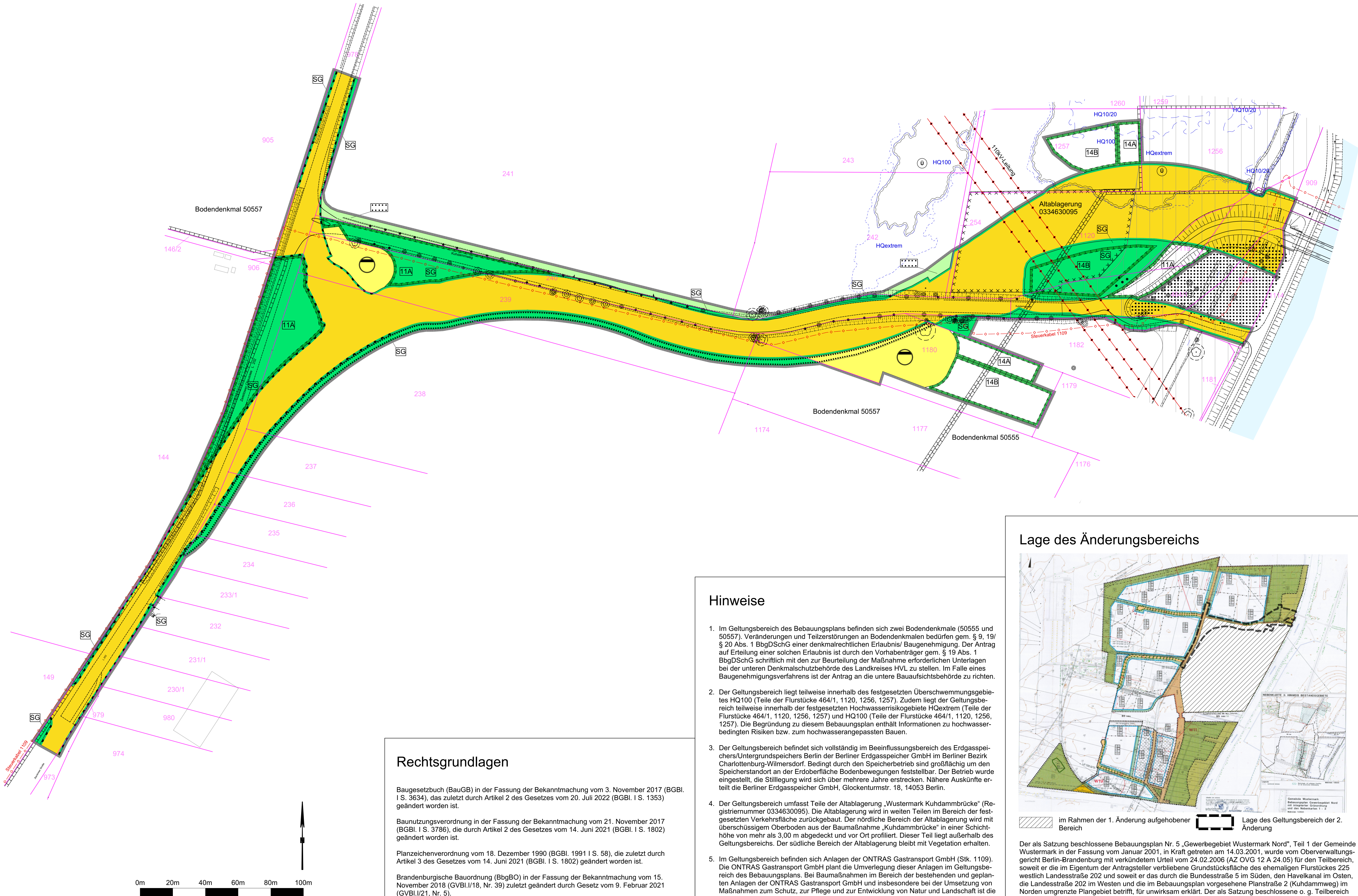


Teil A: Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5).

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Bodendenkmale (50555 und 50557). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9, 19/ § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/ Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.
- Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257). Zudem liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb der festgesetzten Hochwasserrisikogebiete HQextrem (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257) und HQ100 (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257). Die Begründung zu diesem Bebauungsplan enthält Informationen zu hochwasserbedingten Risiken bzw. zum hochwasserangepassten Bauen.
- Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergroundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Der Betrieb wurde eingestellt, die Stilllegung wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Nähere Auskünfte erteilt die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin.
- Der Geltungsbereich umfasst Teile der Altablagerung „Wustermark Kuhdammbrücke“ (Registrierungsnummer 0334630095). Die Altablagerung wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche zurückgebaut. Der nördliche Bereich der Altablagerung wird mit überschüssigem Oberboden aus der Baumaßnahme „Kuhdammbrücke“ in einer Schichthöhe von mehr als 3,00 m abgedeckt und vor Ort profiliert. Dieser Teil liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der südliche Bereich der Altablagerung bleibt mit Vegetation erhalten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH (Stk. 1109). Die ONTRAS Gastransport GmbH plant die Umverlegung dieser Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden und geplanten Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Schulzuweisung der ONTRAS Gastransport GmbH zu beachten. Die Begründung enthält nähere Ausführungen hierzu.

Lage des Änderungsbereichs



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 der Gemeinde Wustermark in der Fassung vom Januar 2001, in Kraft getreten am 14.03.2001, wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit verkündetem Urteil vom 24.02.2006 (AZ OVG 12 A 24.05) für den Teilbereich, soweit er die im Eigentum der Antragsteller verbliebene Grundstücksfläche des ehemaligen Flurstückes 225 westlich Landesstraße 202 und soweit er das durch die Bundesstraße 5 im Süden, den Havelkanal im Osten, die Landesstraße 202 im Westen und die im Bebauungsplan vorgesehene Planstraße 2 (Kuhdammweg) im Norden umgrenzte Plangebiet betrifft, für unwirksam erklärt. Der als Satzung beschlossene o. g. Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 wurde außer Kraft gesetzt.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Ein- und Ausfahrsbereich für die an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
- Flächen für Abwasserbeseitigung
  - Zweckbestimmung:
    - Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch, Bezeichnung gemäß Planeintrag
  - unterirdisch, Bezeichnung gemäß Planeintrag
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Straßenbegleitgrün
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Gebietsrandeigrünung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Kennzeichnung der Maßnahme
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen von Altstandorten/Altablagerungen/Flächen mit abfallrelevantem Bezug (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), Bezeichnung gemäß Planeinschrieb
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gebiet der nachrichtlichen Übernahme der Planfeststellung Projekt 17 - Havelkanalausbaubau
  - Kennzeichnung von Flächen für den Hochwasserschutz
  - Zweckbestimmung:
    - Überschwemmungsgebiet
  - Hochwasserrisikogebiet HQ10/20 (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit)
  - Hochwasserrisikogebiet HQ100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit)
  - Hochwasserrisikogebiet HQextrem (Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit)
  - Kennzeichnung der Gebiete mit Bodendenkmälern
    - Bezeichnung nach Denkmalliste Brandenburg
  - Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes
- Plangrundlage - Bestandssignaturen**
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
  - Bestandsgebäude
  - Böschung
  - Baumbestand
  - Wasserflächen
- Plangrundlage vom 10.05.2019, ÖbVI Dipl.-Ing. Manfred Peick, PEICKVERMESSUNG, Wittbrietzener Dorfplatz 12, 14547 Beelitz

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten alle vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 außer Kraft.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. Diese Festsetzung kommt innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt nicht zur Anwendung.
- Innerhalb der nachrichtlich eingezeichneten Flächen für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet sind die Oberkanten von Fahrbahnen mit einer Höhe von mindestens 30,20 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zu errichten.
- Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 oder 11 bepflanzt werden.
- Die als Gebietsrandeigrünung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierbei ist ein extensiver Rasen aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen (Regiosaatgut des Ostdeutschen Tieflandes). 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen (mindestens 3 mittelkrönige Bäume je 300 m² Grundstücksfläche, STU 16-18, 3xV, m-DB) oder Sträuchern/Hecken (Pflanzenabstand 1,5m; 2xV, 60-100) aus Gehölzen der Pflanzliste 1 dieser Festsetzung zu bepflanzen.  
Pflanzenliste 1:  
Bäume:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn,
  - Alnus glutinosa - Schwarzerle,
  - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn,
  - Acer platanoides - Spitz-Ahorn,
  - Betula pendula - Birke,
  - Carpinus betulus - Hainbuche,
  - Fraxinus excelsior - Esche,
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche,
  - Pinus sylvestris - Waldkiefer,
  - Prunus padus - Trauben-Kirsche,
  - Quercus petraea - Trauben-Eiche,
  - Quercus robur - Stiel-Eiche,
  - Salix alba - Silber-Weide,
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere,
  - Tilia cordata - Winter-Linde,
  - Ulmus laevis - Flatterulme;Sträucher:
  - Cornus sanguinea - Hartriegel,
  - Corylus avellana - Hasel,
  - Crataegus monogyna - Weißdorn,
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen,
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche,
  - Prunus spinosa - Schlehe,
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn,
  - Rhamnus frangula - Faulbaum,
  - Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere,
  - Rosa canina - Hundrose,
  - Rosa rubiginosa - Zaubrose,
  - Salix caprea - Sol-Weide,
  - Salix nigricans - Schwarzweide,
  - Salix purpurea - Purpur-Weide,
  - Salix viminalis - Korb-Weide,
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball,
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball;geschnittene Hecken:
  - Acer campestre - Feldahorn,
  - Carpinus betulus - Hainbuche,
  - Cornus mas - Kornelkirsche,
  - Crataegus monogyna - Weißdorn,
  - Fagus sylvatica - Rotbuche,
  - Ligustrum vulgare - Liguster.
- Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser sind zu begrünen, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht als Rückhalte- und Verdunstungsbecken, Zufahrt oder zur Pflege und Wartung der Abwasseranlagen hergestellt werden. Hierbei ist ein extensiver Rasen aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen (Regiosaatgut des Ostdeutschen Tieflandes).
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 52 Bäume mit Hochstämmen (STU 16-18, 3xV, m-DB) zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (Amtsblatt für Brandenburg 2020 [Nr. 9] S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14A sind zur Herstellung von Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 dieser Festsetzung zu pflanzen und vorhandene Oberflächenbepflanzungen zu entsiegeln. Bäume sind in einem Abstand von 12 m und Strauchgruppen (jeweils 15 Gehölze, Pflanzenabstand 1,5 m) in einem Abstand von 30 m zu pflanzen.  
Pflanzenliste 2:  
Bäume:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn,
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche,
  - Ulmus laevis - Flatterulme;Sträucher:
  - Cornus sanguinea - Hartriegel,
  - Crataegus monogyna - Weißdorn,
  - Prunus spinosa - Schlehe,
  - Rosa canina - Hundrose,
  - Salix caprea - Sol-Weide,
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14B ist zur Herstellung von Landröhrichten der Oberboden mit den Rhizomen des vom Vorhaben betroffenen Landröhricht-Biotops umzusetzen. Offene Stellen sind mit handelsüblichen Schilfmatten auszufüllen.
- In die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14A ist zur Herstellung von Landröhrichten der Oberboden mit den Rhizomen des vom Vorhaben betroffenen Landröhricht-Biotops umzusetzen. Offene Stellen sind mit handelsüblichen Schilfmatten auszufüllen.

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. ....) am .....

Alle Verfahrensschritte ab Aufstellungsbeschluss sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

**Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt Wustermark, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

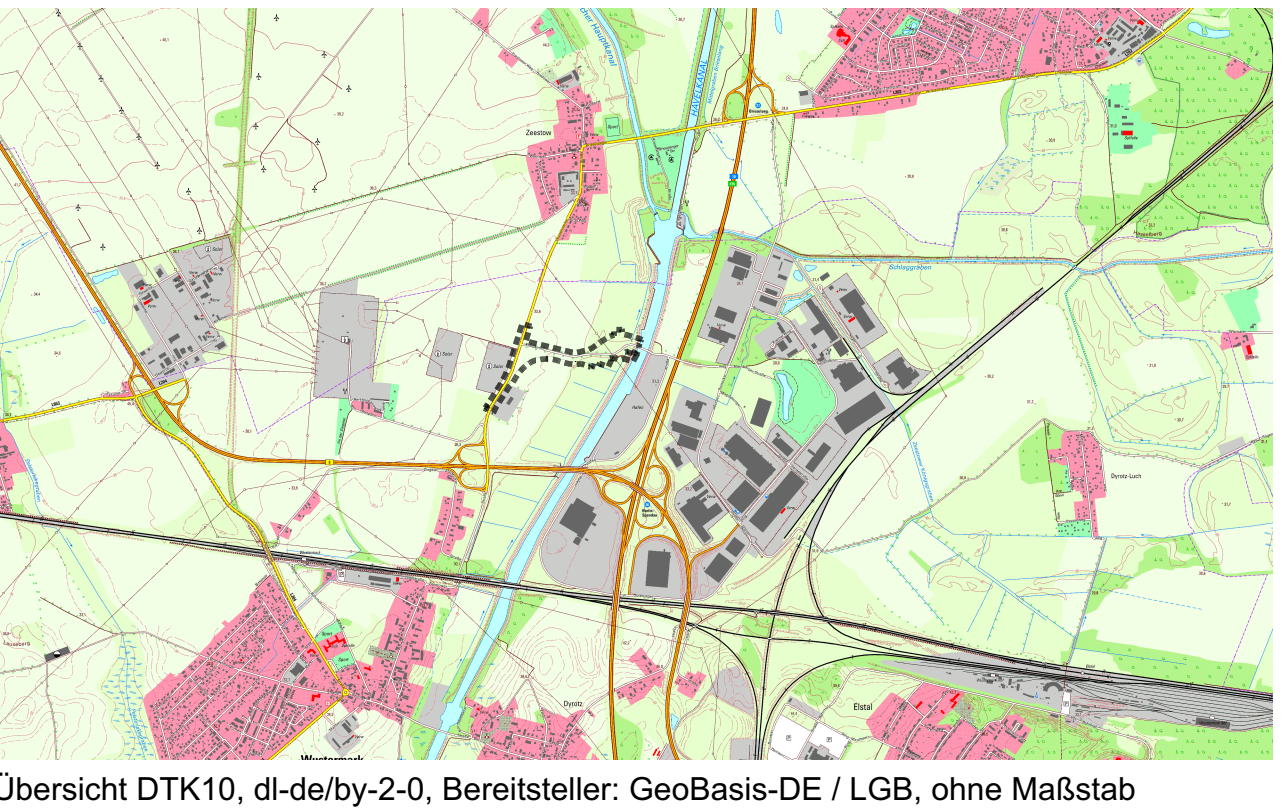
**Bekanntmachungsvermerk**  
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt (.....) am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift §44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

**Katastervermerk**  
Hiermit wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ..... enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist, dass sie hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig ist und die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

....., den .....  
Vermesser/Katasteramt ..... Siegel

Flurstücksliste

Gemarkung Wustermark, Flur 2  
Flurstücke: 234 (teilweise), 235 (teilweise), 236 (teilweise), 237 (teilweise), 238 (teilweise), 239 (teilweise), 240, 241 (teilweise), 242 (teilweise), 254 (teilweise), 464/1 (teilweise), 973 (teilweise), 978 (teilweise), 1096 (teilweise), 1119, 1120 (teilweise), 1177 (teilweise), 1180 (teilweise), 1182 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise)



Übersicht DTK10, di-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB, ohne Maßstab

Gemeinde Wustermark



Bebauungsplan Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 - 2. Änderung

Stand: 07.10.2022  
Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

M. 1:1.000

Gemeinde Wustermark  
Hoppener Allee 1  
14641 Wustermark  
Tel.: (033234) 73-0  
www.wustermark.de

Bearbeitung:  
Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR  
Waldmühlenweg 5  
99089 Erfurt