszuführen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Grüngelb (davon max. 20 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

### **Sonstige Festsetzungen**

**TF 14** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*