

Gemeinde Wustermark



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

E-54 VBP

„Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS
GmbH“

Begründung - Vorentwurf

Plandatum: 22.05.2026

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Wustermark,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....
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 27

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt

Fachbereichsleiter

Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Projektnummer 225.11367.00

Annika Rippert

B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

TABELLENVERZEICHNIS 4

A BEGRÜNDUNG 5

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.	Alternativenprüfung.....	6
3.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	6
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	11
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
6.	Lage und Topographie.....	12
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
8.	Umweltrelevante Belange.....	15
9.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	19
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	20
11.	Örtliche Bauvorschriften Brandenburg	23
12.	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
13.	Hinweise	24
14.	Planungsstatistik.....	24

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG..... 25

C ANHANG 26

D QUELLEN..... 27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR.....	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ..	11
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte BÜK300 und Lage des Plangebiets	13
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Karte Besondere Böden Teilblatt Ost des Landschaftsrahmenplans	14
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnliches Starkregenereignis)	18
Abbildung 7:	Einzeldenkmäler und Umgebungsschutz	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).....	16
Tabelle 2:	Übersicht Planungsstatistik	24

A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Firma PIB-IGS GmbH 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 im Osten des Grundstücks mit Wendehammer geschaffen werden. Durch das Vorhaben soll insgesamt auf eine langfristige Standortsicherung und einen Ausbau des Ingenieurbüros in Elstal hingewirkt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der Bahnhofstraße. Es wird aktuell größtenteils von der Firma PIB-IGS GmbH als Bürostandort genutzt. Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich der Parkplatz des Bahnhofs Elstal, der Bahnhof selbst sowie betriebliche Gebäude der Havelländischen Eisenbahn AG. Östlich, südlich und westlich schließt sich Wald an das Vorhabengebiet an.

Der geplante Geltungsbereich liegt gemäß der Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal 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 Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets zu schaffen.

Dabei wurde die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB gewählt.

Aufgrund des bereits bestehenden Bürogebäudes und der Garagen innerhalb des Plangebiets kann auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Bahnhofstraße.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Umgebung vorgesehen.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

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.

Der geplante Neubau steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und stellt eine städtebauliche Abrundung des Gebiets dar. Zudem kann durch die Planung eine wirtschaftlich zukunftsorientierte Entwicklung des Bürostandes erfolgen. Andere Planungsmöglichkeiten des Neubaus und der Stellplatzflächen ergeben sich hier aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Strukturen und der konkreten Form des Flurstücks nicht. Die Zufahrt über die Bahnhofstraße ist gewährleistet.

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.

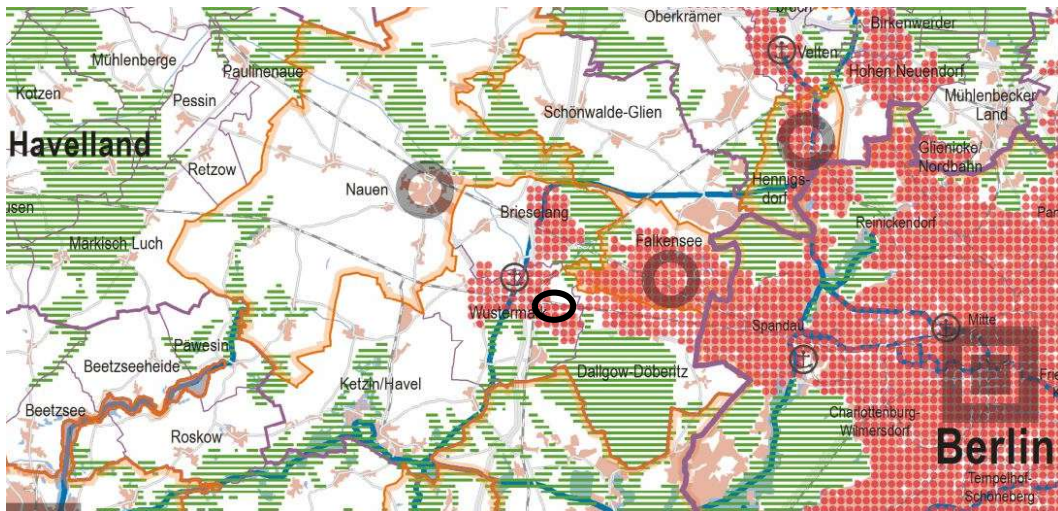


Abbildung 1: Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR
 (Quelle: Landesentwicklungsplan HR - Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, online abgerufen am 14.02.2025)

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.

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 geplanten Gewerbegebietes umfasst lediglich einen Teilbereich des Grundstücks der Firma (ca. 0,2 ha) und ist somit auf das notwendige Maß reduziert. 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 lief bis einschließlich 21.10.2025. Zum aktuellen

Verfahrensstand werden alle eingegangenen Stellungnahmen erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

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). Da nach dem LEP HR innerhalb einer Gemeinde nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt werden darf, ist der Ortsteil Elstal somit kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung.

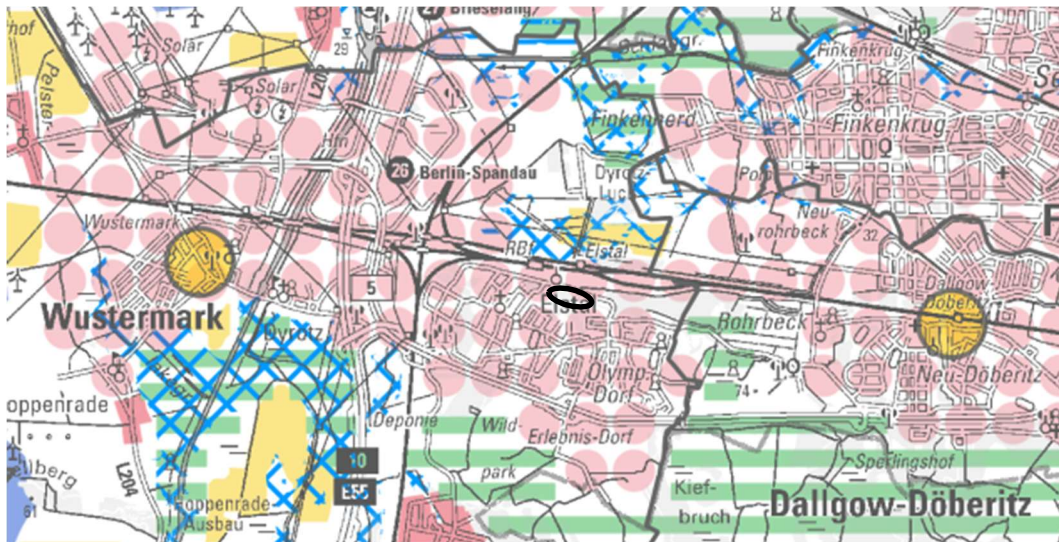


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0
 (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, online abgerufen am 14.10.2025)

Der Planentwurf enthält für das betreffende Gebiet nur die nachrichtlichen Übernahmen aus dem LEP HR. Es stehen mithin keine Abwägungsbelange entgegen.

3.4. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Angeichts 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 04.11.2025). Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird an dieser Stelle auf Punkt 8.4 „Hochwasserschutz“ 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 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.

3.5. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen sowie im Bereich der Bahnhofstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Parallelverfahren geändert.

Auch wenn gemäß des Flächennutzungsplans Waldfläche im Bereich des Plangebietes ausgewiesen ist, ist laut Bescheid des Forstamtes Havelland vom 22.04.2024 kein Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark (Gemeinde Wustermark)

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es grenzt kein Bebauungsplan an das Plangebiet an.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere Leitungen, die überwiegend dem Anschluss des bestehenden Bürogebäudes an Ver- und Entsorgung dienen. Dazu gehören eine oberirdische Kabeltrasse der Telekom sowie Wasser- und Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbands Havelland. Zudem ist eine erdverlegte Stromleitung der E.DIS Netz GmbH auf öffentlichem Grund entlang des Rad- und Fußweges (Straßenverkehrsfläche) geplant.

Im Geltungsbereich gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung von März 2017. Gemäß Anlage 1 dieser Satzung ergibt sich für Büro- und Verwaltungsräume ein Bedarf von 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche. Die Nutzfläche beläuft sich bei dem bestehenden Bürogebäude auf 110,1 m² und bei dem geplanten Bürogebäude auf 144,01 m². Somit ergibt sich ein Bedarf von 7 Stellplätzen. Diese Anzahl kann durch 11 bestehende Stellplätze und 10 geplante Stellplätze ausreichend nachgewiesen werden.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke jeweils Gemarkung Elstal, Flur 4:

Flurstück Nr. 158 und 157 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 144 und 146 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 204, Gemarkung Elstal Flur 5

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstück Nr. 156, Gemarkung Elstal, Flur 4.

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der Bahnhofstraße und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,46 ha. Das Gelände fällt von Süd nach Nord mäßig ab.

Östlich, südlich und westlich schließt sich Wald an das Plangebiet an. Im Süden, Südwesten und Südosten liegt zudem im weiteren Umfeld das Siedlungsgebiet von Elstal. Nördlich liegt der Bahnhof von Elstal. Durch die Nähe zum Bahnhof Elstal sowie der Bushaltestelle „Elstal, Bahnhof“ ist der Bürostandort sehr gut durch den ÖPNV erreichbar und somit nicht als abgelegen einzustufen ist.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1. Nutzung

Das Flurstück Nr. 158 im Geltungsbereich wird zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend von der Firma PIB-IGS GmbH als Bürostandort genutzt. Im Geltungsbereich befinden sich bereits ein bestehendes 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 (gem. Biotoptypenkartierung) bestanden.

7.2. Boden(werte)

Die Böden im Plangebiet werden in der Bodenübersichtskarte 1:300.000 – BÜK 300 des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe als „27 überwiegend Humusgleye und gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand; verbreitet Erdniedermoores aus Torf über Flusssand; selten Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand“ geführt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte BÜK300 und Lage des Plangebiets
(Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, online abgerufen am 14.02.2025)

Gemäß der Oberbodenarten Übersichtskarte „Dominierende Oberbodenarten (KA5)“ ist folgende Oberbodenart im Plangebiet dominierend: Ss(fSms). Hierbei handelt es sich um Reinsand (Feinsand mittelsandig). Die Vernässungsverhältnisse weisen auf einen vorherrschend hohen Grundwasserstand hin. Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (1 m / 2 m) ist sehr hoch (< 300 cm/d).

Gemäß der Karte des landwirtschaftlichen Ertragspotentials des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weisen die Böden im Gebiet vorherrschende Bodenzahlen von 30 – 50 auf.

Gemäß der Karte „Besondere Böden Teilblatt Ost“ des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland sind die Böden mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotential gekennzeichnet. Die Ertragsfähigkeit ist jedoch nur ein möglicher Aspekt zur Beurteilung.

Besondere Bedeutung haben Böden, die in einer seltenen Ausprägung vorzufinden sind. Auch Böden, die das Potential besitzen, besonders wertvolle gefährdete Biotope zu tragen, können besondere Bedeutung haben. Die Böden innerhalb des Plangebiets sind als weitgehend naturnahe Böden im Bereich historischer Waldstandorte gekennzeichnet. Allerdings wurden die Böden innerhalb des Plangebiets durch den bereits vorhandenen Bürostandort sowie die Bahnhofstraße zu großen Teilen anthropogen überprägt.

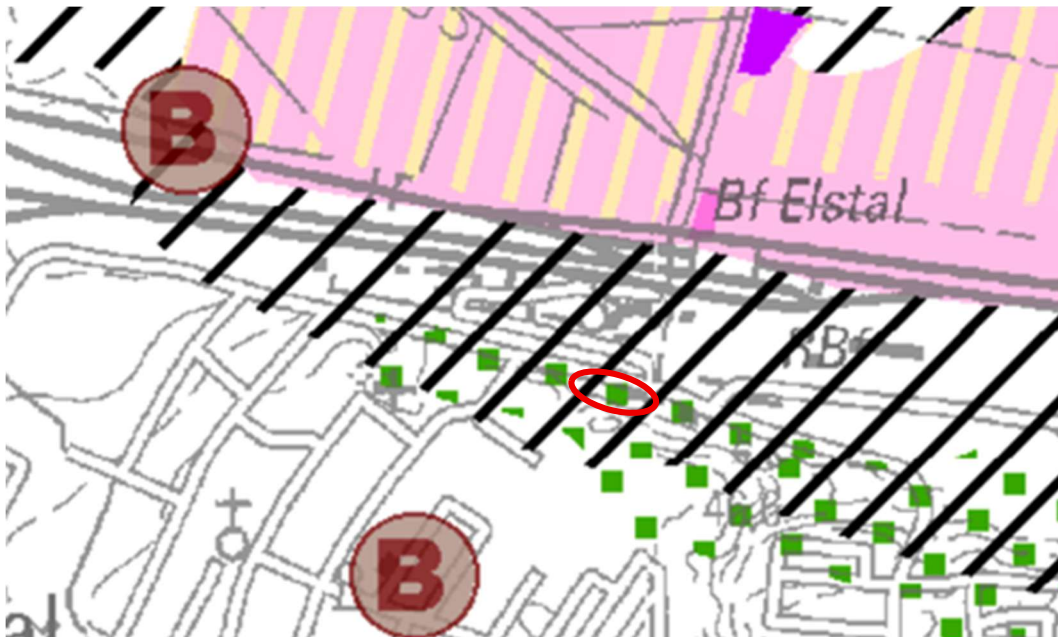


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte Besondere Böden Teilblatt Ost des Landschaftsrahmenplans
(Quelle: Landschaftsrahmenplan / Landkreis Havelland, online abgerufen am 05.03.2025)

7.3. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 158, Gemarkung Elstal innerhalb des Geltungsbereichs ist in Privateigentum der Firma PIB-IGS GmbH. Das Flurstück Nr. 157 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 144, 146 und 204, jeweils Gemarkung Elstal befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.4. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Über diese und die Nauener Straße ist das Plangebiet in das regionale und überregionale Verkehrsnetz (B5 und A10) eingebunden.

7.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Gebiets verlaufen eine Trinkwasser- und eine Abwasserdruckleitung des Wasser- und Abwasserverbands Havelland. Durch diese ist das bestehende Bürogebäude an die Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Durch die bereits bestehenden Leitungen ist die Erschließung ebenfalls für den Anbau gesichert.

Zudem verläuft innerhalb des Gebiets eine oberirdisch verlegte Kabeltrasse der Telekom, welche Kurzzeitbeeinflussung durch Gewitter unterliegen kann. Somit ist auch ein Anschluss des Anbaus an das Telekommunikationsnetz sichergestellt.

Eine geplante erdverlegte Stromleitung der E.DIS Netz GmbH soll entlang des Rad- und Fußweges auf öffentlichem Grund verlaufen. Der Neubau sowie das bestehende Bürogebäude sollen in Zukunft an das Stromnetz der E.DIS Netz GmbH angeschlossen werden. Aktuell wird das Bestandsgebäude über Leitungen der DB Energie mit Strom versorgt.

Entlang der Bahnhofstraße verläuft eine Gasleitung (Leistungsabschnitt 0,1 bis 1 bar) der NetzeGesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB).

8. UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und der Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen (Erhalt Grünfläche mit Baumbestand) herabgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume wirken auch weiterhin beschattend und kühlend. Sie tragen zudem zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss von Dächern aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (Albedo-Effekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist gem. § 32a Abs. 1 BbgBO die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mind. 50 % der Dachflächen bei dem Bau

von gewerblich genutzten Gebäuden vorgeschrieben. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

8.2. Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Eine schalltechnische Stellungnahme hinsichtlich der zu erwartenden Geräuscheinwirkung sowie der schalltechnischen Verträglichkeit wird durch das Büro ALB Akustiklabor Berlin erstellt und im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeinde Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).
(Quelle: Eigene Darstellung).

Verkehrslärm

Durch die Bahnhofstraße sowie den nahegelegenen Bahnhof von Elstal sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt lediglich im Norden direkt an die Straße an. Der Bahnhof liegt ebenfalls nördlich des Plangebiets.

Gewerbelärm

Nördlich des Plangebiets befindet sich dem Bahnbetrieb zugehöriges Gewerbe, wie die HVLE Waggonwerkstatt, die RWS Railway Service-Halle und die Rail & Logistik Center Wustermark GmbH & Co. KG. Von diesen kann Gewerbelärm ausgehen. Sie befinden sich jedoch nicht direkt angrenzend an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Lärmpegel sind nach wie vor einzuhalten.

Geruchsimmissionen

Es kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Flurstücke.

8.3. Artenschutz

Zur Prüfung durch die Planung initiiert möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmenvoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Myotis-Berlin GmbH erstellt. Diese liegt noch nicht abschließend vor, da die Kartierungen insbesondere zu den Artengruppen Vögel und Amphibien noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Daher wird zum aktuellen Planungsstand ein Kartierbericht zu den bereits kartierten Artengruppen Fledermäuse und Reptilien mit Stand vom 11.12.2025 beigelegt, um einen Überblick über die bereits vorhandenen Kartiierungsergebnisse zu geben.

8.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Hochwassergefahrengebiet (HQ10 – HQ extrem) noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren der Auskunftsplattform Wasser des Landesamts für Umwelt ist das Plangebiet lediglich geringfügig durch Überflutungen in Folge von Starkregen betroffen. Südlich und westlich des bestehenden Bürogebäudes sowie östlich der Grundstückszufahrt kann es bei Starkregenereignissen (außergewöhnlich und extrem) zu Überflutungen kommen. Auch im Bereich des Grünstreifens zwischen der Bahnhofstraße und dem parallel verlaufenden Fußweg kann es zu Überflutungen kommen. Die Überflutungstiefen liegen jedoch nur in einem Bereich zwischen 6 und 18 cm.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnliches Starkregenereignis)
 (Quelle: Auskunftsplattform Wasser des Landesamts für Umwelt Brandenburg, online abgerufen am 04.11.2025)

Im Rahmen der Planung müssen die GRZ von 0,25 sowie die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen eingehalten werden. Diese reduzieren die Versiegelung auf das notwendige Maß. Ferner sind Flächen für das Parken sowie sonstige befestigte Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag vorzusehen. Das restliche anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen geleitet.

Im Zuge der Planung wird die versiegelte Fläche östlich der Grundstückszufahrt zum Teil mit der geplanten Zufahrt zu den neuen Parkplätzen (teilversiegelt) überplant. Der übrige Teil soll entsiegelt werden, wodurch die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf diesen Flächen möglich wird.

Der Grünstreifen zwischen der Bahnhofstraße und dem parallel verlaufenden Fußweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und kann auch in Zukunft bei Starkregenereignissen Wasser zurückhalten.

8.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Einzeldenkmäler des Rangierbahnhof Wustermark. Das Plangebiet liegt innerhalb des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) fünf dieser Einzeldenkmäler:

- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Stellwerk Wzb“

- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Bekohlungsanlage für den Dampflokbetrieb, bestehend“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier Bekohlungsanlage, davon: Restaurierungskanal mit Schlackeaufzug und Wasserschwengkran“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Bekohlungsanlage; Sandofen“

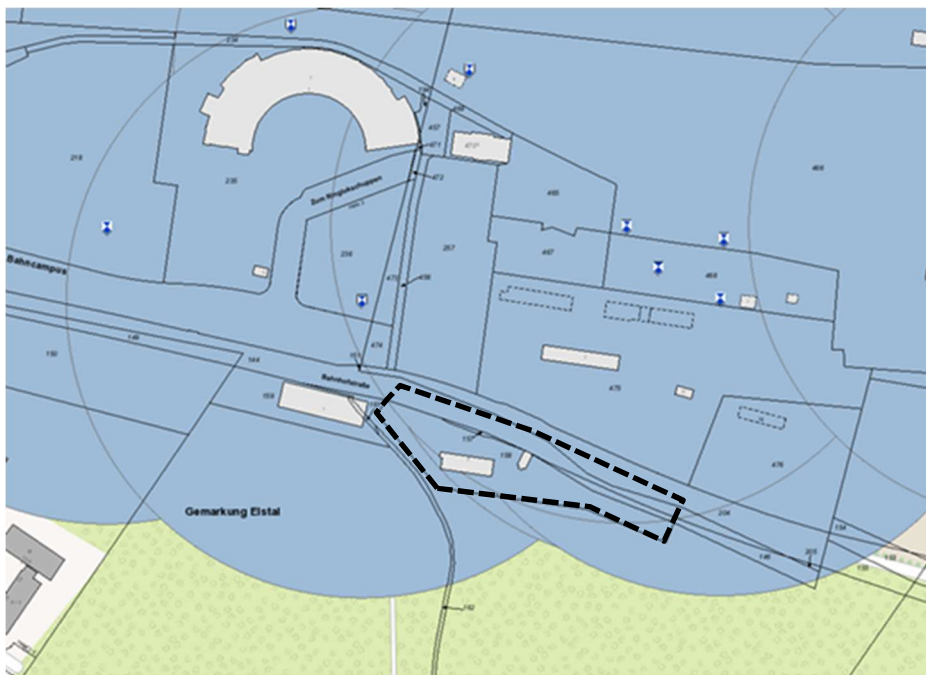


Abbildung 7: Einzeldenkmäler und Umgebungsschutz

(Quelle: Geofachportal Landkreis Havelland, online abgerufen am 15.10.2025)

8.6. Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Es sind keine Biotope, Biosphärengebiete, Schutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturparks betroffen.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

- Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt -

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von einer konkreten Planung soll der Bürostandort der Firma PIB-IGS GmbH um ein Bürogebäude erweitert werden, um den Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum durch eine wachsende Belegschaft und einen steigenden Projektumfang zu decken.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen sowie den Bestand zu sichern, soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen sind nicht zulässig, da diese dem angestrebten Charakter des Gewerbegebietes, welches einen Bürostandort darstellt und als solcher weiterentwickelt werden soll, entgegenstehen.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

10.2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach dem bestehenden und dem neu geplanten Bürogebäude. Dadurch wird sichergestellt, dass nur die tatsächlich erforderlichen Flächen vollständig versiegelt und bebaut werden. So wird weiterhin ein nicht übermäßig verdichtetes Betriebsumfeld gewährleistet und der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten.

In der vorliegenden Planung ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,25 bei einer Größe des Gewerbegebietes von 1.981 m² eine zulässige Grundfläche von 495,3 m². Diese Fläche umfasst die beiden Hauptanlagen (Bestandsbürogebäude und geplantes Bürogebäude) mit ca. 480 m² und geht geringfügig über diese hinaus.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für die vorliegende Planung bedeutet dies eine zulässige Überschreitung um 247,6 m². Die Garage mit ca. 141 m² sowie die bestehenden Zuwegungen mit ca. 92 m² sind durch diese zulässige Überschreitung vollständig abgedeckt.

Da die geringe GRZ die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen stark begrenzt, kann die im Gewerbegebiet vorhandene bzw. geplante Fläche mit teilversiegelten Zufahrten, Rangierbereichen, Stellplätzen, Plätzen und Zuwegungen nicht durch die 50%-Überschreitung abgedeckt werden. Aus diesem Grund ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine weitere Überschreitung der Grundfläche um 743 m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung zulässig, sodass die für die konkrete Planung benötigten Flächen vollständig abgedeckt werden können. Auf diese Weise kann eine funktionale Erschließung des Gewerbegebiets gewährleistet werden, ohne die Versickerungsfähigkeit des Bodens wesentlich zu beeinträchtigen.

10.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Es soll verhindert werden, dass unerwünschte Fernwirkungen auftreten.

Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

10.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Neubau entsprechend begrenzt.

10.3. Höhenlage

Zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu definieren. Um einheitliche Bezüge zu erhalten, wird diese auf die absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

10.4. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der konkreten Planung des Neubaus.

Die offene Bauweise gewährleistet ausreichend Abstände zwischen dem bestehenden und dem geplanten Bürogebäude, sichert eine gute Belichtung und Belüftung der Arbeitsräume und ermöglicht eine funktionale Erschließung einschließlich der Stellplatzanordnung ausgehend von der Bestandssituation.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise sind Abstandsflächen gem. § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) weiterhin einzuhalten. Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Strukturen und der konkreten Form des Flurstücks, kann die Tiefe der Abstandsfläche von 3 m gem. § 6 BbgBO bei dem geplanten Neubau zur nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze nicht bzw. nicht vollständig eingehalten werden. In diesem Fall ist durch Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern, dass die Teile der Abstandsflächen, die auf einem anderen Grundstück liegen, nicht überbaut werden.

10.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind anhand einer konkreten Planung gewählt.

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

10.6. Verkehrsflächen

10.6.1. Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an die Zufahrt zum Parkplatz der Firma PIB-IGS GmbH.

10.6.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Zufahrt auf das Grundstück der Firma PIB-IGS GmbH zu konkretisieren, wurde ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die bereits bestehende Zufahrt.

10.7. Grünflächen

10.7.1. Private Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und mit Pflanzbindungen versehen.

Innerhalb der Grünfläche nördlich des bestehenden Bürogebäudes befinden sich bestehende, teilversiegelte Zuwegungen, die der Erschließung des Bürogebäudes dienen. Um den Bestand zu sichern und eine geordnete Erschließung weiterhin zu gewährleisten, werden diese Wegeflächen als untergeordnete, zulässige Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche festgelegt. Eine Erweiterung oder zusätzliche Versiegelung über den dargestellten Bestand hinaus wird ausgeschlossen, um die Grünflächenfunktion, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, die Durchgrünung und die ökologische Wirksamkeit, dauerhaft zu sichern.

10.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.8.1. Dachdeckung

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in die Kanalisation zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt.

10.8.2. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ebenfalls ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser wird so auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

10.8.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

-werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt-

10.9. Pflanzgebote und Pflanznerhaltungen

10.9.1. Pflanzbindungen

Die Pflanzbindung Pfb 1 dient dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen und Bäume auf den festgesetzten privaten Grünflächen. Dadurch kann die bestehende Ein- und Durchgrünung des Bürostandortes zu weiten Teilen erhalten bleiben. Die Pflanzbindung soll zudem die Gestaltung und Qualität der Flächen bzw. Bäume sicherstellen.

10.10. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der Flächenpool der Gemeinde Wustermark steht für die Deckung des vorliegenden Ausgleichsbedarfs nicht zur Verfügung. Daher werden im weiteren Verlauf des Verfahrens planexterne Ausgleichsflächen ermittelt und zum Entwurf ergänzt.

10.11. Zulässigkeit von Vorhaben

Zwischen den Investoren und der Gemeinde Wustermark wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BRANDENBURG

11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände getroffen worden.

11.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

11.3. Anforderung an unbebaute Flächen

11.3.1. Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Zur straßenzugewandten Seite soll dabei ein offenes Ortsbild und die Verkehrssicherheit berücksichtigt werden.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

13. HINWEISE

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu archäologischen Bodenfunden, Kampfmittelbelastung, der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, Wasserabfluss, Bodenschutz und Brandschutz enthalten.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	0,20	43,5
Verkehrsflächen	0,15	32,6
Private Grünflächen	0,11	23,9
Gesamtfläche	0,46	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik.
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 25 von 27

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26 von 27

C ANHANG

- Anhang 1: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“, Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG, vom 22.05.2026, Hermaringen.
- Anhang 2: Faunistische Erfassung zum Bauvorhaben „Bahnhofstraße, Wustermark“, Kartierbericht, Myotis-Berlin GmbH, vom 11.12.2025, Berlin.

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

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG: GeoPortal LBGR Brandenburg Stand 2025 zu Boden, online abgerufen Februar 2025

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

LANDKREIS HAVELLAND: Geofachportal Stand 2025 zu Denkmalschutz, online abgerufen Oktober 2025

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