

**Gemeinde Wustermark**  
Landkreis Havelland



# **Städtebaulicher Rahmenplan Hoppenrade**

## **2. Fortschreibung für das Areal östlich des Wernitzer Weges**

**Erläuterungsbericht, Stand Oktober 2024**

Exemplar zur Billigung und zum Beschluss durch die politischen Gremien der Gemeinde Wustermark

# **Gemeinde Wustermark**

## **Landkreis Havelland**

# **Städtebaulicher Rahmenplan Hoppenrade**

## **2. Fortschreibung für das Areal östlich des Wernitzer Weges**

### **Erläuterungsbericht, Stand Oktober 2024**

Exemplar zur Billigung und zum Beschluss durch die politischen Gremien der Gemeinde Wustermark

**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>GENESE, AUFGABE UND ZIEL DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT FÜR DIE 2. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
4.1	SIEDLUNGSSTRUKTURELLE EINBINDUNG UND ENTWICKLUNG .....	7
4.2	BAUSTRUKTUR UND -TYPOLOGIE SOWIE (REAL-) NUTZUNG .....	9
4.3	ERSCHLIEßUNG .....	12
4.4	FREIRAUM, ÖKOLOGIE UND UMWELT .....	14
4.5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	17
4.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	18
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>19</b>
5.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	19
5.2	KOMMUNALE PLANUNGEN .....	21
5.2.1	<i>Flächennutzungsplan .....</i>	<i>21</i>
5.2.2	<i>Landschaftsplan .....</i>	<i>22</i>
5.2.3	<i>Innenbereichssatzung Hoppenrade .....</i>	<i>23</i>
5.2.4	<i>verbindliche Bauleitplanung .....</i>	<i>24</i>
5.2.5	<i>städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade.....</i>	<i>25</i>
<b>6</b>	<b>LEITBILD UND STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....</b>	<b>27</b>
6.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	29
6.1.1	<i>Parzellierung .....</i>	<i>31</i>
6.1.2	<i>Baustruktur und -typologie .....</i>	<i>33</i>
6.2	FREIRAUMENTWICKLUNG UND -TYPOLOGIE.....	35
6.2.1	<i>Öffentliche Freiflächen und Freiraumtypologien .....</i>	<i>35</i>
6.2.2	<i>Private Freiflächen .....</i>	<i>37</i>
6.2.3	<i>Ökologie und Umwelt.....</i>	<i>37</i>
6.3	ERSCHLIEßUNG UND GESTALTUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN .....	39

## 1 Genese, Aufgabe und Ziel des städtebaulichen Rahmenplans

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 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, deren Spuren 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 lassen. 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 338 Einwohnern (Stand 28.02.2025) 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. Vierreiße Höfen 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, 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 der Bebauungspläne 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 zugeführt werden.

Aufgrund des, im Ortsteil Hoppenrade unverändert vorherrschenden und durch Eigentumswechsel sogar nochmals gestiegenen, Wachstums- und Entwicklungsdruckes ist es ein unverändertes Ziel der Gemeinde Wustermark die künftige Entwicklung Hoppenrades in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat durch das informelle Planungsinstrument eines **städttebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB** vorzubereiten und zu lenken. Neben Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung soll es insbesondere der baulichen Nutzbarmachung derzeit unbebauter, bzw. brach liegender Grundstücke im Siedlungszusammenhang dienen. Nach der Billigung und dem Beschluss durch die politischen Beratungs- und Beschlussgremien soll das städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 176a Abs. 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines (nachgelagert aufzustellenden) Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden.

Im Sinne einer nachhaltigen, resilienten Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept ihren 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.

## **2 Anlass und Erforderlichkeit für die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans**

Bislang konnte keine „Siedlungserweiterungsfläche“ (Teilflächen H 1, H 2 und H 3) im räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Hoppenrade in der Fassung der 1. Fortschreibung vom November 2012 einer entsprechenden 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 Umsetzung der Planung verpflichtete sich der Betrieb bereits zur Verlagerung seines Technikstützpunktes in den *Knoblaucher Weg* am westlichen Ortseingang Hoppenrades. Hierauf aufbauend wurde von der neuen Grundstückseigentümerin 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.

Die, vom Ortsbeirat in der Sitzung vom 5. Februar 2025 definierten, Planungsparameter für die Aktivierung des Areals bilden die Grundlage für die vorliegende 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Hoppenrade. Die Entstehung, bzw. der Planungsprozess sowie die Entwicklungskriterien inklusive der Art und Weise, wie diese in die vorliegende 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans einfließen, sind dem Kapitel 6 des Erläuterungsberichtes zu entnehmen.



Der **räumliche Geltungsbereich** der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans umfasst mit Katasterstand vom Oktober 2024 die nachfolgend aufgeführten **Flurstücke** der **Gemarkung Hoppenrade** vollständig oder teilweise (tw.):

- **Flur 1, Flurstücke 31** (tw.); **32 / 2** (tw.); **32 / 4; 33/ 2; 37; 38** (tw.); **40; 41 / 1; 42 / 2; 148; 149; 331; 332** (tw.);
- **Flur 3, Flurstück 217**

Bei dem teilweise einbezogenem Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade handelt es sich um ein kommunales Wegeflurstück, auf welchem bereits ein gepflasterter, rund 4 Meter breiter Wohnweg hergestellt wurde. Neben seiner primären Erschließungsfunktion gewährleistet er eine Durchwegung des südlichen Plangebietes zwischen der *Potsdamer Straße* im Osten und dem *Wernitzer Weg* im Westen.

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. die überwiegend bereits baulich geprägten und daher im planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage gelegenen Teilflächen der Grundstücke westlich der Potsdamer Straße;
- im Süden durch den Friedhof Hoppenrades mit seinem ortsbildprägenden Baumbestand;
- im Westen durch den *Wernitzer Weg* sowie die, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 planungsrechtlich legitimierte und entsprechend realisierte Einzel- und Doppelhausbebauung des „Wohngebietes am Wernitzer Weg“ einschließlich eines Spielplatzes;

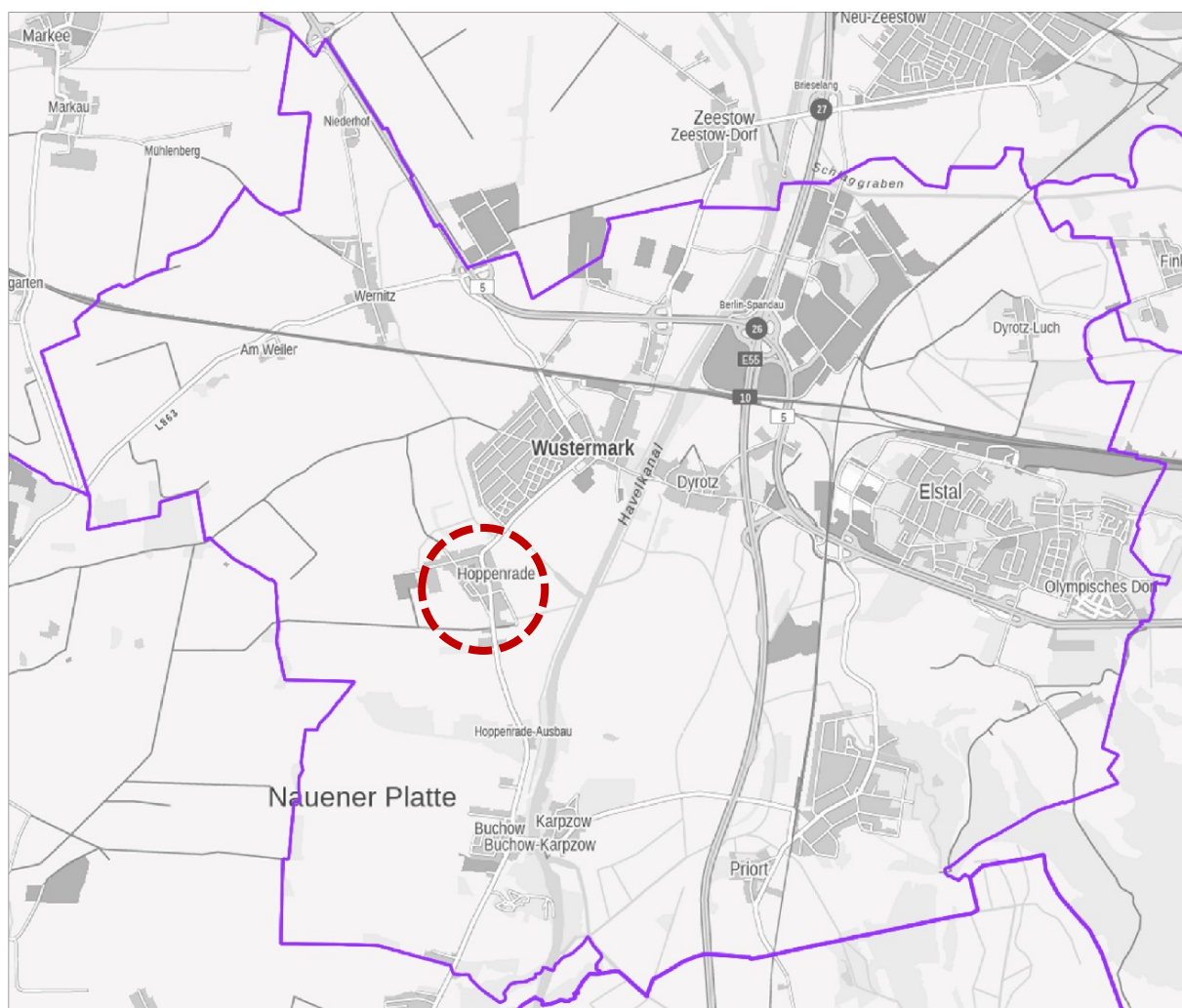
Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Hoppenrade eine Fläche von rund **2,92 ha**. Seine Ausdehnung beträgt im Norden rund 245 m, im Westen rund 785 m, im Süden rund 36 m und im Osten rund 480 m. Die genaue Abgrenzung ist Abbildung 1 zu entnehmen.



## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Siedlungsstrukturelle Einbindung und Entwicklung

Die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgt für ein rund 2,9 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 seines Inkrafttretens 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 seither 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 ist weiterhin von einer relativ stark ausgeprägten Nord-Süd-Ausrichtung geprägt, wobei die Entwicklung zu einer zunehmenden Wohnsiedlung – wie in vielen ländlichen Regionen im engeren Verflechtungsbereich zur Bundeshauptstadt Berlin unverkennbar ist.

## 4.2 Baustruktur und -typologie sowie (Real-) Nutzung

Bei dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans handelt es sich um das rund 2,9 ha große Areal zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* im zentralen Bereich der Ortslage Hoppenrade. Dieses stellt sich derzeit im Wesentlichen als innerörtliche Grün- und Freifläche mit einem, zum Teil ortsbildprägenden, Baum- und Gehölzbestand dar. Zusätzlich wurden ein landwirtschaftlich genutzter Technikstützpunkt und das Grundstück der örtlichen Kirche sowie zwei Wohngrundstücke (Potsdamer Straße Nr. 37 und 38) einbezogen.

An der vorhandenen Baustruktur und -typologie 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.

Die Ortslage Hoppenrade, bzw. das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird, wie beschrieben, nutzungsstrukturell von einer Wohnnutzung dominiert, wobei sich auch vereinzelt andere, das Wohnen jedoch nicht wesentlich störende, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, wie ein Dentallabor, ein Fußpflege- und Kosmetikstudio sowie eine Praxis für Physiotherapie ansiedelten.

Eine wesentliche Bedeutung für das gesellschaftliche Miteinander und den sozialen Zusammenhalt im Ort übernimmt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr südöstlich des Plangebietes, welches in Funktionsteilung zugleich als Bürgerbegegnungsstätte und als Ort für öffentliche Veranstaltungen fungiert. Die Grün- und Freiflächen im südlichen Anschluss an das Gebäude stehen den Bewohnern des Ortes darüber hinaus zur sportlichen Betätigung und Naherholung zur Verfügung. Zwischen dem Plangebiet und dem beschriebenen Gelände befindet sich mit dem Friedhof eine weitere öffentlich zugängliche Grünfläche und Anlage der kommunalen Daseinsvorsorge. Im Kreuzungsbereich *Wernitzer Weg / Tulpenweg* und somit unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet wurde im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes ein Kinderspielplatz errichtet.





**Abbildung 4:** Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung des Plangebietes (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dld/by-2-0)

Die, aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für das Ortsbild in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene, evangelische Dorfkirche Hoppenrade wurde 1895 im Stil des späten Historismus nach Plänen des Architekten Otto Techow 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. 4.5).

Auf dem, nördlich des Kirchengeländes situierten Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade befindet sich ein, entlang der südlichen Flurstücksgrenze errichteter und somit giebelständig zur Potsdamer Straße orientierter Baukörper mit einer Firsthöhe von rund 9,5 Metern. Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und wurde mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgesetzten Satteldach ausgeführt, wobei der Dachraum zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche früher 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 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) 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 Putzfassade und eine Dacheindeckung mit dunklen 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, großflächigen Wirtschafts- und Funktionsgebäude geprägt. Es ist anzumerken, dass bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen der neuen Flächeneigentümerin und dem Agrarbetrieb getroffen wurde, in welcher sich der Betrieb zur Verlagerung seines Technikstützpunktes in den *Knoblaucher Weg* am westlichen Ortseingang Hoppenrades verpflichtete.

Weitere Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind im räumlichen Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans nicht vorhanden. Bei dem Großteil des Areals handelt es sich um eine innerörtliche Grün- und Freifläche mit einem, zum Teil ortsbildprägenden, Baum- und Gehölzbestand. Nähere Informationen hierzu sind dem Kapitel 4.4 zu entnehmen.

Hinsichtlich der derzeitigen Nutzungsstruktur ist noch darauf hinzuweisen, dass Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstückes 42 / 2, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade verpachtet sind und von den Eigentümern der nördlich angrenzenden Wohnhäuser als privates Gartenland genutzt werden. Die Pachtverhältnisse sind der Gemeinde Wustermark als Flächeneigentümerin und Plangeberin bekannt.

### 4.3 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 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 *Potsdamer Straße*, welche neben ihrer Bestimmung als Ortsdurchfahrt mit Erschließungsfunktion auch eine überregionale Verkehrsachse darstellt. Über sie besteht eine Verbindung zwischen der, nördlich von 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. 4.1), 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 180 m südlich des Plangebietes in die *Potsdamer Straße* und besitzt über einen, im Plangebiet gelegenen, gepflasterten Erschließungsweg (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade) eine weitere Anbindung an die zentrale 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 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 nördlich der Fahrbahn abschnittsweise Ausweichtaschen in Verbundpflaster hergestellt. Südwestlich der Fahrbahn wurden bereits Straßenbeleuchtungsanlagen installiert.

Die Erschließung der Siedlungsflächen westlich des *Wernitzer Weges* wird für den nördlichen Teil des Wohngebietes über zwei, 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.





**Abbildung 5:** Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung des Erschließungsnetzes (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Aufgrund seiner Lage an der *Potsdamer Straße* ist das Plangebiet direkt in das überörtliche, qualifizierte Straßenverkehrsnetz eingebunden. Mit der Haltestelle „Hoppenrade (HVL), Knoblaucher Weg“ (vgl. Abb. 5, Punkt-Markierung) 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.

## 4.4 Freiraum, Ökologie und Umwelt

### Naturraum

Der Ortsteil Hoppenrade befindet sich naturräumlich in der Großenheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen und hier hauptsächlich 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.

### Biotope und Arten

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bislang überwiegend unbebaute Flächen, deren Vegetation im Wesentlichen aus aufgelassenem Grünland besteht. Neben Gräsern kommen vor allem typische Arten der Wiesen und Weiden vor. Randlich befinden sich Brachflächen mit Arten zwei- bis mehrjähriger Ruderalfluren und verschiedener höherer Gräser. Vor allem im Bereich der Flurstücke 37 und 38 sowie auf dem Flurstück 32 / 4 befinden sich Gehölzbestände, teilweise mit einzelnen markanten Bäumen. Eine Hecke auf dem Flurstück 37 grenzt den Wernitzer Weg in nördliche Richtung ab. Die Bedeutung der Flächen für den Biotopschutz sowie für Flora und Vegetation ist eher gering. Die vorkommenden Biotoptypen sind in Brandenburg häufig. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind weder im Plangebiet selbst, noch auf angrenzenden Flächen vorhanden. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt.

### Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans befindet sich in keinem nach dem Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet 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 sind negative Auswirkungen der Planung auf die benannten Schutzgebiete nicht erkennbar.

### Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Bäume oder Baumgruppen. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Laubbäume, teilweise um Obstgehölze. 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.

## Fauna

Die Bedeutung der Flächen für die Fauna, insbesondere im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten, die den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG unterliegen, wurde im Rahmen faunistischer Untersuchung in den Jahren 2015 und 2016 überprüft.

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.

Im Untersuchungsgebiet konnten seinerzeit keine Brutvogelarten festgestellt werden. Es wurden jedoch zwei Bäume mit Nistkästen (jedoch ohne Brutaktivitäten) sowie ein Baum mit einer Höhlung mit Eignung als Überwinterungsplatz für die im Gebiet beobachteten Blau- oder Kohlmeisen (Bäume im Randbereich des Flurstücks 33/2) festgestellt. Als Vögel mit Revieren im Gebiet konnten Amsel, Blaumeise und Kohlmeise nachgewiesen werden. Haussperling, Ringeltaube, Elster und Nebelkrähe wurden als Nahrungsgäste festgestellt. Bei den seinerzeit nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen wurden bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum als flexibel eingestuft und wiesen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten (Reviere) im räumlichen Zusammenhang blieben nach damaliger Einschätzung durch die angrenzenden Gärten erhalten. Bei Fällung der Bäume mit Vogelkästen müssten diese entsprechend gesetzt werden. Im Falle des Verlustes des Höhlenbaumes wurde die Anbringung eines Nistkastens in unmittelbarer räumlicher Nähe verfügt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde seinerzeit aufgrund der nicht vorhandenen Lebensraumstrukturen für diese Art als nicht zu erwarten eingestuft.

Im Rahmen der faunistischen Begehungen wurden die Bäume seinerzeit zudem auf ihr Potenzial als Sommer- und ggf. Winterquartier für Fledermäuse untersucht. Es wurden mit Ausnahme des einen Höhlenbaumes keine Potenzialbäume mit Baumhöhlen oder andere geeignete Strukturen wie Rindenabrisse und Astlöcher gefunden, die potenziell als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden können.

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 sind die Verbote Nr. 1 und 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 (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

### **Böden**

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. Die Böden sind in grundwasserfernen Bereichen durch Sickerwasser bestimmt. Das Plangebiet liegt im Bereich einer nassen Lehm-Sandplatte, nach Westen grenzen Tieflermböden an. Die Flächen sind Stauwasser bestimmt. Die Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeiten gegenüber einwirkenden Belastungen als mittel bis hoch einzustufen, die Filtereigenschaften des Bodens im Plangebiet wird als mittel eingeschätzt. Die Empfindlichkeiten gegenüber Grundwasserabsenkungen sind hoch. Die Böden im Plangebiet sind nicht als geowissenschaftlich bedeutsame oder seltene Böden klassifiziert. Sie sind bereits anthropogen überformt.

### **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Hoppenrade keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser im Bereich der Nauener Platte liegt größtenteils bei 10 m unter Flur. Im Plangebiet liegt der Flurabstand des Grundwassers zwischen 0 und 5 m. 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.

### **Klima / Luft**

Aufgrund der Lage innerhalb eines gering bis mäßig versiegelten Siedlungsgebietes zählt das Plangebiet zu den Bereichen mit geringfügiger klimatischer 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 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. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

### Immissionsschutz

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 nicht mit erheblichen 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. Durch die zusätzliche Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen sowie die Lärm- und Abgasbelastungen durch den Verkehr geringfügig erhöhen. Die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden jedoch erwartbar nicht überschritten.

### Erholungsfunktion

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.

Detaillierte schutzgutbezogene Ausführungen zu Umwelt, Natur und Landschaft sind mit dem nachgelagerten Bebauungsplan zu treffen.

## 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Bodendenkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans befindet sich zum Teil im Bereich des **Bodendenkmals 50508** (Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit). Das Bodendenkmal ist nach BbgDSchG §§ 1 und 2 (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den / die Vorhabenträger bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Erdingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestätigen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

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.

### **Einzeldenkmale**

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Havelland mit Stand 01.01.2025 handelt es sich bei der Dorfkirche Hoppenrade um ein **Einzeldenkmal** (Baudendenkmal, 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.

## **4.6 Eigentumsverhältnisse**

Das bereits zu Erschließungszwecken genutzte (Wege-) Flurstück **31; Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** sowie die Flurstücke **32 / 4; 33 / 2** und **42 / 2** der gleichen Flur und Gemarkung befinden sich im **Eigentum der Gemeinde Wustermark**.

Die sonstigen, ganz oder teilweise (tw.) in den **räumlichen Geltungsbereich** der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans einbezogenen **Flurstücke** der **Gemarkung Hoppenrade**:

- **Flur 1, Flurstücke 31** (tw.); **32 / 2** (tw.); **37; 38** (tw.); **40; 41 / 1; 148; 149; 331; 332** (tw.);
- **Flur 3, Flurstück 217**

befinden sich im **Eigentum von Privatpersonen**. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde Wustermark als Plangeberin und Trägerin der kommunalen Planungshoheit bekannt.

## 5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt die Entwicklung des in Rede stehenden, rund 2,9 ha großen Areals im Siedlungszusammenhang Hoppenrades durch das Planungsinstrument eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB) zunächst informell vorzubereiten und zu lenken.

Nach dessen Billigung und Beschluss durch die politischen Gremien soll das städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 176a Abs. 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines (nachgelagert aufzustellenden) Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden. Im nachfolgenden Kapitel wird die planungsrechtliche Ausgangssituation dargestellt.

### 5.1 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 ihre Ortsteil Hoppenrade vollständig im Strukturraum „Berliner Umland“.

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

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 Siedlungsgefüge. 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 der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 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 der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 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 sind im nachgelagerten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan zu beteiligen.

## 5.2 Kommunale Planungen

### 5.2.1 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.



**Abbildung 6:** Ausschnitt FNP der Gemeinde Wustermark (rechtswirksam seit 17.07.2006) mit Kennzeichnung des Plangebietes

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans ist der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans als geplante Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist hingegen Bestandteil einer großflächigen Gemischten Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Die historische 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.

Die **gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung der Planungsziele des städtebaulichen Rahmenplans 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 den Inhalt des städtebaulichen Rahmenplans nicht zu erwarten.

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 südwestlich angrenzenden Nutzung (Wohnbauflächen) integriert. Die östlich des Plangebietes verlaufende *Potsdamer Straße* wird hingegen aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung (Landesstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Ansonsten wird das Plangebiet in nördliche und östliche Richtung von gemischten Bauflächen begrenzt. Im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich wird der örtliche Friedhof als öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

## 5.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark benennt als allgemeine Entwicklungsziele mit Relevanz für die vorliegende Planung, Siedlungsräume dahingehend zu entwickeln, dass diese sich an der bestehenden Charakteristik des Umfelds orientieren und die weiteren Planungen darauf abgestimmt sind. Historische Gebäude sind dabei zu integrieren und in Ihren Nutzungsmöglichkeiten aufzuwerten bzw. die naturhaushaltswirksamen 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 Biotop 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.) ineinander greifen. 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**

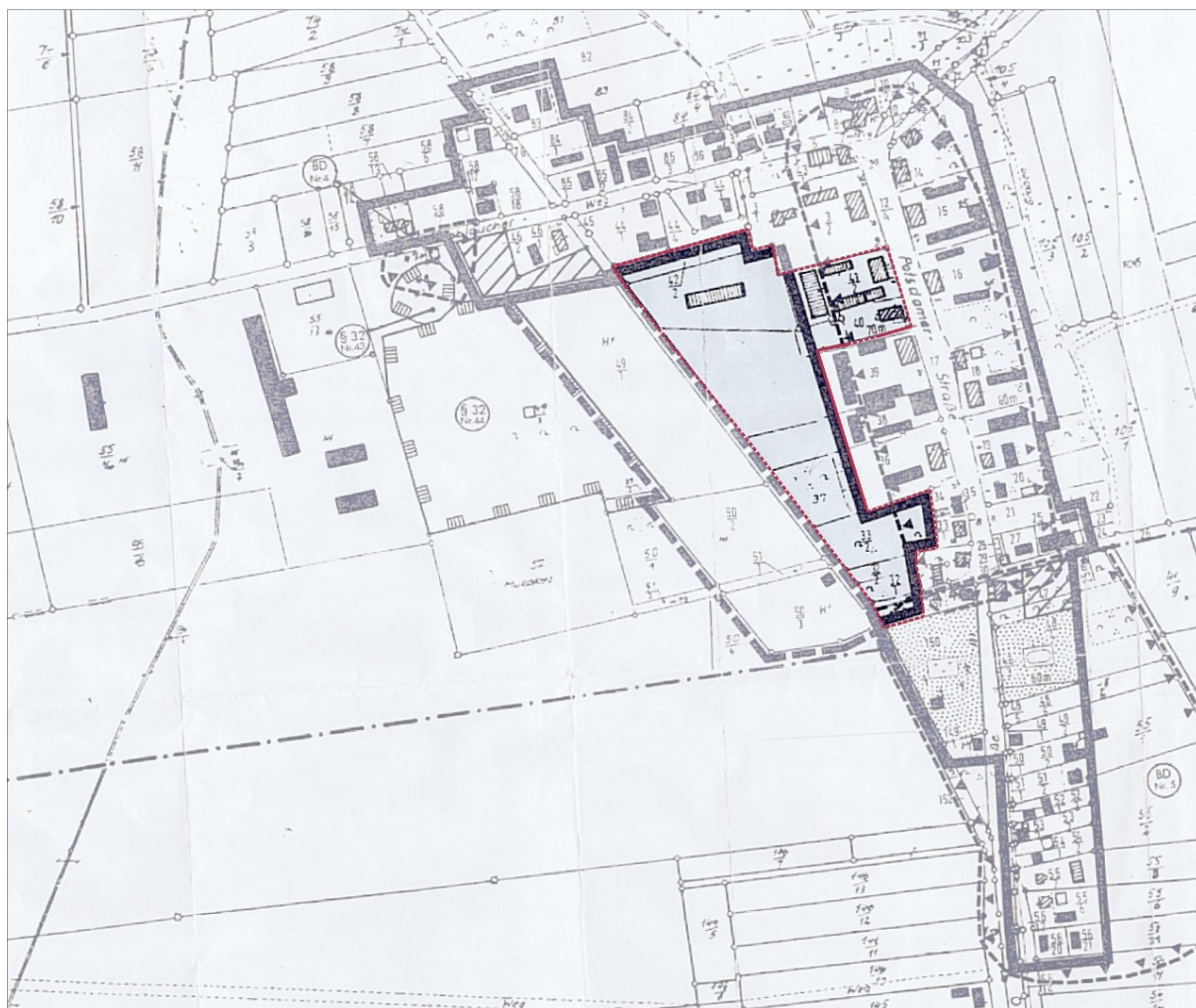


**Rad-, Wander- und Reitwegen** als Entwicklungsziel festgelegt. Der bestehende Spielplatz im Kreuzungsbereich *Wernitzer Weg / Tulpenweg* wird mit einem entsprechendem Plansymbol gekennzeichnet. Für die östlich angrenzende Landesstraße (Potsdamer Straße) ergeht das Entwicklungsziel **Neuanlage von Alleen**.

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

### 5.2.3 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).



**Abbildung 7:** Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Abrundungen inklusive Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 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 40, 148 und 149 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Satzungs-umgriff und somit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Hoppenrade (vgl. Abb.7).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der 70 m tiefen Teilfläche westlich der Potsdamer Straße (TG Ost) richtet sich als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. 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 sonstigen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans (TG West) befinden sich trotz ihrer anthropogenen Prägung und der zum Teil bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Hoppenrade und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

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.

#### 5.2.4 verbindliche Bauleitplanung

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.

### 5.2.5 städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Hoppenrade

Mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans beabsichtigt die Gemeinde Wustermark das innerörtlich gelegene Areal zwischen dem *Wernitzer Weg* und der *Potsdamer Straße* einer bedarfsgerechten und angemessenen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das rund 2,9 ha große Plangebiet war bereits bei der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Wustermark 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 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)

Durch das 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 noch vorhandenen Gehöfte als ortsbildprägende dörfliche Strukturen zu erhalten und 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 neuen 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.

## 6 Leitbild und städtebauliches Entwicklungskonzept

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 in den *Knoblaucher Weg* am westlichen Ortseingang Hoppenrades. 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 Ortbeirates 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 vorliegende 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 bilden die Grundlage für die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans. Sie gelten 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 erfolgt durch die Gemeindeverwaltung Wustermark in einem **mehrfährigen 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 soll die künftige städtebauliche Entwicklung Hoppenrades vorbereitet und gelenkt werden. Neben Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung soll es insbesondere der baulichen Nutzbarmachung derzeit unbebauter bzw. brach liegender Grundstücke im Siedlungszusammenhang dienen. Nach seiner Billigung durch die politischen Beratungs- und Beschlussgremien soll das städtebauliche

Entwicklungskonzept gemäß § 176a Abs. 3 BauGB zum Bestandteil der Begründung eines (nachgelagert aufzustellenden) Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden.

Das rund 2,9 ha große, innerörtliche Areal soll auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans bedarfsgerecht entwickelt und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges etabliert werden. Im Sinne einer nachhaltigen, resilienten Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark mit der Rahmenplanung 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 mit dem vorliegenden 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.

## 6.1 Siedlungsentwicklung

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt, soll mit der 2. Fortschreibung des Rahmenplans eine bedarfsgerechte und für Wohnsiedlungsflächen im ländlichen Raum angepasste städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung ermöglicht werden.

Hierzu fasste der Ortsbeirat Hoppenrade den Grundsatzbeschluss, die **bauliche Entwicklung im westlichen Teil des Plangebietes quantitativ auf maximal 35 zusätzliche Wohneinheiten** zu beschränken. Die Grundlage hierfür bildet das angestrebte und bereits auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans festgehaltene Verhältnis zwischen den entstehenden Wohneinheiten und der zur Verfügung stehenden Fläche (Bebauungsdichte) von 1,5 WE je 1.000 m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Tabelle ist der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten je Flurstück entsprechend des jeweiligen Anteils seiner Größe an der Gesamtfläche aufgeschlüsselt. Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil	Anzahl WE	Eigentümer
1	42 / 2	1.809	7,8%	2,72	A
1	41 / 1	6.741	29,0%	10,15	B
1	331	1.545	6,6%	2,33	B
1	332 (tw.)	4.808	20,7%	7,24	C
1	38 (tw.)	1.515	6,5%	2,28	D
1	37	1.430	6,2%	2,15	C
1	33 / 2	3.538	15,2%	5,33	A
1	32 / 2	563	2,4%	0,85	E
1	32 / 4	599	2,6%	0,90	A
3	217	695	3,0%	1,05	C
		23.243	100 %	35	

Diese **Beschränkung der Anzahl für neue Wohneinheiten** gilt nicht für die, im **planungsrechtlichen Innenbereich** gelegenen, **Teilflächen des städtebaulichen Rahmenplans** (TG Ost), da sich die Möglichkeiten für ihre (bauliche) Entwicklung nach § 34 BauGB richten (vgl. Kap. 5.2.3).

Mit einer **Bauvoranfrage aus dem Jahr 2021** beabsichtigte die Grundstückseigentümerin die Entwicklung des Teilgebietes im westlichen Anschluss an die Potsdamer Straße (in Verlängerung der „Scheunenlinie“) anzustoßen. Konzeptionell sollte das straßenseitig errichtete und bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude „Potsdamer Straße Nr. 38“ erhalten werden. Durch die Bestandsertüchtigung des südlich situierten Baukörpers (Potsdamer Straße Nr. 37) sowie die Errichtung von zwei Ersatzneubauten im nördlichen und westlichen Teil des Flurstückes 149 war die Entwicklung eines geschlossenen „Wohnhofes“ vorgesehen. Typologisch sollte eine dreigeschossige **Reihenhausbebauung mit insgesamt 10 Wohneinheiten** umgesetzt werden. Das dritte Vollgeschoss sollte dabei direkt unterhalb der Satteldächer (im Dachraum) entstehen.

Im November 2022 wurde darauf aufbauend ein städtebauliches Konzept für eine Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes zu Wohnzwecken vorgestellt. Dieses beinhaltete für das Flurstück 149 eine nochmals dichtere Bebauung, die neben der Bestandsertüchtigung und Umnutzung des südlichen Bestandsgebäudes die Errichtung 10 zusätzlicher Wohneinheiten als Reihenhäuser vorsah. Dieser vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungskonzeption wurde jedoch insbesondere aufgrund ihrer Dichte und Kubatur weder von Seiten der Öffentlichkeit, noch des Ortbeirates zugestimmt.

Mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans beabsichtigt die Gemeinde Wustermark der Eigentümerin des Flurstückes 149 (zugleich Vorhabenträgerin) die Möglichkeit einzuräumen, ihre Flächen entsprechend der städtebaulichen Körnung der umliegenden Hofstellen zu reaktivieren und zu Wohnzwecken zu entwickeln. Hierzu wird die, in der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2021 vorgesehene, **Errichtung von 10 zusätzlichen Wohneinheiten als angemessen erachtet**.

Die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans beinhaltet entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom Ortsbeirat Hoppenrade auch eine **Verkehrs- und Erschließungskonzeption** für das gesamte Areal zwischen *Wernitzer Weg* und *Potsdamer Straße*. Diese sieht eine großzügig dimensionierte Erschließungsstraße (Zufahrt zum Plangebiet aus Richtung *Potsdamer Straße*) über das Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade vor. Nähere Informationen zur verkehrlichen Erschließungskonzeption sind Kapitel 6.3 zu entnehmen.

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung und Umsetzung der Rahmenplanung erklärte sich die Grundstückseigentümerin des Flurstückes 149 dazu bereit, **auf die Reaktivierung und Umnutzung des südlichen Bestandsgebäudes zu verzichten**. Die Zustimmung erfolgte unter der Bedingung, dass die **vier hierdurch „verloren gehenden“ Wohneinheiten** an anderer Stelle im räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans realisiert werden können. Da sich die unmittelbar angrenzenden Flurstücke 41 / 1 und 331 ebenfalls in ihrem Besitz befinden, wird der **Eigentümerin B** mit dem städtebaulichen Rahmenplan die Möglichkeit eingeräumt, **zusätzlich zu ihren (rechnerisch ermittelten) 12 Wohneinheiten weitere 4 Wohneinheiten auf ihren Flächen zu realisieren**.

Bei der dargestellten Abweichung von dem Grundsatzbeschluss des Ortsbeirates hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten im „TG West“ handelt es sich um **keine zusätzliche Verdichtung oder bauliche Entwicklung, sondern eine „Verschiebung“** der zulässigen Bebauung. Weitere Abweichungen von den, rechnerisch ermittelten und potentiell zu realisierenden Wohneinheiten je Flurstück sind nicht vorgesehen. Die städtebauliche Rahmenplanung räumt somit jeder Grundstückseigentümerin die Möglichkeit ein, die rechnerisch ermittelten Wohneinheiten auf den eigenen Flächen zu realisieren.



### 6.1.1 Parzellierung

Entsprechend der rechnerisch ermittelten Anzahl der maximal zu realisierenden Wohneinheiten je Flurstück wurde das, gemäß Grundsatzbeschluss des Ortsbeirates Hoppenrade maximal zur Verfügung stehende, Wohnungsbauvolumen von 35 Wohneinheiten im TG West auf die jeweiligen Flächeneigentümer aufgeteilt. Die eigentumsspezifische **Aufteilung des Wohnungsbauvolumens** ist der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen:

Eigentümer	Anzahl umsetzbarer Wohneinheiten entsprechend Anteil an Gesamtfläche
A	9
B	16 (TG West) (12 WE + 4 WE als Kompensation für Erschließungsmaßnahmen)
	6 (TG Ost) (10 WE zulässig – Reduzierung um 4 WE zur Sicherung der Erschließung)
C	10
D	2
E	1

Hierauf aufbauend erfolgte die **Parzellierung, bzw. die Ausweisung der neu entstehenden Wohngrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans**. Hierbei wurde explizit darauf geachtet, dass für jeden Flächeneigentümer die, für ihn ermittelte, Anzahl von Wohngrundstücken ausgewiesen wird.

Da sich die Flurstücke **149** (im planungsrechtlichen Innenbereich), **41 / 1** und **331**, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade im Besitz der gleichen Eigentümerin befinden und somit einer gemeinsamen Entwicklung zugeführt werden sollen, wurden sie im **räumlichen und nutzungsstrukturellen Zusammenhang** betrachtet. Daraus folgt, dass für die neu ausgewiesenen Parzellen die „inneren Grenzen“ dieser drei Flurstücke unerheblich sind. Die „äußeren Grenzen“ zu den Flurstücken 42 / 2 (im Norden) und 332 (im Süden) wurden hingegen bei der Parzellierung berücksichtigt. Sie bilden demnach zugleich die „äußeren Grenzen“ der entstehenden Parzellen.

Die weitere Parzellierung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans beachtet die derzeitigen Flurstücksgrenzen vollumfänglich und fungiert somit als **Einteilung und Funktionszuweisung innerhalb der Flurstücke**.

Die, mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans vorgenommene, Parzellierung ist der nachfolgenden Abbildung 9 zu entnehmen. Die **entstehenden Wohngrundstücke sind hierbei in einem dunklen Grünton mit weißer Umrandung** (Grundstücksgrenzen) dargestellt. Die zur Erschließung und Freiflächenentwicklung vorgesehenen Flächen sind hingegen in einem helleren Grünton dargestellt. Zur erleichterten Nachvollziehbarkeit werden (in Überlagerung zur geplanten Parzellierung) auch die derzeit bestehenden Flurstücksgrenzen (rot gerissene Umrandungslinie) dargestellt.



Abbildung 9: Parzellierung

### 6.1.2 Baustruktur und -typologie

Mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans soll die Entwicklung des rund 2,5 ha großen Areals in zentraler Lage Hoppenrades als **Wohngebiet** vorbereitet und gelenkt werden. Hinsichtlich der Baustruktur und der, sich aus ihr entwickelnden, Typologie ist grundsätzlich zwischen den Flächen im Anschluss an die Potsdamer Straße (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 Hauptwohnbauwerke** 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 ist im **östlichen Teil des Plangebietes** 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 (bestehend aus jeweils 3 Reihenhäusern) nördlich der geplanten Erschließungsstraße wird 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 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.

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.



Abbildung 10: Baustruktur und Typologie

## 6.2 Freiraumentwicklung und -typologie

Neben einer Rahmenplanung in Bezug auf die vorgesehene und bereits entsprechend erläuterte (bauliche) Entwicklung des Areals ist 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.

### 6.2.1 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 Gebietseingang 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: öffentliche Freiflächen

### 6.2.2 Private Freiflächen

Auf eine **verbindliche Vorschrift zur Bepflanzung bzw. zur Begrünung von Privatgrundstücken** im Sinne von Anpflanzgeboten wird 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 30 % (TG Ost) der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden.

### 6.2.3 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 wird 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 wird 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) sind hingegen nach derzeitiger Einschätzung entbehrlich 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 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 über-

wiegend um Laubbäume, teilweise um Obstgehölze. Für besonders ortsbildprägende oder aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsame Bäume, Obstbäume und Sträucher wird 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 sind **im Straßenraum der neu anzulegenden Erschließungsstraße** (vgl. Kapitel 6.3) sowie straßenbegleitend zum *Wernitzer Weg* **großkronige Laubbäume zu pflanzen** und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung von Mindeststandards zur Pflanzqualität sollte gewährleistet werden, dass die Baumpflanzungen im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Beschattung, Biotopvernetzung und Begrünung entfalten können.



## 6.3 Erschließung und Gestaltung von Verkehrsflächen

Zusätzlich zur bedarfsgerechten Ausweisung und Gliederung von Wohnsiedlungsflächen inklusive städtebaulicher Vorgaben in Bezug auf entstehende Baustrukturen und (Wohn-) Typologien (vgl. Kap. 6.1), sowie von Flächen zur Entwicklung einer ansprechenden, die Wohnnutzung sinnvoll ergänzenden und qualifizierenden Freiraumgestaltung (vgl. Kap. 6.2) stellt 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 soll 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 es 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. 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 werden die „inneren“ Baugrundstücke und damit der Großteil des Plangebietes über eine **neu anzulegende Wohnstraße** erschlossen. 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 Straßennebenflächen (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

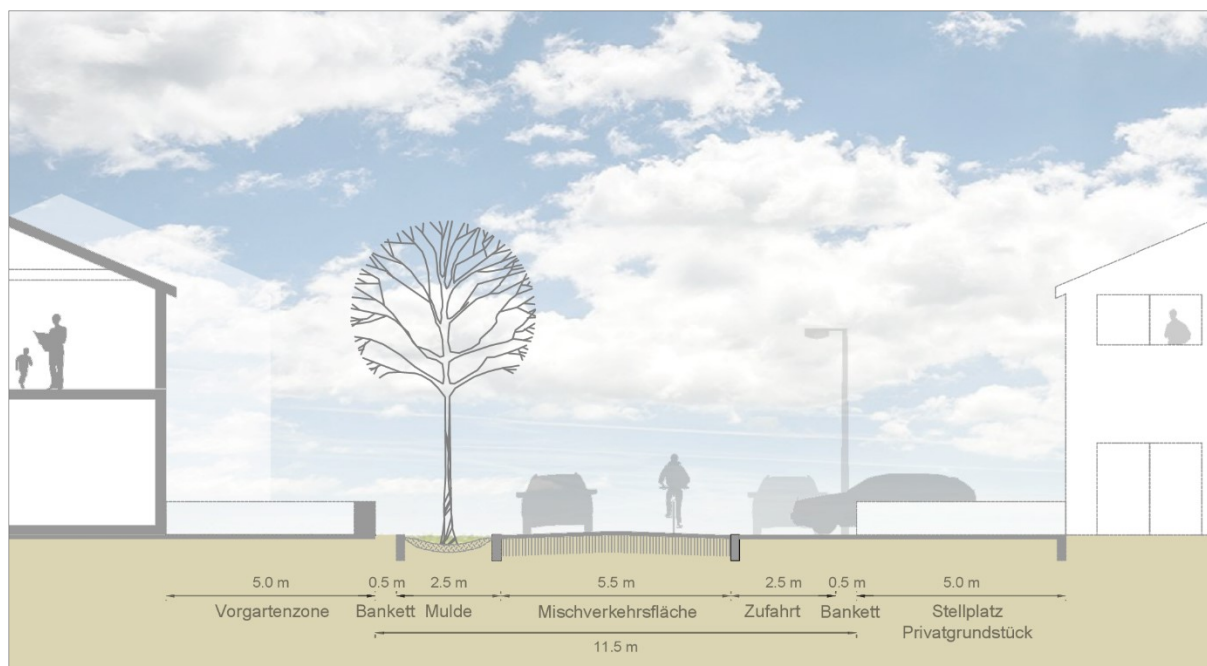
Hoppenrades, als auch von der bereits ortsansässigen Bevölkerung als „Treffpunkte“ und Orte zur **sozialen Interaktion** genutzt werden sollen (vgl. Kap. 6.2.1).



**Abbildung 12:** Verkehrs- und Erschließungskonzeption

Als **Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit** wird die **durchgehende Befahrbarkeit** der Planstraße in beide Fahrtrichtungen **für motorisierte Kraftfahrzeuge ausgeschlossen**. 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 Fahrtrichtungen ermöglicht werden. Als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels sind im Straßenraum Bäume zu pflanzen. Ein beispielhafter Straßenquerschnitt ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abbildung 13:** beispielhafter Straßenquerschnitt Wohnstraße

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 Richtung westlicher Richtung ist ausschließlich über Geh- und Radwege vorgesehen. Hierfür sind 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 sind die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze bereits im städtebaulichen Konzept dargestellt. Sie sind als oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet.