

Gemeinde Wustermark



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG IM PARALLELVERFAHREN

im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E-54 VBP
„Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“

Begründung – Vorentwurf

Plandatum: 22.05.2026

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Wustermark,

- nach Feststellungsbeschluss -

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter
Stadt-, Freiraum- und Landschaftplanung

- nach Feststellungsbeschluss -

.....
Holger Schreiber

Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 15

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter

Stadt-, Freiraum- und Landschaftplanung

Projektnummer 225.11367.00

Annika Rippert

B. Sc. Geographie



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 15

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
A BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	5
2. Alternativenprüfung	6
3. Einordnung in übergeordnete Planung	6
4. Lage, Nutzung und Größe des Plangebietes	10
5. Flächenveränderung	12
B UMWELTBERICHT	13
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	14
1. Archäologische Bodenfunde	14
D QUELLEN	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark. ...	5
Abbildung 2:	Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR.....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	9



A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Firma PIB-IGS GmbH im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark beabsichtigt an ihrem bereits bestehenden Standort einen Erweiterungsbau ihres Büros mit zwei Geschossen. Durch die Erweiterung des Betriebs soll der Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum durch eine wachsende Belegschaft und einen steigenden Projektumfang gedeckt werden. Zudem sollen neue Parkmöglichkeiten mit Wendehammer im Osten des Grundstücks geschaffen werden. Durch das Vorhaben soll insgesamt auf eine langfristige Standortsicherung und einen Ausbau des Ingenieurbüros in Elstal hingewirkt werden.

Der geplante Geltungsbereich liegt nach Einschätzung der Genehmigungsbehörde im Außenbereich. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Die städtebauliche Ordnung kann deshalb nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wald, sowie im nördlichen Bereich als örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark.

(Quelle: Gemeinde Wustermark)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 15

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da sich die Planung an die Erfordernisse einer bestehenden Firma innerhalb des Plangebietes richtet, welche sich künftig erweitern will und im Bestand gesichert werden soll, kommen keine alternativen Flächen in der Umgebung in Frage. Eine Verlagerung würde hohe wirtschaftliche und organisatorische Nachteile verursachen.

Zudem würde eine Erweiterung des Betriebes an anderer Stelle im Ortsgebiet zu unnötig mehr Verkehrsaufkommen führen und unwirtschaftlich sein. Durch die funktionale Nähe der beiden Bürogebäude können interne Abläufe effizienter gestaltet, Synergieeffekte genutzt und betriebliche Infrastrukturen gemeinsam betrieben werden. Somit kann ebenfalls eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Elstal sowie zur Bushaltestelle „Elstal, Bahnhof“ sehr gut durch öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen und ist somit nicht als abgelegen einzustufen.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 legt die Gemeinde Wustermark als „Gestaltungsraum Siedlung“ fest. Sie ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

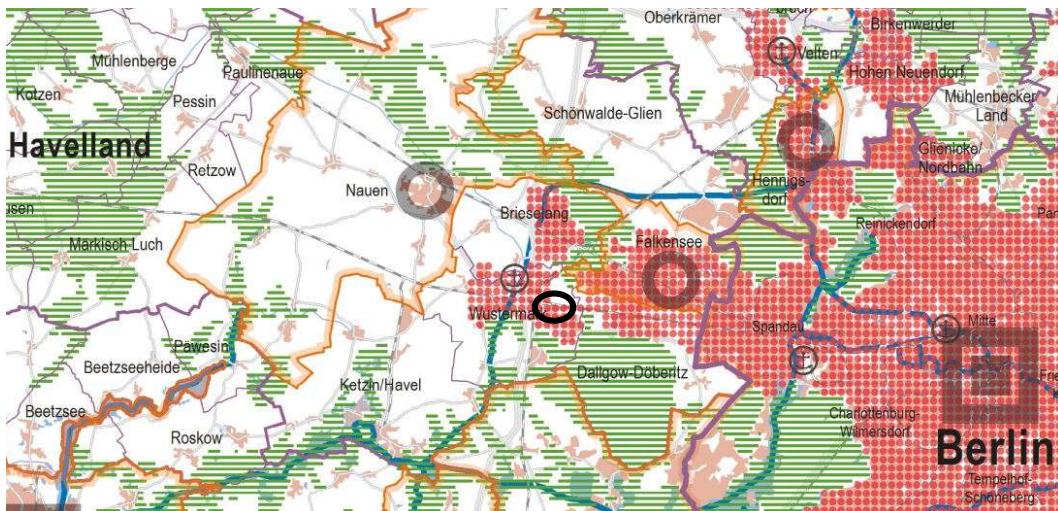


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR

(Quelle: Landesentwicklungsplan HR - Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, online abgerufen am 14.02.2025)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel



G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Firma PIB-IGS GmbH an deren bestehendem Bürostandort. Die Erweiterung ist am Bedarf der Firma ausgerichtet. Es wird zusätzlicher Arbeitsraum aufgrund einer wachsenden Belegschaft und eines steigenden Projektumfangs benötigt. Die Ausweisung des Gewerbegebietes umfasst lediglich das Grundstück der Firma (ca. 0,3 ha) und ist somit auf das notwendige Maß reduziert. Hierbei sind bereits ca. 760 m² des Grundstücks durch Bestandsbebauung geprägt. Aufgrund des bereits vorhandenen Bürostandorts und der Erweiterung innerhalb von diesem, können Nutzungskonflikte vermieden werden. Auch Konflikte hinsichtlich Lärms können am vorhandenen Standort vermieden werden.

Durch das Vorhaben kann der bestehende Bürostandort nachverdichtet werden. Zudem kann aufgrund der Bestandsgebäude auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Innenentwicklung. Der Standort wird nichtsdestotrotz als sinnvoll erachtet, da die Sicherung eines langjährigen Bürostandortes erfolgt, welcher durch die Erweiterung städtebaulich sinnvoll ergänzt wird. Zudem wird dadurch die funktionale Nähe der beiden Bürogebäude gewährleistet, wodurch interne Abläufe effizienter gestaltet, Synergieeffekte genutzt und betriebliche Infrastrukturen gemeinsam betrieben werden können.

Die Grundsätze G 2.2 und G 5.1 und das Ziel 5.2 werden berücksichtigt.



3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Der von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt.

Mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Juni 2022. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das Beteiligungsverfahren läuft bis einschließlich 21.10.2025.

3.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Im Regionalplan der Region Havelland-Fläming ist die Gemeinde Wustermark als „Gestaltungsraum Siedlung“ (Nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR) dargestellt. Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie dem Textteil ist der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte). Somit ist der Ortsteil Elstal kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung.

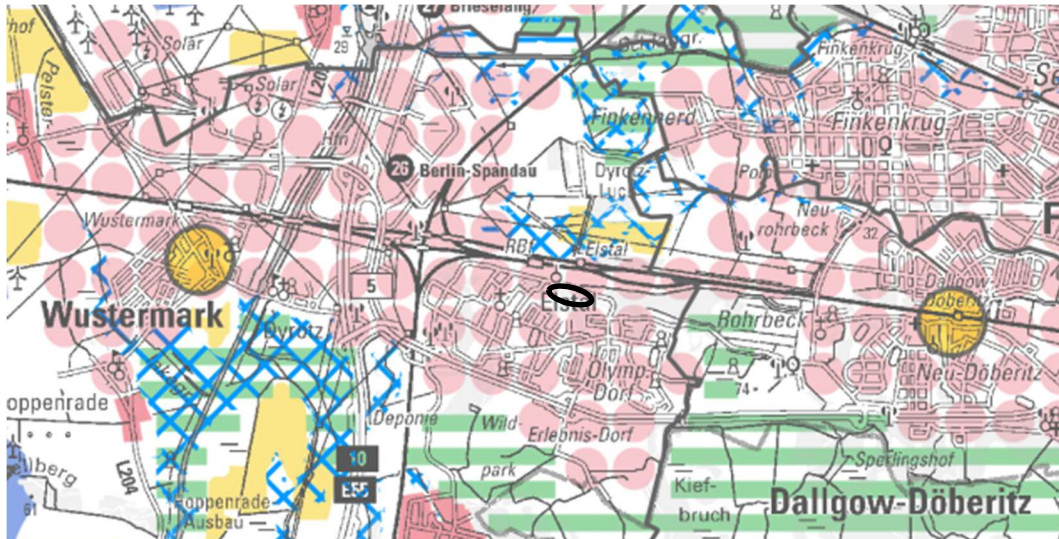


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, online abgerufen am 14.10.2025)

3.4 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Aus dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen



2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Risiken von Hochwasser wurden anhand der Überschwemmungsgebiete, der Hochwassergefahrenkarte und der Hochwasserrisikokarte der Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg geprüft (online abgerufen am 04.11.2025). Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwassergefahrengebiet (HQ₁₀ – HQ_{extrem}). Es liegt hiernach kein Hochwasserrisiko vor. Ebenso geprüft wurden Überflutungen infolge von Starkregen anhand der Hinweiskarte Starkregengefahren der Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (online abgerufen am 04.11.2025). Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird an dieser Stelle auf Punkt 8.4 „Hochwasserschutz“ des Bebauungsplans verwiesen. Ziel I.1.1 des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz wird insoweit nachgekommen.

Regionale Klimadaten für die Region des Plangebietes liegen nicht vor und können demzufolge nicht geprüft werden. Konkrete Informationen zur Entwicklung von Hochwasserereignissen liegen nicht vor. Ziel I.2.1 des BRPH wird somit berücksichtigt. Hochwasserminimierende Aspekte sind in den Bebauungsplanunterlagen durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Flächen für das Parken sowie sonstige befestigte Flächen sowie die Festsetzung der GRZ, welche die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert und dem Erhalt von Grünflächen berücksichtigt. Das restliche anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen geleitet. Grundsatz III.1 des BRPH wird somit berücksichtigt.

4. LAGE, NUTZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 157 und 158 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 144 und 146, jeweils Gemarkung Elstal, Flur 4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 204, Gemarkung Elstal, Flur 5 und hat eine Größe von ca. 0,46 Hektar.

Er befindet sich nördlich des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der Bahnhofstraße. Das Gelände fällt von Süd nach Nord mäßig ab.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 15

Das Flurstück Nr. 158 im Geltungsbereich wird zur Zeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend von der Firma PIB-IGS GmbH als Bürostandort genutzt. Im Geltungsbereich befinden sich bereits ein Bürogebäude mit Parkplätzen sowie eine Garage, welche als Lagerraum genutzt wird. Im nördlichen Bereich liegen ein Geh- und Radweg sowie die Bahnhofstraße. Die restliche Fläche innerhalb des Plangebiets ist mit Vegetation, unter anderem Wald bestanden.

Nördlich befinden sich der Parkplatz des Bahnhofs Elstal, der Bahnhof selbst sowie betriebliche Gebäude der Havelländischen Eisenbahn AG, welche im Flächennutzungsplan als Bahnanlage/Regionalhaltepunkt dargestellt sind. Ein Teil dieser Bahnanlage nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als denkmalgeschütztes Ensemble nachrichtlich dargestellt. Hierbei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne der Nummer 1 des § 2 Abs. 2 BbgDSchG in einem Teilbereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Wustermark. Östlich, südlich und westlich schließt sich Wald an. Im Süden, Südwesten und Südosten liegt zudem im weiteren Umfeld das Siedlungsgebiet von Elstal.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 15

5. FLÄCHENVERÄNDERUNG

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 0,31 ha Wald zu 0,31 ha Gewerbegebiet.

Zudem werden ca. 46 m² (Flurstück 157, Gemarkung Elstal, Flur 4) Wald zu 46 m² örtliche Hauptverkehrsstraße, wodurch eine Anpassung an die bestehenden Verhältnisse (Rad- und Fußweg sowie Grünfläche) im Bereich dieses Flurstücks erfolgt.

Gemäß Bescheid des Forstamtes Havelland vom 22.04.2024 ist jedoch im Bereich der Änderung kein Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Die restlichen 0,15 ha örtliche Hauptverkehrsstraße bleiben unverändert bestehen.



B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten „Parallelverfahren“. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd – Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderungen darf auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen werden.

Da der Änderungsbereich der 6. FNP-Änderung vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd – Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ voll umfasst wird und keine anderen zusätzlich zu prüfenden Umweltbelange betroffen sind, erfolgt die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren.

Es wird deshalb auf die Ausführungen des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sowie der sonstigen weiteren Gutachten verwiesen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 15

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 15

D QUELLEN

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2021):

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

GEMEINDE WUSTERMARK (2006): Flächennutzungsplan

GEMEINSAME LANDESPLANUNG BERLIN-BRANDENBURG (2019):

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, LEP HR

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG: Auskunftsplattform Wasser Stand 2025 zu Überschwemmungsgebieten, Hochwasser und Starkregen, online abgerufen November 2025

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HAVELLAND-FLÄMING (2025): Regionalplan Havelland-Fläming 3.0