

**Gemeinde Wustermark**



# **UMWELTBERICHT**

mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E-54 VBP  
„Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“

Plandatum: 22.05.2026

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Wustermark, .....

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Martin Todtenhaupt B.Sc.**

Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

.....  
**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 47

Bearbeitung:

**Annika Rippert**  
B.Sc. Geographie

Projektnummer 225.11367.00

**Ulrike Popeskul B. Eng.**  
Landschaftsarchitektin AKBW

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>5</b>
<b>A    UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
1.    Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	6
2.    Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
3.    Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach HVE .....	37
4.    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	41
5.    Zusätzliche Angaben .....	43
<b>B    ANHANG .....</b>	<b>46</b>
<b>C    QUELLEN.....</b>	<b>47</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets.....	7
Abbildung 2:	Ausschnitt des Landesweiten Biotopverbunds Brandenburg.....	18
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte BÜK300 und Lage des Plangebiets .....	22
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Karte Besondere Böden Teilblatt Ost des Landschaftsrahmenplans.....	23
Abbildung 5:	Lokaler Klimaschutzwald (rosa) und Lärmschutzwald (rot).....	28
Abbildung 6:	Erholungswald der Stufe 1 um das Plangebiet .....	30
Abbildung 7:	Lärmschutzwald um das Plangebiet.....	32
Abbildung 8:	Einzeldenkmäler und Umgebungsschutz .....	33
Abbildung 9:	Ausschnitt des Landschaftsplans der Gemeinde Wustermark.....	36

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens. ....	8
Tabelle 2:	Ziele des Umweltschutzes. ....	10
Tabelle 3:	Ziele der Fachpläne. ....	11
Tabelle 4:	Dreistufiges Bewertungsschema zzgl. Ohne Betroffenheit für die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigung der anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen. ...	12
Tabelle 5:	Fünfstufiges Bewertungsmodell für die Einstufung der Biotoptypen. ....	13
Tabelle 6:	Einstufung gemäß Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg und Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam. ....	17
Tabelle 7:	Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Baumschutzsatzung sowie im Zuge der Planung betroffene Bäume (rot) ....	20
Tabelle 8:	Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet. ....	26
Tabelle 9:	Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit. ....	36
Tabelle 10:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans. ....	40
Tabelle 11:	Maßnahmen des Monitorings. ....	44

## A UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter) abgehandelt.

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben. Zusätzlich wird das Wirkungsgefüge als übergreifende Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft und Klima, sowie Landschaft bewertet.

Grundlegende Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

### 1. KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Elstal nördlich des Siedlungsgebiets von Elstal, einem Ortsteil der Gemeinde Wustermark im Landkreis Havelland an der Bahnhofstraße. Nördlich der Bahnhofstraße liegt der Bahnhof von Elstal.

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 0,46 ha auf. Das Gelände fällt von Süd nach Nord mäßig ab.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Bürogebäude und einer Garage bebaut, welche als Lager dient. Zudem befinden sich Parkplätze sowie verschiedene befestigte Wegeflächen und Grünflächen im Gebiet. Östlich, südlich und westlich wird das Plangebiet von Wald umgeben. Dieser ragt teilweise bis in das Plangebiet hinein. Im Norden des Plangebiets befinden sich ein Rad- und Fußweg sowie die Bahnhofstraße.

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

Flurstück Nr. 158 und 157 sowie Teilflächen der Flurstücke 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.

Ein Überblick über das Plangebiet im Ist-Zustand ist im Luftbild (Abbildung 1) zu erkennen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets  
(Quelle: Luftbild BrandenburgViewer, online abgerufen am 20.02.2025)

## 1.2. Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Die Firma PIB-IGS GmbH beabsichtigt an ihrem bereits bestehenden Standort einen Erweiterungsbau ihres Büros mit zwei Geschossen zu errichten. Zudem soll im Osten des Plangebietes ein neuer Parkplatz mit Wendehammer ergänzt werden. Durch die Erweiterung des Betriebs kann eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes gewährleistet sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Die Festsetzungen werden in folgender Tabelle beschrieben:

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GRZ 0,25), Gebäudehöhe bis max. 8 m
--	---

	private Grünflächen (Eingrünung) Straßenverkehrsfläche
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehende „Bahnhofstraße“.
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 0,46 ha

Tabelle 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

### 1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz BImSchG TA-Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Gebiet treten nur geringe Lärmbelastungen auf. Die maximal zulässigen Lärmpegel für Gewerbegebiet für Tag und Nachtzeiten dürfen nicht überschritten werden. Eine schalltechnische Stellungnahme wird durch das Büro ALB Akustiklabor Berlin erstellt und im Verlauf des Verfahrens ergänzt.
Wasserschutz / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) /	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für





GANSLOSER

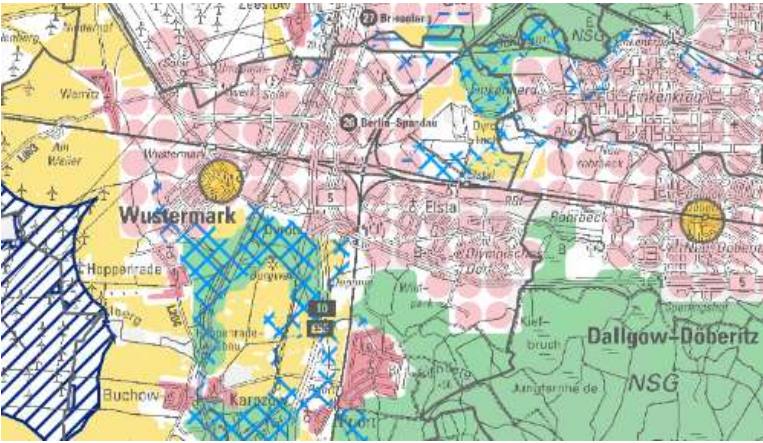
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 47

Niederschlagswasser-satzung Gemeinde Wustermark	Niederschläge, Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ<sub>10</sub> - HQ<sub>Extrem</sub>). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Es sind keine Oberflächengewässer im oder angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, welche einen intensiven Wechsel von bedeckten und unbedeckten Grundwasserleitern aufweist. Die Vernässungsverhältnisse deuten auf einen vorherrschend hohen Grundwasserstand hin.</p> <p>Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Flurstücken versickert. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.</p>
Denkmalschutzgesetz	Vorkommen von Boden- und Baudenkmalern
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Innerhalb des Plangebiets liegen keine Boden- und Baudenkmäler. Allerdings liegt es innerhalb des Umgebungsschutzes von Einzeldenkmälern des nördlich gelegenen Rangierbahnhofs Wustermark.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / BbgNatSchAG / Waldgesetz / Baumschutzsatzung Gemeinde Wustermark	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen, Erhaltung des Baumbestands im Innenbereich der Gemeinde Wustermark
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Im Plangebiet befindet sich kein nach § 30 BNatSchG / § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet grenzt südlich, östlich und westlich an Waldflächen an, bei welchen es sich um Privatwald handelt. Sie zählen zu dem Waldgebiet „269 Falkenhagener Bauernheide“. Südlich des Plangebietes schließen sich Klimaschutzwald, Lärmschutzwald und Erholungswald an. Geschützte</p>

	<p>Waldgebiete nach § 12 LWaldG kommen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen ein großer Teil der bestehenden Grünstrukturen erhalten.</p>
--	---

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 der Region Havelland-Fläming	<p>Der Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.</p> <p>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.</p>  <p>(Quelle: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 - Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 2. Entwurf vom 26.06.2025).</p>
Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark (2006)	<p>Das Plangebiet ist als Waldfläche sowie im nördlichen Bereich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 (3) BauGB, wird der FNP geändert.</p>




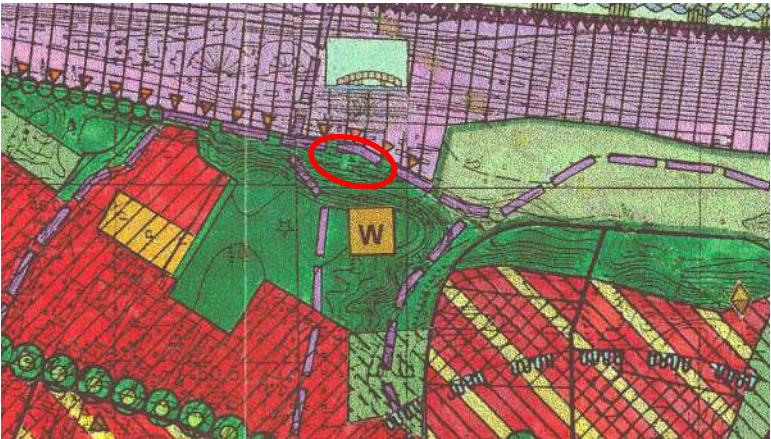
	 <p>(Quelle: Gemeinde Wustermark).</p>
<p>Landschaftsplan für die (ehemaligen selbstständigen) Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997)</p>	<p>Das Plangebiet ist als forstwirtschaftliche Fläche und Erholungswald dargestellt. Im Norden verläuft ein Rad-, Wander- und Reitweg von West nach Ost, welcher ebenfalls im Westen an das Plangebiet angrenzt.</p>  <p>(Quelle: Gemeinde Wustermark).</p>

Tabelle 3: Ziele der Fachpläne.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

#### 1.4. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung (s. Tabelle 4), sowie als Datenquellen, wurden allgemein zugängliche Unterlagen (Open Data) sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Für die Beurteilung der

Eingriffsregelung wurden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (Version 2009) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz verwendet. Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen erfolgten nach dem Biotopschlüssel der Biotopkartierung Brandenburg des Landesamts für Umwelt Brandenburg. Entsprechend der HVE wird für die Bewertung der Biotoptypen ein Bewertungsrahmen anhand eines fünfstufigen Wertstufenmodells eingeführt. Hierbei wird das Bewertungsmodell aus der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert", Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Nov. 2013 herangezogen, welches die Biotoptypen als biotische Funktionen im Naturhaushalt anhand von fünf Wertstufen einordnet (s. Tabelle 5).

Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigung
hoch	hoch	hoch	hoch/ <b>erheblich</b>
hoch	hoch	mittel	hoch/ <b>erheblich</b>
hoch	hoch	gering	hoch/ <b>erheblich</b>
hoch	mittel	mittel	hoch/ <b>erheblich</b>
hoch	mittel	gering	mittel/ nicht erheblich
hoch	gering	gering	mittel/ nicht erheblich
mittel	mittel	mittel	mittel/ nicht erheblich
mittel	mittel	gering	mittel/ nicht erheblich
mittel	gering	gering	gering/ nicht erheblich
gering	gering	gering	gering/ nicht erheblich
Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	ohne

Tabelle 4: Dreistufiges Bewertungsschema zzgl. Ohne Betroffenheit für die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigung der anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen.  
(Quelle: Eigene Darstellung).

Wertstufe	Kriterien, wertbestimmende Merkmale
5 - sehr hoch	<b>Flächen mit gesamtstaatlicher und hoher landesweiter Bedeutung für den Naturschutz</b> Flächen mit Schutzstatus NSG, NP, mit Spitzenarten der Roten Liste, bedeutenden Vorkommen zurückgehender Arten, geschützte Biotope
4 - hoch	<b>Flächen mit regionaler oder örtlicher Bedeutung für den Naturschutz</b> Flächen, die Schutzstatus LSG (Landschaftsschutzgebiet) oder GLB (geschützter Landschaftsbestandteil) anstreben Altholzbestände, strukturreiche Hecken, Sukzessionsflächen mit Magerkeitszeiger/ regionaltypische Arten, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten, langjährige, artenreiche Brachen, alte Parks, artenreiche Wiesen/ Weiden, Laubwälder ( <b>regional</b> )

	Artenarme Wälder, angepflanzte Forste mit standortheimischen Arten, Hecken und Feldgehölze mit wenig regionaltypischen Arten, Äcker und Wiesen mit standortspezifischen Arten, kleinere Sukzessionsflächen in Städten, Parkanlagen mit größerem Gehölzbestand, mäßig artenreiche Wiesen und Weiden, artenreiche Stadtwiesen ( <b>örtlich</b> )
3 - mittel	<b>Flächen mit eingeschränkter Bedeutung für den Naturschutz</b> Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna, Forsten, Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegten Anlagen, stark belastete Abstandsflächen  Degenerierte Hecken, intensiv genutzte Parkanlagen, verarmte Wälder, verarmtes Extensiv-Grünland
2 - eingeschränkt	<b>Gering beeinträchtigende Flächen</b> Äcker und Intensivgrünland, artenarme Forsten auf ungeeigneten Standorten, Aufforstungen in schutzwürdigen Bereichen, dicht bebaute Siedlungsgebiete mit wenigen extensiv genutzten Restflächen Stark durchgrünte Wohngebiete, Kleingärten, artenarmes Grünland, Äcker, sehr strukturarme Wälder  <b>Beeinträchtigende Flächen</b> Intensiväcker mit enger Fruchtfolge, stark verarmtes Intensivgrünland (4-8 höhere Pflanzenarten pro 100 m²), Wohngebiete mit „Einheitsgrün“ (Zwergkoniferen, Rasen, wenige Zierpflanzen), Forstplantagen in Auen und in anderen schutzwürdigen Lebensräumen  Wohngebiete, intensiv genutzte Äcker, Obstplantagen, Baumschulen
1 - gering	Verdichtete Baugebiete mit geringem Grünanteil Versiegelte Innenstadtbereiche, kompakte Industriegebiete, Deponien, Hauptverkehrsstraßen

Tabelle 5: Fünfstufiges Bewertungsmodell für die Einstufung der Biotoptypen.  
(Quelle: Eigene Darstellung nach der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert", Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Nov. 2013).

Die eigenen Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

Für die Bearbeitung wurden folgende Gutachten/Prüfungen angefertigt und berücksichtigt:

- Bestandskartierung Biotoptypen, IGS INGENIEURE GmbH & Co. KG

- Faunistische Erfassung zum Bauvorhaben „Bahnhofstraße, Wustermark“, Kartierbericht, Myotis-Berlin GmbH

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden**

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden analysiert.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte nach dem Biotopschlüssel der Biotopkartierung Brandenburg des Landesamts für Umwelt Brandenburg. Diese dient als Grundlage zur Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff. Die kartografische Darstellung des Eingriffs erfolgt mittels Bestands- und Konfliktplan (Anhang 1).

Weitere Grundlagen für die Erfassung der Schutzgüter sind zugängliche Quellen, die an entsprechenden Stellen zitiert werden. Die verbal-argumentative Einstufung / Bewertung der Biotoptypen in die Wertstufen „gering“, „eingeschränkt“, „mittel“, „hoch“ und „sehr hoch“ folgt der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert", Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Nov. 2013 sowie der HVE.

#### **2.1.1. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **a) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu



erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Erhebungen und Auswertungen durch das Büro Myotis-Berlin GmbH durchgeführt. Zum aktuellen Planungsstand liegt ein Kartierbericht mit Stand vom 11.12.2025 für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien vor, welche 2025 kartiert wurden. Im Jahr 2026 erfolgt die Kartierung der Artgruppen Brutvögel und Amphibien sowie eine Quartiersuche zur Artgruppe Fledermäuse. Die Kartierungsergebnisse dieser Arten sowie der vollständige Artenschutzfachbeitrag werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet (UG) des vorliegenden Kartierberichts umfasst den Standort des geplanten Büroneubaus sowie einen 50 m-Puffer um diesen herum.

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte anhand zweier Horchboxen zwischen Mai und Oktober 2025. Hierbei konnten vier Arten sicher auf Artniveau bestimmt werden. Hierzu zählen die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, der Große Abendsegler und die Rauhaufledermaus. Als nicht zu unterscheidendes Artenpaar konnten ebenfalls Rufsequenzen des Braunen/ Grauen Langohrs aufgezeichnet werden. Die zu fällenden Bäume weisen keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Eine Nutzung als Quartierstandort des westlich gelegenen Gebäudes ist, insbesondere aufgrund der hohen Anzahl an Rufsequenzen, nicht auszuschließen. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, sollten hier eine Kontrolle im Winter sowie Ein- bzw. Ausflugkontrollen am Gebäude in 2026 erfolgen.

Die Erfassung der Zauneidechse erfolgte anhand von sechs Begehungen zwischen Mai und September. Zudem wurden sieben Künstliche Verstecke (KV) ausgelegt. Bisher erfolgte die Kartierung lediglich im westlichen Bereich des UG und wird im Jahr 2026 fortgeführt. Im westlichen UG wurden bisher drei adulte Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgestellt. Zudem wird die Fläche von der nicht-FFH-Anhang-Art Blindschleiche genutzt, die jedoch nach BNatSchG „besonders geschützt“ ist.

#### b) Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf die Pflanzen

##### *Potentiell natürliche Vegetation*

Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der sich einstellen könnte, wenn die Landnutzung durch den Menschen aufhören würde. Im Geltungsbereich würde sich gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald im Komplex mit Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald etablieren (Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland online abgerufen 20.02.2025).

### *Beschreibung der Biotopnutzungstypen*

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich überwiegend auf bereits gewerblich genutzter Fläche. Zentral innerhalb des Plangebiets gelegen befinden sich ein Bürogebäude und eine Garage mit entsprechenden teilversiegelten Zuwegungen und Parkplätzen. Die Flächen um die Gebäude sind als Grünflächen angelegt, welche vereinzelt mit Bäumen bestanden sind. Westlich des Bürogebäudes und der Grünflächen schließen sich eine ehemalige Grünanlage (Brache) sowie ein aufgelassener Brunnen an. Im Südosten und Westen befinden sich Ausläufer von Waldflächen innerhalb des Plangebiets, wobei es sich im Südosten um eine Sukzession mit nicht-heimischen Arten, insbesondere der Robinie und im Westen um einen Laubwald mit heimischen Arten, insbesondere der Eiche handelt. Im Norden befindet sich die Bahnhofstraße mit parallelem Rad- und Fußweg sowie Straßenbegleitgrün mit Baumbestand (Linden).

Im Osten, Süden und Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet an und im Nordosten befindet sich ein Gebäude im Barackenstil, welches leer steht und ehemals von der Deutschen Bahn AG genutzt wurde.

Einstufung der Biotopnutzungstypen im Bestand gemäß Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg, Wertstufen gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" der Landeshauptstadt Potsdam			
Nr.	Bezeichnung	Wertstufe	Fläche [m²]
12260	Einzelhausbebauung	1	379,6
12612	Straßen mit Asphalt oder Betondecke	1	466,8 + 18,1
12653	Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	1	891,6
12830	Sonstige Bauwerke, hier: Mauer	1	26,9
12830	Sonstige Bauwerke, hier: aufgelassener Brunnen	1	32,9
12642	Parkplätze teilversiegelt	1	102,1
05160	Zierrasen/Scherrasen, teilw. Bereiche mit Trockenzeigern	2	945,1
051422	Gras- und Staudenfluren (Säume) mäßig trockener bis frischer Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	3	607,3
10101	Parkanlagen, Grünanlagen, hier: Brache,	2	355,8



	Ziersträucher/geringe Deckung Krautschicht		
08300	Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten), hier: von Robinien dominiert	3	468,6
08290	Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten, hier: von Eichen dominiert	4	291,7

Tabelle 6: Einstufung gemäß Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg und Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

#### *Schutzgebiete/Biotopverbund*

Im Plangebiet befindet sich kein nach § 30 BNatSchG//§ 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ca. 260 m nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3343-602 „Nauen-Brieselang-Krämer“.

Auch geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich laut Landschaftsplan nicht innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Einzelbäume fallen jedoch unter die kommunale Baumschutzsatzung und sind somit geschützte Landschaftsbestandteile, können allerdings aufgrund des Maßstabs im Landschaftsplan nicht dargestellt werden. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 32 – 35 BbgNatSchG sind ebenso wenig betroffen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Teilbereich einer nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee aus Linden entlang der Bahnhofstraße.

An das Plangebiet grenzen im Süden, Westen und Osten Waldflächen an, bei welchen es sich um Privatwald handelt. Sie zählen zu dem Waldgebiet „269 Falkenhagener Bauernheide“. Geschützte Waldgebiete nach § 12 LWaldG kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Gemäß Bescheid des Forstamtes Havelland vom 22.04.2024 ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Im Landschaftsprogramm Brandenburg wird der „Landesweite Biotopverbund“ dargestellt. Seit Anfang 2025 läuft die Aktualisierung und Fertigstellung von diesem. Gemäß dem Entwurf des Landesweiten Biotopverbunds mit Bearbeitungsstand Dezember 2015 ist das Plangebiet als Kernfläche „Ausgangsflächen der Netzwerke Wald und geschützte Waldbiotope (§ 18 BbgNatSchGAG i.V.m. § 30 BNatSchG)“ dargestellt. In diesem Zuge wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Maßstab 1:300.000 erfolgt. Eine flächenscharfe Abgrenzung ist daher insbesondere im Hinblick auf die geringe Flächengröße des Plangebiets nicht möglich. Nach aktueller Kartendarstellung des Landesbetriebes Forst Brandenburg liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Waldgebietes.

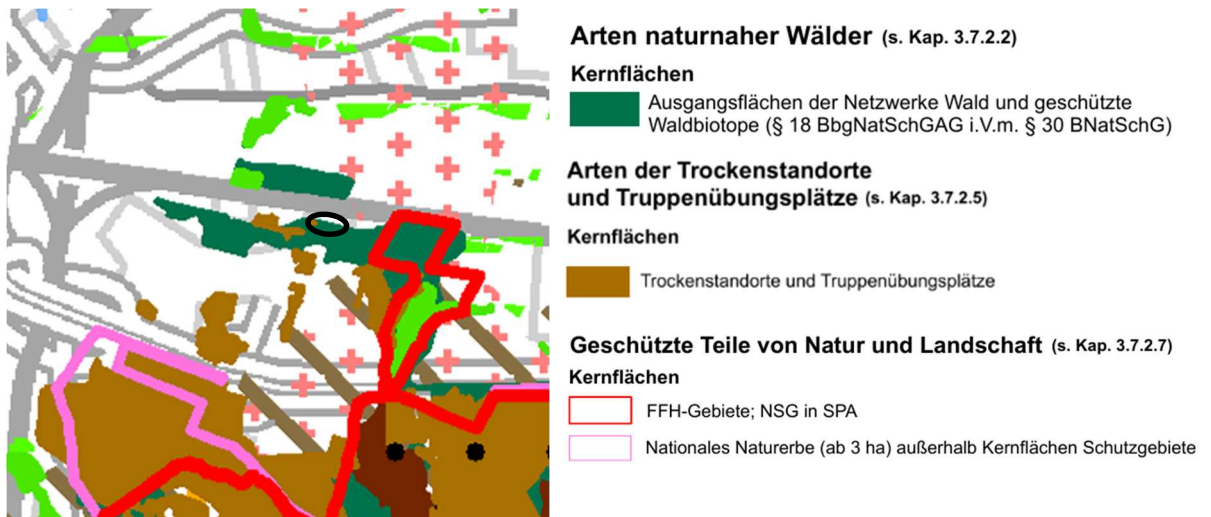


Abbildung 2: Ausschnitt des Landesweiten Biotopverbunds Brandenburg  
 (Quelle: Landschaftsprogramm Brandenburg, online abgerufen am 10.04.2026)

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Aufgrund dieser Satzung werden

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I, Nr. 22, S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II, S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 25.06.2003, oder gemäß § 5 dieser Satzung gepflanzt wurden -

als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark.

Nach der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft dies auf folgende Bäume zu:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19 von 47

Name	Stammumfang [m]	Höhe [m]	Lage
Ahorn	0,7	8,0	Neubau Bürogebäude
Birke	0,8	8,0	Neubau Bürogebäude
Kiefer	0,8	6,0	Neubau Bürogebäude
Eiche	1,2	10,0	Westlich des bestehenden Büros
Ahorn	0,75	10,0	Westlich des bestehenden Büros
Ahorn	0,7	8,0	Westlich des bestehenden Büros
4 Eichen	1,35 – 1,4	12,0	Westlich des bestehenden Büros
2st Eiche	0,9	10,0/12,0	Westlich des bestehenden Büros
7st Eibe	0,3 – 0,6	8,0	Nördlich des bestehenden Büros
3st Eiche	0,6 – 0,9	14,0	Nördlich des bestehenden Büros
Eiche	1,7	16,0	Nördlich des bestehenden Büros
Schwarzkiefer	1,8	12,0	Nördlich des bestehenden Büros
Eiche	1,55	14,0	Südöstlich des bestehenden Büros
6st Ahorn	0,4 – 0,9	12,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,65	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,8	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,6	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
2st Robinie	0,4 – 0,6	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt

2st Robinie	je 0,6	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Birke	0,75	8,0	Im Bereich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,8	10,0	Südwestlich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,8	8,0	Südwestlich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Robinie	0,85	10,0	Südwestlich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
Birke	0,6	6,0	Nördlich der neu geplanten Parkplätze mit Zufahrt
8 Linden	0,6 – 0,7	6,0 – 8,0	Entlang der Bahnhofstraße

Tabelle 7: Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Baumschutzsatzung sowie im Zuge der Planung betroffene Bäume (rot)  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von 10 Einzelbäumen, welche gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark als geschützter Landschaftsbestandteil gelten. Nach Absprache mit der Gemeinde Wustermark sind für diese Ersatzpflanzungen in Höhe von 10 Bäumen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück der Firma PIB-IGS GmbH zu erbringen. Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde Wustermark zu leisten.

- Überwiegend geringe – mittlere Bedeutung der Pflanzen/Biotopnutzungstypen im Bestand

Durch die Planung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen und damit zu einem Verlust verschiedener Biotoptypen sowie von 10 Einzelbäumen, welche gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark als geschützter Landschaftsbestandteil gelten (s. anlagebedingte Auswirkungen Tabelle unten). Der Verlust der Biotoptypen wird in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Allee wird im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Planung werden durch Pflanzbindungen innerhalb des Gebietes Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erhalten. Vor

allem nördlich, südlich und südwestlich des bestehenden Bürogebäudes sowie südöstlich der bestehenden Garage bleibt so die vorhandene Eingrünung bestehen. Der frisch gepflanzte Baum, welcher sich im Bereich der neu geplanten Zufahrt befindet, ist umzupflanzen.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Verlust von Vegetation durch Baufeldfreimachung Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen Beeinträchtigung von Lebensräumen von störepfindlichen Tierarten möglich	Verlust durch Flächeninanspruchnahme: 232,3 m <sup>2</sup> Brache Grünanlage 49,3 m <sup>2</sup> Scherrasen 92,0 m <sup>2</sup> Gras- und Staudenfluren 315,1 m <sup>2</sup> Laubholzforst 5,0 m <sup>2</sup> Laubwald 10 Einzelbäume 32,9 m <sup>2</sup> aufgelassener Brunnen	-
Maß	mittel	mittel	Nicht betroffen

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung der Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 2.1.2. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Die geologische Karte 1:25.000 des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (*online abgerufen am 14.02.2025*) zeigt für das Plangebiet Senken- und Talfüllungen (Abschwemmungsbildungen, Abschlammungen): Sand und Schluff; selten kiesig, z. T. humos an.

Gemäß den Angaben aus der Bodenübersichtskarte 1 : 300.000 (BÜK300) des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (*online abgerufen am 14.02.2025*) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um „27 überwiegend Humusgleye und gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand; verbreitet Erdniedermoore aus Torf über Flusssand; selten Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand“.



Abbildung 3: 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)“ des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (online abgerufen am 14.02.2025) 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). Die Feldkapazität ist gering (<26 Vol.%), z.T. hoch (<52 Vol.%). Somit weist der Boden innerhalb des Plangebietes eine geringe Wasserspeicherkapazität auf. Die relative Bindungsstärke für Schwermetalle bis 1 m Profiltiefe liegt überwiegend bei gering – mittel. Für die Schwermetalle Blei, Quecksilber und Eisen III liegt sie bei hoch.

Gemäß der Karte des landwirtschaftlichen Ertragspotentials des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg 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.

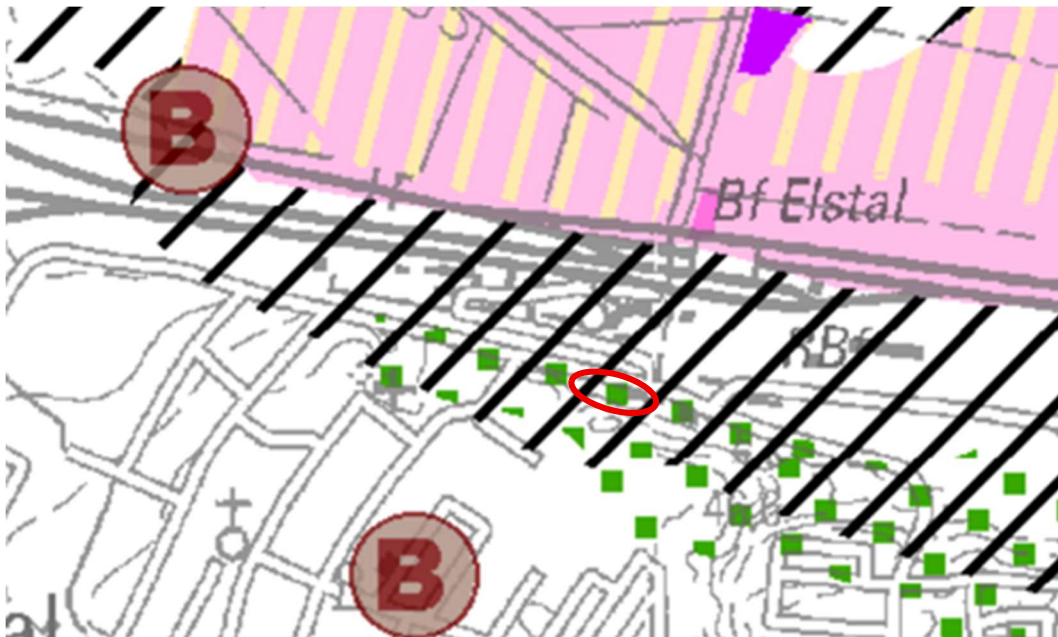


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte Besondere Böden Teilblatt Ost des Landschaftsrahmenplans  
(Quelle: Landschaftsrahmenplan / Landkreis Havelland, online abgerufen am 05.03.2025)

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend als Gewerbestandort genutzt, zum Teil sind sie versiegelt, bzw. teilversiegelt und bebaut. Diese Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Lebensraum für Pflanzen und Tiere). Teilweise sind die Böden im Plangebiet mit Wald bestanden. Diese Böden mit ihrer in der Regel hohen Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen werden im Bestand nur geringfügig beansprucht.

Naturdenkmale gemäß § 23 BbgNatSchG mit pedologisch oder geowissenschaftlich bedeutsamen Einzelschöpfungen kommen im Plangebiet nicht vor, ebenso wenig wie Bodenschutzwälder im Sinne des § 12 LWaldG.

➤ insgesamt eine mittlere-hohe Bedeutung des Bodens

Durch die Planung kommt es zur Bodenversiegelung von bisher unbebauten Flächen und damit zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Um einen Eintrag von Schwermetall in den Boden zu verhindern, sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig. Durch die Festlegung von Baufeldern und einer GRZ wird der Eingriff in das Schutzgut Boden in der Planung minimiert. Auch durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkflächen und

sonstigen befestigten Flächen können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Die Neuversiegelung wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenauf- und -abtrag, Bodenumschichtung und Verdichtung	Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Gebäude) und teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Teilversiegelung (Zuwegungen, Parkfläche)	-
Maß	hoch	hoch	Nicht betroffen

- Hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

### 2.1.3. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Fläche

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 sowie Fortschreibung von 2016 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 bundesweit von derzeit 60 ha auf weniger als 30 ha pro Tag gesenkt werden. Die Europäische Kommission strebt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf „Netto-Null“ im Jahr 2050 an.

Unversiegelte Flächen bilden Standorte für Vegetation (Wald, Landwirtschaft etc...), die wiederum in Verbindung mit dem Schutzgut Boden Voraussetzungen für viele weitere Funktionen im Naturhaushalt wie dem Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Produktion und Erzeugung nachwachsender Rohstoffe schafft. Unter anderem stellen sie somit die Lebensgrundlage der heimischen Fauna und Flora sowie für uns Menschen dar. Die Verringerung von Flächeninanspruchnahmen unbebauter Freiflächen ist daher als übergeordnetes und dringendes Ziel in der Bauleitplanung anzusehen. Jedoch ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung auch im ländlichen Bereich und der geringen innenörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem von kleineren Gemeinden und Städten die Erreichung der Ziele als schwierig anzusehen.

- insgesamt eine mittlere-hohe Bedeutung des Schutzguts Fläche

Bei der Planung handelt es sich um das Vorhaben eines Privatinvestors, welcher seine Firma auf privatem Eigentum um einen Anbau erweitern möchte, um den Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum zu decken. Durch das bestehende Bürogebäude kann auf bereits vorhandene



Infrastruktur zurückgegriffen werden und eine Agglomeration des gewerblichen Betriebs erfolgen. Somit findet ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche statt.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen und einer GRZ wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche in der Planung minimiert und auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bodenversiegelung wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Beeinträchtigung von bisher unversiegelten Flächen	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen und Teilversiegelungen Verlust von Waldflächen	-
Maß	hoch	hoch	Nicht betroffen

➤ Hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

#### 2.1.4. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

##### a) Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

##### b) Wasserschutzgebiete/-wälder

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Etwas südwestlich liegt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Radelandberg“.

Wasserschutzwälder im Sinne des § 12 LWaldG kommen im Geltungsbereich nicht vor.

##### c) Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem hochwassergefährdeten Bereich ( $HQ_{10}$  -  $HQ_{Extrem}$ ) noch innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage.

##### d) Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung spielen die überlagernden Schichten eine Rolle. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Da im Gebiet neben unversiegelten auch versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden sind, besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Die hydrogeologische Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Gebiet werden in folgender Tabelle dargestellt:

Hydrogeologischer Teilraum	Grundwasserleitfähigkeit
Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen	intensiver Wechsel von bedeckten und unbedeckten Grundwasser-leitern

Tabelle 8: Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet.  
(Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, online abgerufen am 05.03.2025)

Die Vernässungsverhältnisse weisen auf einen vorherrschend hohen Grundwasserstand hin. Grundwasserabhängige Biotope kommen jedoch innerhalb des Plangebietes nicht vor.

- Daraus ergibt sich eine mittlere Bedeutung der unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung.

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Vergleich zu unbebauten Flächen. Das unbelastete Wasser der Dach- und Hofflächen wird auf dem Flurstück über die belebte Oberbodenzone mit entsprechender Reinigungsleistung versickert. Um einen Eintrag von Schwermetall in das Grundwasser und die Kanalisation zu verhindern, sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig. Für Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt und die Grundwasserneubildung wird nicht nennenswert reduziert. Es ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Möglicher Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser (Havarie)	Beeinträchtigung des Wasserabflusses und der Versickerung durch (Teil-)Versiegelung in Form eines Gebäudes, eines Verbindungsweges sowie einer Parkfläche und deren Zufahrt	-
Maß	hoch	mittel	Nicht betroffen

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser

#### 2.1.5. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet schließt an bestehende Bebauung an. Elstal weist ein gemäßigt warmes Klima auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 9,7 °C (*Deutscher Wetterdienst online abgerufen am 05.03.2025 Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 Station Potsdam – dwd.de*), der jährliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 577,6 mm (*Deutscher Wetterdienst online abgerufen 05.03.25 Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 Station Potsdam – dwd.de*).

Der Geltungsbereich ist neben bereits bebauten Flächen teilweise mit Wald, Grünflächen sowie einigen Einzelbäumen bestanden. Bei diesem handelt es sich um eine klimatisch aktive Fläche, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. In Karte 14 (Klima, Luft) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland ist das Plangebiet zum Teil als „Kleinflächige Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen“ und zum Teil als „Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete (Wald) mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität“ dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von bedeutenden Kalt- und Frischluftzufuhren. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden Waldfläche als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen Waldfläche im Osten, Süden und Westen die Funktion der Kaltluftbildung weiterhin erhalten bleibt. Die bereits bebauten Flächen innerhalb des Gebietes werden aufgrund der bestehenden Versiegelung als Gebiet mit keiner besonderen Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsgebietes von Elstal und ist von diesem durch Waldflächen abgegrenzt. Daher weist das Plangebiet keine Siedlungsrelevanz auf.

Klima- und Immissionsschutzwälder im Sinne des § 12 LWaldG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Südlich grenzen ein lokaler Klimaschutzwald sowie ein Lärmschutzwald an, welche durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord mäßig ab. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Böschung, anschließend fällt das Gelände Richtung Norden leicht ab. Die natürliche Geländeoberfläche ist zudem durch die Bestandsgebäude und Mauern sowie den bestehenden Parkplatz modifiziert. Gebiete mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen (Hang-, Kuppen- und Kesseltallagen) kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.



Abbildung 5: Lokaler Klimaschutzwald (rosa) und Lärmschutzwald (rot)  
 (Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, online abgerufen am 13.04.2026)

➤ geringe Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft

Die Zunahme versiegelter Flächen kann zu einer Änderung des Mikroklimas führen.

Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß und die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen können die Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert und ein Großteil der Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei dem Vorhaben ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel auszugehen.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Abgas-, Schall- und Staubimmissionen durch Baumaschinen und Bautätigkeiten	Veränderung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung Verlust von klimaaktiven Flächen (Kaltluftstehung) Abstrahlungshitze	Abgas, Schall durch Nutzung (An- und Abfahrtsverkehr) in geringfügigem Maß
Maß	mittel	mittel	gering

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft

#### **2.1.6. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Richtung Norden ist das Ortsbild durch den Bahnhof und dessen Infrastruktur sowie den Wasserturm geprägt. Vereinzelt sind Bäume und Gebüsche vorhanden. Im Süden dominiert der Wald das Landschaftsbild. In der Karte Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung – Teilblatt Ost des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland ist das Plangebiet als Teil durchgrünter, lockerer Bebauung mit mittlerer – hoher Erlebniswirksamkeit dargestellt. Der Geltungsbereich ist durch die bereits bestehende Bebauung in Form eines Bürogebäudes und einer Garage, welche als Lager dienen sowie den dazugehörigen Parkplätzen bereits anthropogen geprägt. Am südöstlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen. Das Gelände fällt von Süd nach Nord mäßig ab. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Böschung, anschließend fällt das Gelände Richtung Norden leicht ab. Die natürliche Geländeoberfläche ist zudem durch die Bestandsgebäude und Mauern sowie den bestehenden Parkplatz modifiziert. Markante geländemorphologische Ausprägungen sind im Geltungsbereich sowie dessen räumlicher Umgebung nicht zu finden.

Entlang der Bahnhofstraße verläuft im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und darüber hinaus ein Teilbereich einer Allee, welche nach § 31 BbgNatSchG ein gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft ist. Ebenso befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark als geschützte Landschaftsbestandteile zählen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein Radweg bzw. Radwanderweg verläuft entlang der Bahnhofstraße angrenzend an das Plangebiet. Im Norden, Nordosten und Nordwesten ist der angrenzende Wald als Erholungswald der Stufe 1 ausgewiesen.

Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Elemente wie Binnendünen, Findlinge und Sölle sowie kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungs- und Siedlungsformen wie Niederwälder oder Kopfweiden sind im und um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder denkmalgeschützten Parkanlagen oder Gärten. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3343-602 „Nauen-Brieselang-Krämer“ liegt mit seinen nächsten Flächen ca. 260 m nördlich des Plangebietes. Dazwischen liegt der Rangierbahnhof Wustermark.

Sport- und Spielanlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.





Abbildung 6: Erholungswald der Stufe 1 um das Plangebiet  
 (Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, online abgerufen am 05.03.2025)

- Mittlere landschaftliche Eigenart des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung mit entsprechend mittlerem Erlebnis- und Erholungswert

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet in großen Teilen bereits vorbelastet und anthropogen überprägt. Eine Erweiterung in Form eines Bürogebäudes und neuen Parkflächen fügt sich in den Bestand ein.

Abgesehen von den bereits vorhandenen bebauten und (teil-)versiegelten Strukturen, befindet sich die zukünftige Gewerbefläche auf einer brachliegenden Grünanlage, wegebegleitenden Grünstreifen zum angrenzenden Geh- und Radweg hin sowie Waldfläche, dominiert von nicht-heimischen Arten. Waldfläche bestehend aus Laubwald mit heimischen Arten wird nur in geringem Maße überplant. Die nordöstlich gelegene Allee wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzbindungen kann ein Großteil der bestehenden Ein- und Durchgrünung erhalten bleiben. Insbesondere die Pflanzbindung nördlich des bestehenden Bürogebäudes sorgt für einen Erhalt der Eingrünung in Richtung der Bahnhofstraße. Die Grünflächen/Pflanzbindungen im Süden/Südwesten bilden einen

Übergang zum südlich und südwestlich angrenzenden Wald. Somit kann der Eingriff in das Landschaftsbild und die damit einhergehende Erholung minimiert werden. Auch die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen trägt hierzu bei. Der angrenzende Radweg wird im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Verlust des gewohnten Ortsbildes	Änderung des Landschaftsbildes (Gebäude, Parkfläche) Einfügen in die Umgebung der bereits bestehenden Strukturen des Bürostandortes	Änderung des Landschaftsbildes (Gebäude, Parkfläche) Einfügen in die Umgebung der bereits bestehenden Strukturen des Bürostandortes
Maß	Gering	Gering	Gering

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

#### **2.1.7. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der angrenzenden Bebauung im Norden (Rangierbahnhof Wustermark) sowie der Bahnhofstraße, dem öffentlichen Park + Ride Parkplatz und des Bahnhofs im Norden. Insgesamt treten durch diese jedoch nur geringe Lärmbelastungen im Plangebiet auf. Im Süden, Südosten und Südwesten ist der angrenzende Wald als Lärmschutzwald ausgewiesen.

Das aktuelle Arbeitsumfeld besteht aus dem bestehenden Bürogebäude sowie einer Garage, welche als Lager genutzt wird. Durch eine wachsende Belegschaft und einen steigenden Projektumfang besteht jedoch Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum, welcher durch das Bestandsgebäude nicht gedeckt werden kann.

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.



Abbildung 7: Lärmschutzwald um das Plangebiet  
 (Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, online abgerufen am 05.03.2025)

➤ Mittlere Bedeutung des Schutzgutes Mensch

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Störung der Angestellten des bestehenden Büros durch Lärm, Abgase und Erschütterungen	Schaffung von Arbeitsplätzen	Entstehung von Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr
Maß	mittel	Nicht betroffen	gering

Durch die Planung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Durch die Erweiterung des Bürogebäudes können neue Arbeitsplätze geschaffen sowie eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes erreicht werden. Dadurch kann das Arbeitsumfeld insgesamt aufgewertet werden. Betriebsbedingt wird es aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze zu mehr An- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Parkflächen und der Zufahrt kommen, eine signifikant höhere Lärmbelastung entsteht dadurch jedoch nicht.





### Naturdenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmäler vorhanden.

### Land- und Forstwirtschaft

Durch das Vorhaben werden die Biotoptypen 08300 „Laubholzforst, Sukzession mit nicht heimischen Holzarten“ und 08290 „naturnaher Laubwald mit heimischen Arten“ teilweise überplant. Letzterer jedoch in sehr geringem Umfang (ca. 5 m²). Gemäß Bescheid des Forstamtes Havelland vom 22.04.2024 ist jedoch kein Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

### Infrastruktur

Durch den bereits bestehenden Bürostandort und die Nähe zum Siedlungsgebiet von Elstal ist insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden. Über die Bahnhofsstraße ist das Plangebiet an die B 5 angebunden, welche wiederum eine Anbindung an die A 10 gewährleistet. Über die Bahnhofstraße wird das Plangebiet erschlossen. Zudem grenzen Rad- und Fußwege im Norden an das Gebiet an. Bahnstrecken sind in und um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die bestehende Anbindung bleibt im Zuge der Planung erhalten es wird zudem eine neue Ausfahrt im Nordosten des Plangebiets ergänzt.

### ➤ Mittlere Bedeutung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgut auszugehen. Durch das Vorhaben werden weder Boden-, Bau- noch Naturdenkmäler überplant.

Wirkung	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Beschreibung	Mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes von Einzeldenkmälern Verlust von Waldflächen	Mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes von Einzeldenkmälern Verlust von Waldflächen	-
Maß	gering	gering	Nicht betroffen

### ➤ Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße mit unterschiedlich ausgeprägten Wirkketten und Wechselwirkungen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere Wechselwirkungen zwischen Boden, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaftsbild möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung, desto größer kann der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen werden. Zudem wird die Kaltluftproduktion beeinträchtigt und das Landschaftsbild durch die Rodung von Gehölzen, insbesondere Waldflächen, verändert.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

### 2.1.10. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie			
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet		x	-
Nationalpark / Nationale Monumente		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	Ca. 260 m nördlich liegt das LSG Nr. 3343-602 „Nauen-Brieselang-Krämer“
Naturpark		x	-
Naturdenkmal		x	-
Biosphärengebiet		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		x	-
Wasserschutzgebiet		x	-
Überschwemmungsgebiet		x	-

Boden- /Baudenkmal		x	Plangebiet liegt jedoch im Umgebungsschutz der Einzeldenkmale „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig“.
Biotopverbund	x		Kernfläche „Ausgangsflächen der Netzwerke Wald und geschützte Waldbiotope (§ 18 BbgNatSchGAG i.V.m. § 30 BNatSchG)“

Tabelle 9: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

#### 2.1.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

Gemäß § 32a Abs. 1 BbgBO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

#### 2.1.12. Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Gemeinde Wustermark liegt der für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Die Flächen des Plangebietes sind als forstwirtschaftliche Fläche und Erholungswald dargestellt. Im Norden verläuft ein Rad-, Wander- und Reitweg von West nach Ost, welcher ebenfalls im Westen an das Plangebiet angrenzt.

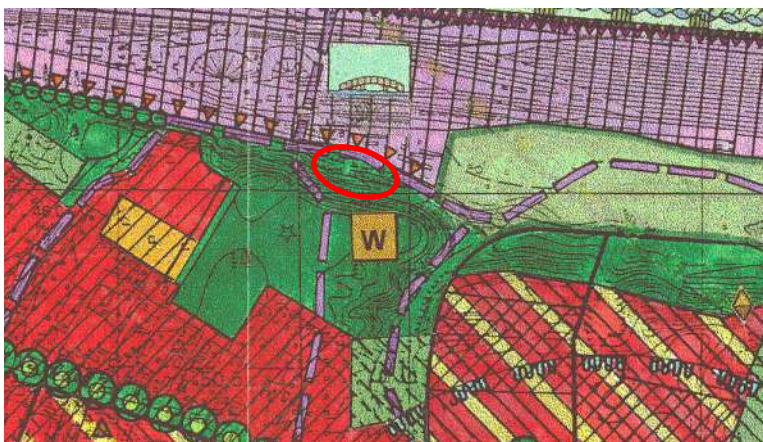


Abbildung 9: Ausschnitt des Landschaftsplans der Gemeinde Wustermark  
(Quelle: Gemeinde Wustermark)

Die Flächen des Geltungsbereichs sind nach aktueller Kartendarstellung kein Teil des Erholungswaldes (s. Kap. 2.1.6.). Nach Bescheid des Forstamts Havelland vom 22.04.2024 ist durch die geplante Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Büronutzung kein Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche überplant, welche jedoch in Bezug zu den angrenzenden Freiraumflächen im Süden, Südosten und Südwesten eine geringe Flächengröße von ca. 0,2 ha aufweist. Das Flurstück 158 Gemarkung Elstal, Flur 4 wurde bereits vor 1994 von der Hochbaumeisterei der Deutschen Bahn, Betriebsstandort Wustermark Rangierbahnhof als Lager-, Garagen- und Bürostandort genutzt. Bis 2005 war der Standort zentrales Baubüro für den Schnellbahnbau Berlin-Hannover. Durch die Firma PIB-IGS GmbH fand somit eine Weiternutzung der bereits vorhandenen Strukturen statt. Mit dem Vorhaben soll der langjährige Bürostandort der Firma PIB-IGS GmbH im Bestand gesichert und erweitert werden. Mit der Erweiterung am vorhanden Betriebsstandort kann dieser nachverdichtet werden, die Mitnutzung bereits vorhandener Strukturen erfolgen und die funktionale Nähe der beiden Bürogebäude gewährleistet werden.

Trotz der Überplanung von im Außenbereich liegenden Flächen wird der Standort daher als sinnvoll erachtet.

**2.1.13. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

### **3. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH HVE**

#### **3.1. Methodik**

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn „sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört“.

Für die Erstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg in der Fassung von April 2009 herangezogen.

In Brandenburg hat sich die verbal-argumentative Vorgehensweise etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt. Die Eingriffsbeurteilung bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden. Die Schutzgüter Wasser, Klima,

Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet, da sich bei diesen im Zuge der Eingriffsermittlung (s. 2.1.4 – 2.1.8). Das Schutzgut Fläche wird im Zuge der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden berücksichtigt.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt danach in der Abfolge Vermeidung, Ausgleich, Ersatz und ggf. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange.

### **3.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Daher werden innerhalb des Geltungsbereichs nur hinzukommende Änderungen in der Bilanzierung berücksichtigt. Die kartografische Darstellung des Eingriffs erfolgt im Bestands- und Konfliktplan (Anhang 1).

#### Ermittlung der Eingriffsfläche:

Fläche Gewerbegebiet:	1.981,0 m <sup>2</sup>
Gesamte zulässige Grundfläche (GRZ + zulässige Überschreitungen, s. Begründung Pkt. 10.2.1)	1.485,8 m <sup>2</sup>
Bestandsversiegelung:	756,8 m <sup>2</sup>
Rest zulässige Grundfläche	729,0 m <sup>2</sup>

Durch die Planung ist eine zusätzliche Bodenversiegelung von 729 m<sup>2</sup> zulässig.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt ist bereits bekannt auf welchen Flächen der Eingriff erfolgen soll. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung basiert demzufolge auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Konflikt Nr./ Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (vsl. erhebliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Verlustes [m²]	Weitere Angaben (Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen-Nr. (A=Ausgleich, E=Ersatz)	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme; zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/der Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
K1 / Biotop 1 10101	Verlust Brache Grünanlage (Ziersträucher/geringe Deckung Krautschicht)	232,3	Wertstufe 2, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, Faktor 1 (232,3 m²)						
K2 / Biotop 2 05160	Verlust Scherrasen (intensive Nutzung durch häufige Mahd)	48,2	Wertstufe 2, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, Faktor 1 (48,2 m²)						
K3 / Biotop 3 051422	Verlust Gras- und Staudenfluren (Säume) mäßig trockener bis frischer Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	92,0	Wertstufe 3, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, Faktor 1 (92 m²)						
K4 / Biotop 4 08300	Verlust Laubholzforst, Sukzession mit nicht heimischen Holzarten (von Robinie dominiert)	315,0	Wertstufe 3, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, Faktor 1,5 (472,5 m²)						
K5 / Biotop 5 08290	Verlust von naturnahen Laubwald mit heimischen Arten (von Eiche dominiert)	5,0	Wertstufe 4, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, Faktor 3 (15 m²)						
Biotop 6 12612	Vollversiegelung wird durch Planung Zufahrt zu Teilversiegelung Keine Verschlechterung	3,6		Aufwertung da Vollversiegelung zu Teilversiegelung wird					
Biotop 7 12260	Bestandsgebäude Keine Verschlechterung/Vorher- Nachher gleich	379,2							
Biotop 8 12653	Bestehende Teilversiegelung (Wege, Parkfläche) Keine Verschlechterung/Vorher- Nachher gleich	377,6							
Biotop 9 12830	Bestehende (Teil-)Versiegelung durch aufgelassenen Brunnen Keine Verschlechterung	32,9							

K 6, K7 / Boden	Bodenversiegelung	Vollversiegelung 241,3 Teilversiegelung 487,7	Totalverlust im Bereich Neubau Faktor 1 (14,5 m²) Faktor 2 (453,6 m²) Teilverlust im Bereich Wege, Zufahrt, Parkflächen Faktor 1 (487,7 m²)	Wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen, sowie sonstigen befestigten Flächen	A1	Entsiegelung	14,5 m²	Nähe Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs, mit Beginn des Eingriffs	Verbleibendes Ausgleichsdefizit: 14,5 m² + 453,6 m² + 487,7 m² - 14,5 m² = <b>941,3 m²</b>
--------------------	-------------------	--	--	---	----	--------------	---------	--	---

Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans  
(Quelle: Eigene Darstellung)

\* die grau hinterlegten Zeilen werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Der Bestand bleibt erhalten.



### **3.2.1. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen/ Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept**

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.

## **4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS**

### **4.1. Basisszenario**

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine anderweitigen Planungen bekannt. Daher würde die Ist-Situation vermutlich erhalten bleiben. Die Flächen würden somit weiterhin als Bürostandort der Firma PIB-IGS GmbH genutzt werden. Ohne eine Erweiterung wäre jedoch die langfristige Sicherung des Betriebs gefährdet. Somit könnte es zu einem Verlust des Bürostandortes aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten kommen, wodurch es zunächst zu einem Leerstand der bestehenden Strukturen kommen würde. Im Bereich des neu geplanten Bürogebäudes und des neuen Parkplatzes würden weiterhin Wald- bzw. Grünflächen verbleiben. Jedoch können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden. D.h. durch den Klimawandel wird sich die bioklimatische Situation für den Menschen, aber auch die klimatische Situation für alle anderen Lebewesen (Tiere/Pflanzen) durch die Zunahme von Extremwetterereignissen wie längeren Trockenzeiten sowie erhöhten Niederschlägen im Laufe der Zeit verändern.

### **4.2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei der Umsetzung der Planung sind mit den unter 2.1.1 bis 2.1.8 beschriebenen baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) hinsichtlich der Schutzgüter zu rechnen.

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von Waldfläche und Grünfläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung. Die Umsetzung des B-Plans wäre eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Bürostandortes. Die Erschließung ist über die bestehende Bahnhofstraße gesichert.

#### **4.2.1. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Es sind baulichen Anlagen in Form des bereits bestehenden Bürogebäudes und der Garage vorhanden, die Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt auf bisher teilweise versiegelten und teilweise unversiegelten Flächen, daher sind Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen wurden unter dem Punkt 2 im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

**4.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Für das Plangebiet werden überwiegend mäßig überprägte Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsraums (Brache Grünland, Scherrasen, Staudenfluren und -säume) sowie naturnahe Biotope (Laubholzforst mit nicht heimischen Arten, Laubwald) in Bauland umgewandelt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad minimiert. Für Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen.

Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (Erhalt Grünfläche mit Baumbestand) sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. geschaffen werden sowie die biologische Vielfalt erhalten werden. Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken soll die Verringerung der Versickerung durch Versiegelungen im Gebiet reduziert werden.

**4.2.3. Anfallende Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Zuge der Realisierung der Planung entstehen haushaltsübliche und gewerbliche (bürobezogene) Abfälle, welche durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft gesammelt und verwertet werden. Die vorhandenen Kapazitäten der derzeitigen Abfallentsorgung sind für die Deckung des erwarteten Mehraufwands ausreichend.

**4.2.4. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle**

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

**4.2.5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich. Informationen zur Entwicklung weiterer Vorhaben angrenzend an das Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

**4.2.6. Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Ohne dass es im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie entstehende Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Gesetzen und Vorgaben entspricht.

Um das Gewerbegebiet vor übermäßiger Erwärmung im Sommer zu schützen, sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Bepflanzungen und Grünflächen festgesetzt.

Nach § 32a Abs.1 BbgBO sind Dachflächen gewerblich genutzter Gebäude ab 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Gemeinde befürwortet. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitzewellen, Starkregen und Stürme) ist derzeit nicht erkennbar.

#### **4.3. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades (GRZ) und Baufelder sowie Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen
- Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Pflanzbindung (Erhalt Grünfläche mit Baumbestand)
- Wasserdurchlässige Beläge bei Parkflächen und sonstigen befestigten Flächen
- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall unzulässig

#### **4.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

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 Bürostandortes 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.

### **5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **5.1. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring**

Die Kommune ist nach § 4c BauGB dazu verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes in Verbindung stehen, zu überwachen. Dabei sollen zum einen die Umsetzung von Umweltauswirkungen, zum anderen die Wirkung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich und Ersatz kontrolliert werden.

Grundlage des Monitorings sind dabei die Fachgesetze zur Umweltüberwachung wie das Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz sowie weitere einschlägige Regelungen. Zuständig für das Monitoring sind die mit der Umsetzung der Gesetze betrauten Fachabteilungen / Personen von Kreis-, Stadt- oder Gemeindeverwaltungen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist einerseits die Umsetzungskontrolle der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verpflichtend. Hier wäre zu untersuchen, ob

die beschriebenen und folglich festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs entsprechend eingehalten und umgesetzt werden.

Andererseits ist zu überwachen, ob die vorgeschlagenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Wirkungsbereiches dieses Planes ihrer prognostizierten Wirkung entfalten oder zumindest die entsprechend positive Entwicklungsprognose gegeben ist. Bei negativen Entwicklungen ist entsprechend rechtzeitig entgegenzuwirken.

Maßnahme / Pflanzbindung	Zielzustand	Überprüfung
Pflanzbindung		
Pfb1 Erhalt Grünfläche mit Baumbestand	Grünfläche mit Baumbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind Beeinträchtigungen auf der Fläche/der Bäume erkennbar?</li> <li>- Sind Pflegemaßnahmen notwendig?</li> <li>- Sind ggf. Nachpflanzungen notwendig?</li> </ul>
Ausgleichsfläche – wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt -		

Tabelle 11: Maßnahmen des Monitorings.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

## 5.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd – Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ der Gemeinde Wustermark. Mit diesem Bebauungsplan soll der Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum der Firma PIB-IGS GmbH durch eine wachsende Belegschaft und einen steigenden Projektumfang gedeckt und der Bürostandort im Bestand gesichert werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 0,46 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit.

Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 260 m nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3343-602 „Nauen-Brieselang-Krämer“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kernfläche „Ausgangsflächen der Netzwerke Wald und geschützte Waldbiotope (§ 18 BbgNatSchGAG i.V.m. § 30 BNatSchG)“. Allerdings wird hier auf die Größe des Maßstabs (1:300.000) und die damit verbundene Unschärfe der Darstellung, insbesondere in Bezug auf die Größe des Geltungsbereichs, verwiesen.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bestehende Grünstrukturen, nördlich, südlich und südwestlich des bestehenden Bürogebäudes sowie südöstlich der bestehenden Garage durch eine Pflanzbindung gesichert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch minimiert.

Durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde nach den „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg in der Fassung von April 2009 erstellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet (Bürostandort, Brache Grünanlage, Waldflächen, Scherrasen, Bahnhofstraße, Geh- und Radweg, Straßen- und wegebegleitende Grünstreifen) bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern. Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit einer signifikanten Zunahme oder Änderung zu rechnen.

Bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen eintreten. Durch den Klimawandel wird sich die bioklimatische Situation für den Menschen, aber auch die klimatische Situation für alle anderen Lebewesen (Tiere und Pflanzen) durch die Zunahme von Wetterextremen, längeren Trockenzeiten und erhöhten Niederschlägen bei Unwetterereignissen verändern.

Sofern die derzeitige Nutzung beibehalten wird, ist nicht von wesentlichen Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen auszugehen. Eine weitere Verschlechterung der örtlichen Gegebenheiten ist nicht zu erwarten.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist nicht von wesentlichen Änderungen des Wasserhaushalts auszugehen. Die klimatische- und lufthygienische Situation im Plangebiet ist nicht nennenswert vorbelastet. Beeinträchtigungen bestehen lediglich durch angrenzende Straßen / Bebauung.

Die Planung umfasst das derzeit als Bürostandort der Firma PIB-IGS GmbH genutzte Grundstück sowie einen Teilbereich der Bahnhofstraße mit parallelem Geh- und Radweg. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Büro- und Parkflächenerweiterung und die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der gutachterlichen Festlegungen sowie der bisherigen Planung vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Besondere Schwierigkeiten beim Erstellen des Umweltberichts bzw. der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 46 von 47

## **B ANHANG**

Anhang 1: Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht des Bebauungsplans E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd – Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“, Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG, vom 22.05.2026, Hermaringen.

## C QUELLEN

GEMEINDE WUSTERMARK (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark

GEMEINDE WUSTERMARK (2006): Flächennutzungsplan

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

DEUTSCHER WETTERDIENST (dwd.de): Klimadaten Station Potsdam online abgerufen März 2025

LAND BRANDENBURG: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) zu Wasserschutzgebieten, online abgerufen Februar 2025

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

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

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg – Band 1 Kartierungsanleitung, Stand Mai 2025

LANDESBETRIEB FORST BRANDENBURG: Geoportal Forst Brandenburg zu Waldfunktionen, online abgerufen März 2025

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ – Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand November 2013.

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

LANDKREIS HAVELLAND: Landschaftsrahmenplan, Karte 5 Potenzielle Natürliche Vegetation, Karte 9 Teilblatt Ost Besondere Böden, Karte 14 Klima, Luft, Karte 15 Teilblatt Ost Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, jeweils Stand Oktober 2013

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009

MINISTERIUM FÜR LAND- UND ERNÄHRUNGSWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Landschaftsprogramm Brandenburg, Landesweiter Biotopverbund, Bearbeitungsstand Dezember 2015, online abgerufen April 2026

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HAVELLAND-FLÄMING (2025): Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26.06.2025