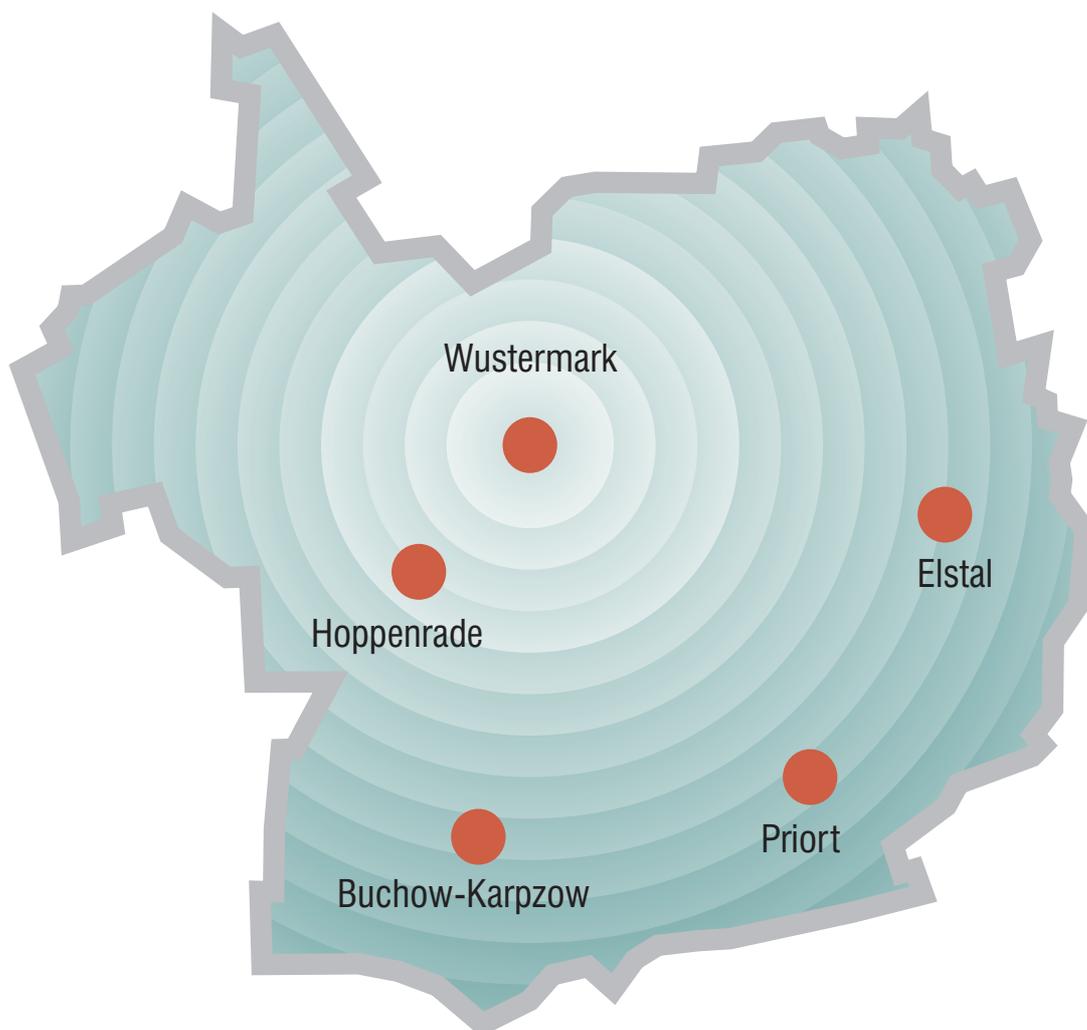


Flächennutzungsplan Erweiterung und Änderung



Gemeinde Wustermark

Flächennutzungsplan Erweiterung und Änderung

Erweiterung des Gemeinsamen Teilflächennutzungsplanes 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz, und Wustermark des Amtes Wustermark auf die Gesamtgemarkung und Änderung von Teilgebieten

Auftraggeber:

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark
Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250
www.wustermark.de



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer • Paul M. Lösse • W. Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. P. Dittmer
Dipl.-Ing. G. Wernicke
CAD-Bearbeitung: J. Haack

April 2006/Juli 2006

INHALTSVERZEICHNIS

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG

1	EINLEITUNG	5
1.1	VERANLASSUNG / VERFAHREN	5
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	6
1.3	ZIELVORSTELLUNG	7
2	AUSGANGSSITUATION	8
2.1	LAGE IM RAUM	8
2.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	10
2.2.1	Landesplanung	10
2.2.2	Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung	10
2.2.3	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin – LEPeV (1998)	10
2.2.4	Regionalplan Havelland-Fläming	11
2.2.5	Kreisentwicklungskonzeption bis zum Jahr 2010 für den Landkreis Havelland (September 2004)	11
2.2.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland (Entwurf 2002/2003)	12
2.2.7	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für den Landkreis Havelland (2005)	12
2.3	RAUMBEDEUTSAME PLANUNGEN	12
2.4	INFORMELLE PLANUNGEN FÜR DIE GEMEINDE WUSTERMARK	13
2.4.1	Städtebaulicher Rahmenplan Olympisches Dorf 2003	14
2.4.2	Bestands-/ Entwicklungs-/Potenzialanalyse Bahnhof Elstal 2004	14
2.4.3	Freizeit- und Naherholungskonzept Döberitzer Heide	14
2.4.4	Wasserwanderstützpunkte am Havelkanal	15
2.5	SIEDLUNGS- / LANDSCHAFTSTRUKTUR	15
2.5.1	Situationsanalyse Siedlungsstruktur	15
2.5.2	Situationsanalyse Landschaftsstruktur	17
2.6	BEVÖLKERUNG UND WOHNEN	19
2.6.1	Bevölkerungsstruktur	19
2.6.2	Alterstruktur	19
2.6.3	Bevölkerungsprognose	20
2.6.4	Wohnungsprognose	22
2.6.5	Wohnstruktur	23
2.6.6	Übersicht der Wohnbaureserven	25

2.7	WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR	32
2.7.1	Arbeitsplatzangebot	32
2.7.2	Gewerbe, Handel und Logistik	32
2.8	KULTUR, BILDUNG, SOZIALES	33
2.9	VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG	34
2.10	ÜBERNAHME DER DARGESTELLTEN FLÄCHEN DER TEILLANDSCHAFTS PLÄNE 1 UND 2 IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	36
3	ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	38
3.1	ERWEITERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1 AUF DIE GESAMTGEMARKUNG	38
3.2	ÄNDERUNGEN DER GEMEINDEGEBIETSGRENZEN	38
3.3	REALISIERTE VERKEHRS-/ STRASSENPLANUNGEN	38
3.4	ÄNDERUNGEN IN DEN EINZELNEN ORTSTEILEN	39
3.4.1	Ortsteil Buchow-Karpzow	39
3.4.2	Ortsteil Elstal	43
3.4.3	Ortsteil Hoppenrade	48
3.4.4	Ortsteil Priort	52
3.4.5	Ortsteil Wustermark (einschl. Gemeindeteile Dyrotz, Wernitz)	55
3.5	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN	63
3.6	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG VON NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN	63
3.7	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN VON VERMERKEN UND SONSTIGEN DARSTELLUNGEN	64
3.8	FLÄCHENBILANZ	66
4	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	68
4.1	WOHNBAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)	68
4.2	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)	69
4.3	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)	70
4.4	SONDERBAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)	70
4.5	BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 ABS. 2 NR. 2 BAUGB)	72

4.6	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)	73
4.7	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 BAUGB)	74
4.8	GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)	74
4.9	WASSERFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB)	74
4.10	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9A BAUGB)	75
4.11	FLÄCHEN FÜR WALD (§ 5 ABS. 2 NR. 9B BAUGB)	75
4.12	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)	76
4.13	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 6 UND ABS. 4 BAUGB)	78
4.14	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 5 ABS. 4 BAUGB)	79
4.14.1	Denkmalschutz	79
4.14.2	Trinkwasserschutzgebiete	81
4.14.3	Landschaftsschutzgebiet (LSG) / Naturschutzgebiet (NSG) / Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) / Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) / Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) / Naturdenkmale	81
4.14.4	Baubeschränkungsgebiet Erdgasspeicher	82
4.14.5	Vorranggebiet Abbau Quarzsand	82
4.14.6	Sanierungsgebiet	82
4.14.7	Bundeswasserstraße	83
4.14.8	Bahnanlagen	83
4.14.9	Bundesautobahn/Bundesstraße	83
4.15	VERMERKE / SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 5 ABS. 3 BAUGB)	84
4.15.1	Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen wurden („Weiße Flächen“)	84
4.15.2	Beabsichtigtes Sondergebiet	84
4.15.3	Altlastenflächen / Altlastenverdachtsflächen	85
4.15.4	Geschützte Landschaftsbestandteile, geplant	85
4.15.5	Geschützte Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG	85
4.16	TEXTLICHE DARSTELLUNGEN	86

PLÄNE	
PLAN 1: ÜBERSICHT B-PLÄNE/KLARSTELLUNGSSATZUNGEN	29
PLAN 2: ÄNDERUNGEN ORTSTEIL BUCHOW-KARPZOW	41
PLAN 3: ÄNDERUNGEN ORTSTEIL ELSTAL	49
PLAN 4: ÄNDERUNGEN ORTSTEIL HOPPENRADE	51
PLAN 5: ÄNDERUNGEN ORTSTEIL PRIORT	53
PLAN 6: ÄNDERUNGEN GEMEINDETEIL WERNITZ	57
PLAN 7: ÄNDERUNGEN ORTSTEIL WUSTERMARK	61
PLAN 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	89

Abbildungen:

Abb. 1: Lage im Raum	9
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1998	19
Abb. 3: Bevölkerung in der Gemeinde nach Lebensalter	20
Abb. 4: Wanderungsbewegungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung	22
Abb. 5: Sanierungsgebiet "Ortskern Elstal"	83

Tabellen:

Tab. 1: Bevölkerungsstand Gemeinde Wustermark (Stand 31.12.2005)	19
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Havelland 2002 bis 2020	21
Tab. 3: Bevölkerungsprognose	22
Tab. 4: Reserve in vorhandenen Bebauungsplänen	25
Tab. 5: Übersicht Bebauungspläne	26
Tab. 6: Reserve in beabsichtigten B-Plänen	31
Tab. 7: Wohnbaureserven insgesamt	31
Tab. 8: Verfügbare Wohnbaureserven	31

1 EINLEITUNG

1.1 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Auf der Grundlage des Gebietsänderungsverfahrens wurde zum 30.12.2002 das ehemalige Amt Wustermark mit seinen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark aufgelöst und mit Wirkung zum 31.12.2002 nunmehr mit den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark sowie den Gemeindeteilen Dyrotz, Dyrotz-Luch, Hoppenrade-Ausbau und Wernitz als amtsfreie Gemeinde Wustermark neu gebildet.

Für die ehemaligen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark existierte zum genannten Zeitpunkt der Gemeinsame Teilflächennutzungsplan 1¹, welcher mit Bescheid vom 03.12.1998 genehmigt und zum 04.06.1999 in Kraft gesetzt wurde. Da erst während des damaligen Flächennutzungsplanverfahren die endgültige Gemeindegrenze zwischen Elstal und Dallgow-Döberitz festgelegt wurde, fand danach für den Bereich des Olympischen Dorfes, der Löwen-Adler-Kaserne sowie für einen Teil der Döberitzer Heide die Bearbeitung des Gemeinsamen Teilflächennutzungsplanes 2² statt. Dieser Teilflächennutzungsplan konnte jedoch nicht zu Ende geführt werden.

Da entsprechend der zu Grunde gelegten Fassung des BauGB die Genehmigung von Teilflächennutzungsplänen (die gebietsbezogen für Gemeinden erstellt werden konnten) nicht länger möglich ist, wurde am 06.06.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen, den weiterhin rechtsgültigen Teilflächennutzungsplan 1 um den Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes 2 zu ergänzen und insgesamt in Teilgebieten zu ändern bzw. zu aktualisieren.

Darüber hinaus wurde durch die Gemeinde Wustermark am 25.01.2006 der Beschluss gefasst, einen eigenständigen Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergienutzung" aufzustellen, der zeitnah mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan erarbeitet wird.

Der parallel zum Teilflächennutzungsplan 1 von 1998 erarbeitete Gemeinsame Teillandschaftsplan 1³ ist nach Abwägung mit den anderen Belangen in den genehmigten Teilflächennutzungsplan 1 von 1998 integriert worden. Da der Teilflächennutzungsplan 1 nun um den Planungsbereich des Teilflächennutzungsplanes 2 aus dem Jahre 2000 erweitert wird, wird der Gemeinsame Teillandschaftsplan 2⁴ aus dem Jahre 2000 ebenfalls entsprechend übernommen und integriert.

Darüber hinaus wurde im Vorfeld der Erarbeitung der Gemeindeentwicklungskonzeption

¹ wird im Folgenden Teil-FNP 1 genannt

² wird im Folgenden Teil-FNP 2 genannt

³ Gemeinsamer Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark, erarbeitet durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann und Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin Juli 1997

⁴ Gemeinsamer Teillandschaftsplan 2, erarbeitet durch I. Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin März 2000

Wustermark ein Fachbeitrag "Landschaft und Naturhaushalt"¹ erarbeitet. Zweck dieses Fachbeitrages ist es, die vorliegenden Teillandschaftspläne 1 und 2 auf ihre Aktualität hin zu prüfen. Hierzu ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um eine Fortschreibung der Teillandschaftspläne 1 und 2 im formalen Sinn handelt, sondern lediglich um eine Aktualisierung zum Zwecke der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Gemeindeentwicklungskonzeption.

Beim vorliegenden Flächennutzungsplan ist zu beachten, dass einerseits eine neue ALK (M. 1: 10.000) vorliegt, die einen wesentlich genaueren Grundlageplan als die Topographische Karte bietet. Andererseits wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen, die sowohl durch die Kartenumstellung bedingt sind als auch durch die genaue Übernahme von Bebauungsplänen bzw. Plänen aus Planfeststellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Er regelt die Nutzung der einzelnen Flächen im Gemeindegebiet sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein. Eine detailliertere Darstellung wird im Maßstab des Flächennutzungsplans zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vorgenommen. Nur in Einzelfällen werden kleinteiligere Flächen dargestellt. Flächen, deren Größe unter zwei Hektar liegen, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln.

Unterschieden wird bei der Darstellung von Bauflächen in Bestand und Planung, wobei davon ausgegangen wird, dass rechtskräftige Bebauungspläne als Bestand dargestellt werden.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 berichtigt 1998, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) aufgestellt.

Bedingt durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 als Artikelgesetz gilt seit dem 20.07.2004 eine neue Fassung des BauGB.

Gem. § 233 Abs. 1 BauGB (neue Fassung) finden auf Bauleitplanverfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan nach o.g. alter Fassung des BauGB aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich.

Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geän-

¹ Fachbeitrag Landschaft und Naturhaushalt zum Entwurf der Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark; erarbeitet durch Büro Szantolski+Partner; Berlin, im August 2005

dert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1.3 ZIELVORSTELLUNG

Zur Zeit der Aufstellung des Teil-FNP 1 von 1998 bestand ein erheblicher Siedlungsdruck auf die einzelnen Gemeindeteile, dem mit der Ausweisung von zahlreichen Wohnbauflächen und Gewerbegebieten entsprochen wurde.

Fast acht Jahre später zeigt die Entwicklung im Gemeindegebiet, dass dieser Siedlungsdruck erfolgreich aufgefangen wurde. Zahlreiche, gut angenommene Wohngebiete sind in Elstal auf Konversionsflächen entstanden; in Wustermark hat sich durch die Siedlungstätigkeit eine neue Ortsmitte herausgebildet. Die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort wurden in erster Linie durch Wohnbautätigkeit im Innenbereich gestärkt. Gewerbestandorte sind entsprechend der damaligen Zielsetzung schwerpunktmäßig in Elstal (Demex-Gewerbepark) und Wustermark (Gewerbegebiet Nord, Güterverkehrszentrum (GVZ)) entstanden bzw. planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen dieser regen Siedlungstätigkeit sind nun in den einzelnen Ortsteilen weitere Bedürfnisse und Anforderungen hinzugekommen. Während weitgehend ein ausreichendes Angebot für Wohnen und Gewerbe schwerpunktmäßig in Wustermark und Elstal vorhanden ist, bedarf es nun einer Erweiterung entsprechender Infrastruktureinrichtungen. Es mangelt in erster Linie an kulturellen Angeboten, Möglichkeiten für Freizeit und Erholung und in Einzelbereichen an Nahversorgungseinrichtungen. Das Gemeindegebiet Wustermark besitzt Potenziale, um diesen Bedürfnissen zu entsprechen.

Die brachliegenden Flächen auf dem Bahnhofsgelände Elstal sowie der Rückbau von Gleisen und Anlagen durch die Deutsche Bahn AG, die aus der Planfeststellung entlassen werden sollen, stellt ein großes Planungspotenzial dar.

Entwicklungspotenzial für kulturelle Zwecke bietet das ehemalige Olympische Dorf von 1936, welches aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz steht, jedoch bislang noch keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte.

Eine städtebauliche Neuordnung der südlich der B 5 liegenden Bauflächen, insbesondere im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne sowie des ehemaligen Gewerbegebietes Süd, wird in Kombination mit der Erschließung der Döberitzer Heide nicht nur auf regionaler Ebene Impulse setzen sondern auch überregionale Wirkung zeigen.

Mit der Döberitzer Heide im Südosten der Gemeinde verfügt Wustermark über einen weiträumigen Erholungsraum, der jedoch nur eingeschränkt nutzbar ist. Das ehemalige Truppenübungsgelände im Gebiet der Döberitzer Heide wurde knapp 300 Jahre lang militärisch genutzt und mit Umweltbelastungen durch Munitionsrückstände ist zu rechnen. Andererseits blieben ausgedehnte Teile der Heide frei von menschlichen Einflüssen, so dass sich zahlreiche erhaltenswerte Biotope gebildet und seltene Tiere angesiedelt haben.

Der Havelkanal zieht sich mittig von Süden nach Norden durchs Gemeindegebiet und kann im Rahmen des planfestgestellten Ausbaus ebenfalls Naherholungsfunktion über-

nehmen. Besonders Buchow-Karpzow sowie Wustermark und Gemeindeteil Dyrotz kommt durch die Ausweisung von Wasserwanderstützpunkten in diesem Zusammenhang große Bedeutung zu.

Die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort werden weiterhin in ihrer spezifischen Ausprägung gestärkt, um mit ländlich geprägten Wohnformen eine Alternative zu den dichteren Wohnformen in den Ortsteilen Wustermark und Elstal anzubieten.

Der Ortsteil Wustermark soll auch weiterhin neben Elstal als Siedlungsschwerpunkt genutzt werden, um aufgrund der Gewerbeansiedlungen sowie der günstigen Verkehrsanbindung den Bewohnern kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Insgesamt kommt es darauf an, dass die Gemeinde Wustermark mehr als 15 Jahre nach der Wende auf der Grundlage der bisherigen Planungen und Entwicklungen neu ausgerichtet wird, um den zukünftigen Anforderungen zu entsprechen. Dabei gilt es, die Potenziale für das gesamte Gemeindegebiet planerisch herauszuarbeiten, die Schwächen abzumildern und die Stärken weiter zu entwickeln.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wustermark liegt im Landkreis Havelland des Landes Brandenburg, nur wenige Kilometer westlich der Berliner Stadtgrenze. Auf einer Gesamtfläche von 52,5 km² leben 7.647 Einwohner (Stand: 31.12.2005), die sich auf die Ortsteile Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark sowie die Gemeindeteile Dyrotz, Dyrotz-Luch, Hoppenrade Ausbau und Wernitz verteilen.

Besondere Entwicklungs- und Standortvorteile besitzt das Plangebiet aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse Berlin – Spandau – Nauen. Zusätzlich verfügt Wustermark über eine sehr gute Verkehrsanbindung nach bzw. zum

- Oberzentrum/Metropole Berlin (Bundesstraße B 5, Regionalexpress / Regionalbahn), Entfernung zur Stadtgrenze ca. 10 km, zum Zentrum ca. 30 km,
- Oberzentrum Potsdam (Bundesstraße B 273 (jetzt L 204), Regionalexpress / Regionalbahn), Entfernung ca. 20 km,
- Mittelzentrum Nauen (Bundesstraße B 5 / B 273), Entfernung ca. 10 km,
- Falkensee (Bundesstraße B 5, L 202 über Brieselang), Entfernung ca. 15 km und
- Rathenow (Regionalexpress).

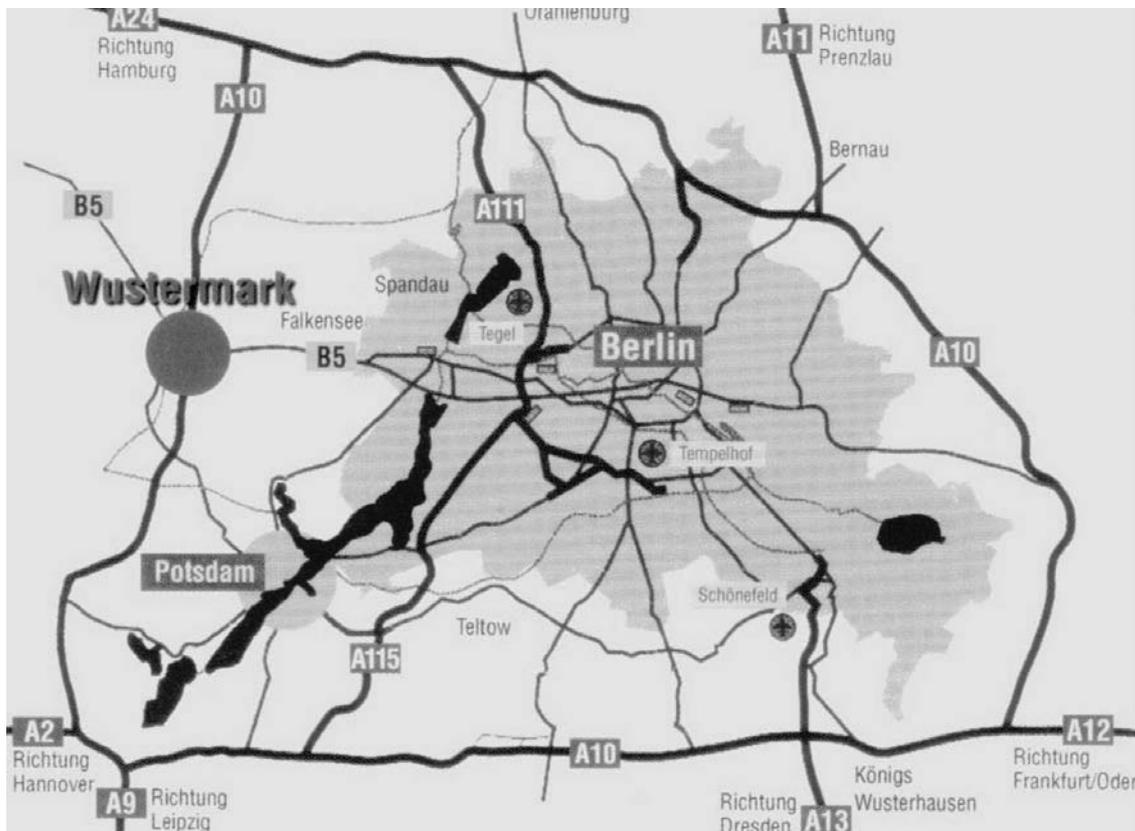
Überregional ist eine hervorragende Anbindung gegeben über

- die Bundesautobahn BAB 10 (westlicher Ring) an sämtliche Autobahnen, die auf den Berliner Ring münden,
- die Bundesstraße B 5 nach Hamburg,
- die Regionalbahnstrecken nach Berlin, Potsdam und Rathenow,
- den Havelkanal an die wichtigsten Nordseehäfen und die westdeutschen Industriezentren sowie
- den internationalen Flughafen Berlin – Tegel in ca. 20 km Entfernung.

Die Nachbargemeinden der Gemeinde Wustermark sind

- im Norden die Gemeinde Brieselang,
- im Nordosten die Stadt Falkensee,
- im Südosten die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- im Süden die Stadt Potsdam,
- im Südwesten die Stadt Ketzin und
- im Nordenwesten die Stadt Nauen.

Abb. 2: Lage im Raum



2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.2.1 Landesplanung

Die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Länder Brandenburg und Berlin werden im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dargelegt. Auf dieser Grundlage werden gemeinsame Landesentwicklungspläne (LEP) erarbeitet. Davon liegen bereits der LEP I und der LEPeV vor.

2.2.2 Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung

Die Gemeinde Wustermark liegt im engeren Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg, d.h. in direkter Nähe zur Metropole Berlin. Das nächste Oberzentrum mit Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs ist Potsdam. Als Mittelzentrum mit Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs wird Nauen ausgewiesen.

2.2.3 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin – LEPeV (1998)

Im LEPeV von 1998 werden die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung und Landesplanung konkretisiert. Der Planungszeitraum gilt bis zur erneuten Überprüfung der Grundsätze und Ziele bis zum Jahre 2010. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze sind innerhalb des Bauleitverfahrens Bestandteil der Abwägung.

Folgende Festlegungen sind von dem gültigen LEPeV ausgenommen worden:

- Einwohnerorientierungswerte,
- Nichtigkeitserklärung der Festlegung zu großflächigem Einzelhandel und
- Zeichnerische Festlegung der Handlungsschwerpunkte.

Durch die neue Festlegung bezüglich der Einwohnerorientierungswerte ergibt sich für die Gemeinde Wustermark folgende Situation:

Im LEPeV sind die ehemaligen Gemeinden Wustermark und Elstal als „potentieller Siedlungsbereich“ gekennzeichnet (Typ 1-Gemeinde), d.h. hier sind Maßnahmen der Siedlungserweiterung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus zu konzentrieren. Gemessen an der Einwohnerzahl von 1990 beträgt der Orientierungswert für den Einwohnerzuwachs in diesem Gemeindetyp 50 % (bei Beschränkung auf den Innenbereich unbegrenzt).

Die ehemaligen Gemeinden Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Priort und Wernitz werden als Siedlungsbereiche eingestuft, deren Siedlungsentwicklung zukünftig auf die Innenbereiche beschränkt werden soll (Typ 3-Gemeinde). Die Entwicklung neuer Flächen soll nach dieser Einstufung zu max. 10 % vorgesehen werden.

Nach der Gemeindegebietsreform, bei der sich die ehemaligen Gemeinden Wuster-

mark, Elstal, Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort zu der Gemeinde Wustermark zusammengeschlossen haben, setzt sich der stärkste Gemeindetyp durch. Sein Orientierungswert, in diesem Fall 50 %, bezieht sich demnach insgesamt auf die Fläche einer neuen Gemeinde.

2.2.4 Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beachtet die Neuaufstellung des Regionalplanes.

Aufgestellt wurde der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“, der im Amtsblatt für Brandenburg, 16. Jahrgang Nr. 8 vom 02.03.2005 veröffentlicht und in Kraft gesetzt wurde. Dieser ist beachtens- und berücksichtigungspflichtig. Da von der Gemeinde Wustermark für die Darstellung von Flächen für die Windenergienutzung ein eigenständiger Sachlicher Teilflächennutzungsplan aufgestellt wird, ist dieser Sachliche Teilplan für den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht von Belang.

2.2.5 Kreisentwicklungskonzeption bis zum Jahr 2010 für den Landkreis Havelland (September 2004)

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) ist eine informelle Planung, die den Planungsrahmen für die Entwicklung des Landkreises Havelland darstellt. Der Planungszeitraum der Kreisentwicklungskonzeption umfasst die Zeitspanne bis zum Jahr 2010.

Folgende Ziele werden für die Gemeinde Wustermark formuliert:

- Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für die Bundeshauptstadt Berlin aufgrund der Lage im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin,
- Inanspruchnahme von Konversionsflächen für Siedlungstätigkeiten, insbesondere das Olympische Dorf im Ortsteil Elstal,
- Ansiedlungen an den Siedlungsschwerpunkten möglichst in Form von Nachverdichtung (Innen- vor Außenentwicklung, Gestaltung der Ortskerne, eine maßvolle auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmte Außenerweiterung, Dorferneuerung),
- Sicherstellen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des täglichen, in Teilen auch des wiederkehrenden Bedarfs.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung konnte die Gemeinde Wustermark zwischen 1994 und 2003 einen Bevölkerungszuwachs von 74 % verzeichnen. Diese Entwicklung wird laut Bevölkerungsszenario in den nächsten Jahren weniger sprunghaft, stattdessen aber kontinuierlich wachsend ausfallen. Der Zugewinn wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2010 durch einen Anstieg der Bevölkerung um ca. 1.000 Einwohner (2003: 7.485 EW / 2010: 8.470 EW) in der Gemeinde Wustermark bemerkbar machen. Der Bevölkerungszuwachs entspricht einem Anstieg um ca. 13%. Bis zum Jahr 2020 beläuft

sich der prognostizierte Gesamtzuwachs im Vergleich zu 2002 auf ca. 14.500 Personen für den gesamten engeren Verflechtungsraum.

Für die Entwicklung im Gemeindegebiet wird vorgeschlagen, ein innerörtliches Verkehrskonzept zu erarbeiten und umzusetzen, das verstärkt Lösungen für den Fahrradverkehr sowie die Gestaltung von Verkehrsanlagen für Behinderte und den ruhenden Verkehr beinhaltet. Rad- und Wanderwege sind vorzusehen, um das Gebiet touristisch attraktiv zu machen. Für den Wassertourismus sind die Angebote entlang des Havelkanals auszubauen wie z.B. auch Wasserwanderrastplätze.

2.2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland (Entwurf 2002/2003)

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend für das Gebiet des Landkreises Havelland dar. Dabei werden Leitlinien für einen umfassenden Naturhaushaltsschutz, Ökosystemschutz und zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes genannt und im weiteren Verlauf konkretisiert. Darüber hinaus liefert der Landschaftsrahmenplan Hinweise, wie die Bauleitplanung die Leitbilder, die Ziele sowie Erfordernisse und Maßnahmen aufgreifen kann.

2.2.7 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für den Landkreis Havelland (2005)

Das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept für den Landkreis Havelland (ILEK) wurde 2005 erarbeitet und mit den einzelnen Gemeinden abgestimmt. Ziel des ILEK ist es, die Wirtschaftskraft vor allem im ländlichen Raum zu stärken und angemessene Lebensverhältnisse zu sichern bzw. wiederherzustellen. Dabei soll die regionale Entwicklung auf den vorhandenen Potenzialen und dem Know-how der Bevölkerung aufbauen und die Partnerschaft zwischen Politik und Verwaltung, den Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft und der Wissenschaft im Mittelpunkt stehen. Darüber hinaus will die integrierte ländliche Entwicklung soziale, kulturelle und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen – die verschiedenen Ansprüche an den ländlichen Raum werden gemeinsam und sektorübergreifend betrachtet: Ökonomie, Ökologie und Soziales. In diesem Rahmen werden Entwicklungsbänder und Schwerpunkträume angegeben, in denen gemeldete Einzelprojekte untersucht, bewertet und besonders gefördert werden.

2.3 RAUMBEDEUTSAME PLANUNGEN

Ausbau Bundesautobahn BAB 10

Der Berliner Ring (BAB 10), westlicher Teilabschnitt, ist innerhalb des Gemeindegebietes vierspurig ausgebaut. In Anbetracht der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsströme wurde der sechsspurige Ausbau in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen und im weiteren Bedarf (nach dem Jahr 2012) eingeordnet.

Für den sechsspurigen Ausbau der BAB10 wurde im Jahr 2004 das Planfeststellungsver-

fahren eingeleitet, das jedoch derzeit ruht.

Ausbau und Umgehung Bundesstraße B 5 / B 5n

Der vierspurige Ausbau der B 5 sowie der neue Verlauf der Ortsumgehung für den Ortsteil Wustermark einschl. der neuen Anschlussknoten sind inzwischen fertig gestellt und in den vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan als Bestand aufgenommen. Mit dem vierspurigen Ausbau zwischen Wustermark und Nauen wurde 2005 begonnen.

Güterverkehrszentrum (GVZ)

Die abschnittsweise Erschließung des überregional bedeutsamen Güterverkehrszentrums über Straße und Schiene ist weitgehend abgeschlossen. 2005 wurde die wichtige Anbindung an die B 5 hergestellt, so dass nunmehr sowohl eine Anbindung von Süden als auch von Norden (Brieselang) besteht. Mit dem Bau des Hafengebietes soll voraussichtlich 2006 begonnen werden.

Ausbau ICE-Strecke Hannover-Berlin

Der Ausbau der Strecke Hannover-Berlin für Hochgeschwindigkeitszüge ist inzwischen abgeschlossen.

Ausbau Bundeswasserstraße Havelkanal

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Wasserwege in Ost-West-Richtung (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17) ist geplant, den Havelkanal von der Unterhavel bis zum Güterverkehrszentrum für Regelschiffe (2.000 – 3.500 t) auszubauen. Da der vorhandene Kanal in seinen Querschnittsabmessungen diesen Anforderungen nicht gewachsen ist, muss er durchgängig vertieft und verbreitert werden. Langfristig ist der zweischiffige Ausbau des Havelkanals geplant. Da der Ausbau des Havelkanals nur bis zum GVZ erfolgt, ist eine Wendestelle mit einem Durchmesser von 110 m in Höhe des Schlaggrabens vorgesehen. Mit dem Ausbau ist zusätzlich der Neubau von Brücken aufgrund zu enger Brückendurchfahrten erforderlich. Die Brücken im Ortsteil Buchow-Karpzow und in Wustermark (Dyrotz, Kuhdammbrücke GVZ) wurden 2005 fertig gestellt.

Magnetschnellbahn Berlin-Hamburg

Das Planfeststellungsverfahren zum Projekt Magnetschnellbahn Berlin-Hamburg wurde eingestellt.

2.4 INFORMELLE PLANUNGEN FÜR DIE GEMEINDE WUSTERMARK

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark sind u.a. nachfolgende Rahmenpläne, die seit 1998 erarbeitet wurden:

2.4.1 Städtebaulicher Rahmenplan Olympisches Dorf 2003¹

Der Städtebauliche Rahmenplan umfasst im Ortsteil Elstal den Bereich zwischen der Bundesstraße B 5 im Süden, der Rosa-Luxemburg-Allee im Norden, das Olympische Dorf im Osten und die Kieferniedlung im Westen.

Das Gelände des Olympischen Dorfes am östlichen Rand des Ortsteiles liegt bis heute brach und befindet sich in einem städtebaulich unzutraglichen Zustand. Der städtebauliche Rahmenplan entwickelt ein Nutzungsszenario für das denkmalgeschützte Gelände, welches sich auf eine Mischung aus Einrichtungen für wissenschaftliche und kulturelle Zwecke sowie Wohnnutzung unter dem Hauptthema „Edutainment“ zusammensetzt. Eine Wiederherstellung der ehemaligen Durchgrünung soll die Attraktivität des Standorts steigern. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan für das Olympische Dorf sind auf der Grundlage des Rahmenplanes erfolgt.

2.4.2 Bestands-/ Entwicklungs-/Potenzialanalyse Bahnhof Elstal 2004²

Das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Elstals und präsentiert sich derzeit als städtebaulich ungeordnete Brachfläche. Es wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt, die darüber Auskunft gibt, welche Flächen und Gebäude in Zukunft für den Betriebsablauf der Bahn nicht notwendig sind. Im Ergebnis werden insgesamt ca. 41 ha als entbehrlich bewertet, die nach einer Entwidmung/Entlassung aus den Flächen für Bahnanlagen der Gemeinde Wustermark bzw. dem Ortsteil Elstal für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Anhand verschiedener Szenarien wurden die Auswirkungen auf Elstal untersucht und die Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen dargestellt.

2.4.3 Freizeit- und Naherholungskonzept Döberitzer Heide³

Nach Sanierungsmaßnahmen bezüglich Munitionsrückstände entlang der bereits vorhandenen und noch geplanten Wanderwege soll die Döberitzer Heide teilweise zur Nutzung für Freizeit und Erholung erschlossen und erlebbar werden. Das Nutzungskonzept, welches die Döberitzer Heide zukünftig zu einem attraktiven Erlebnisraum entwickeln soll, wurde mit den Anliegergemeinden abgestimmt. Der Haupteingang soll von der B5, Abfahrt Olympisches Dorf, über die Straße zur Döberitzer Heide erreicht werden. Besondere Bedeutung haben neben Sport-, Bildungs- und Kultureinrichtungen zwei Umweltprojekte, welche zum Auftakt des Naherholungsraumes geplant sind (Schaugatter und Umweltbildungspark). Mit dem Bau des Schaugatters wurde bereits begonnen. Eine weitere Anbindung des Areals soll von Priort aus erfolgen. Rad- und Wanderwege sollen aus unterschiedlichen Richtungen das Gesamtgelände erschließen.

¹ Städtebaulicher Rahmenplan, Olympisches Dorf Elstal, PLK Städtebau GbR, Berlin 10/2003 (mit Selbstbindungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Wustermark 10/2003 gebilligt)

² Bahnhof Elstal, Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse, asenticon AG, Potsdam, 10/2004

³ Unterlage zum Scoping-Termin für ausgewählte Projekte in den Bereichen Elstal und Döberitzer Heide, Dr.Szamatolski + Partner GbR, Berlin 01/2005

2.4.4 Wasserwanderstützpunkte am Havelkanal¹

Erstellt wurde eine Machbarkeitsstudie, in der die beiden Standorte am Havelkanal in Buchow-Karpzow und in Wustermark (Dyrotz) auf ihre Eignung als Wasserwanderstützpunkte hin untersucht wurden. Die Ergebnisse der Studie bilden die Grundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2.5 SIEDLUNGS- / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Die ausführlichen Situationsanalysen der Teilflächennutzungspläne 1 und 2 und der Teil-landschaftspläne 1 und 2 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind Grundlage für die nachfolgende Prüfung und Bewertung der dargestellten Flächen im vorliegenden Flächennutzungsplan. Darauf hat auch im Wesentlichen der Fachbeitrag "Natur und Landschaft" zur Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark aufgebaut.

In den nachfolgenden Ausführungen wird auf inzwischen eingetretene Veränderungen in zusammengefasster Form eingegangen.

2.5.1 Situationsanalyse Siedlungsstruktur

Bei der Aufstellung der Teilflächennutzungsplanes 1 und 2 hatte sich die Gemeinde Wustermark für die Siedlungsstruktur folgende Entwicklungsziele gesetzt:

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen (Dorfcharakter für die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Priort und Wustermark; städtischer Charakter für Elstal),
- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf nicht mehr genutzten Siedlungsflächen, insbesondere Konversionsflächen im Ortsteil Elstal und ehemaligen LPG-Standorte (wie z.B. im Ortsteil Buchow-Karpzow),
- Nachnutzung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bausubstanz sowie Wiederaufnahme vorhandener Erschließungsstraßen,
- Stärkere Innenbereichsverdichtung in den Bereichen Wustermark-Siedlung und Priort-Siedlung bei Rücksichtnahme auf vorhandene Bebauung sowie Vermeidung einer Überlastung des Verkehrsnetzes,
- Ergänzung der Siedlungsbereiche durch Ortsabrundungen,
- Eingrünung der Ortsränder,
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft sowie von neuen Siedlungsbändern und Splittersiedlungen,
- Erhalt der Grünzäsur zwischen Wustermark und Hoppenrade,
- Zuordnung landwirtschaftlicher Sonderbauflächen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich.

Diese Ziele wurden in den letzten 10 Jahren weitestgehend erreicht bzw. wurden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt.

¹ Wasserwanderstützpunkte Wustermark, Machbarkeitsstudie für die Ortsteile Buchow-Karpzow und Wustermark, Dr. Szamatolski + Partner GbR, Berlin 02/2005

Darüber hinaus ergibt sich im Ortsteil Elstal folgende Situation:

- Die Ansiedlung des B5-Designer-Outlet-Centers hat sich zu einem regionalen bzw. überregionalen Anziehungspunkt entwickelt.
- Durch teilweise Umnutzung und Entwicklung von Konversionsflächen nördlich der B 5 hat sich ein attraktiver Wohnstandort herauskristallisiert. Die Umnutzung von Teilbereichen ehemaliger Kasernen zu Wohnzwecken (Herold-Platz, Radelandberg-Nord, Kiefernriedung-Ost, Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung, Kirschsteinsiedlung), die angefangene Sanierung der ehemaligen Eisenbahnersiedlung sowie die Nähe zum historisch interessanten Gelände des Olympischen Dorfes verleihen den einzelnen Standorten einen sehr individuellen Charakter. Das Entwicklungspotenzial ist aber noch nicht ausgeschöpft (Kirschsteinsiedlung, Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung, Kiefernriedung-Ost und -West, Heide-Siedlung, Radelandberg-Nord und -Süd und das Olympische Dorf).
- Mit der Siedlungsentwicklung ging auch die Entwicklung der Infrastruktur einher. So wurde die Schule in Elstal inzwischen erweitert und erhielt den Status einer Oberschule mit Ganztagsbetrieb. Darüber hinaus wurde mit dem Bau eines neuen Kindergartens und eines Nahversorgers südlich der Rosa-Luxemburg-Allee im Bereich Kiefernriedung Ost im September 2005 begonnen. Die Planungen direkt südlich der B 5 z.B. mit dem „Gewerbegebiet Süd“, wurden außer der Straße „Zur Döberitzer Heide“ mit dem Parkplatz und der Anbindung des Naturschutzzentrums nicht umgesetzt.

Im Ortsteil Wustermark ergibt sich folgende Situation:

- Das Wohngebiet „An der Siedlung“ hat dem vorhandenen Siedlungsbereich neue Impulse gegeben. Darüber hinaus hat sich mit dem Rathaus, der Kita, der Feuerwehr sowie dem Nahversorgungszentrum ein Anziehungspunkt herausgebildet, der von den Einwohnern angenommen wird. Diesen gilt es, zu stärken, weiterzuentwickeln und zu einem Ortsmittelpunkt umzugestalten.
- Für das geplante Gewerbegebiet Nord bestehen Realisierungsabsichten, die aber bisher nicht umgesetzt wurden; hier besteht noch Entwicklungspotenzial.
- Das ausgewiesene Güterverkehrszentrum (GVZ) – mit geplantem Hafen am Havelkanal im Westen, direktem Anschluss an die Bundesstraße B 5n bzw. an die Bundesautobahn BAB 10 sowie an die Bahnstrecke mit Anschlussmöglichkeiten für Güterzüge und dem KV-Terminal – wurde angenommen und ist derzeit zu ca. 65 % ausgelastet. Das GVZ stellt sich heute als ein hochinteressanter Gewerbestandort dar, welcher erheblich zur Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft beiträgt. Mit Fertigstellung des Hafens wird die Bedeutung des GVZ in den kommenden Jahren noch zunehmen.

In den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort ergibt sich folgende Situation:

- Durch die Ausweisung einzelner Baugebiete sind in jedem Ortsteil Impulse für eine Eigenentwicklung gesetzt worden, so dass die vorhandene Siedlungsstruktur in ihrer Substanz gestärkt wurde. Dörfliche Strukturen wurden dabei berücksichtigt und sollen entsprechend weiterentwickelt werden (z.B. Stärkung des Spargelhofes sowie Umnutzung des Gutsgebäudes in Hoppenrade, Stärkung des ländlichen Charakters in Priort-Dorf und Buchow-Karpzow und von Priort-Siedlung zu einem ländlich geprägten Wohnstandort).
- Durch die gezielte Siedlungsentwicklung ist eine Zersiedelung der Landschaft vermieden worden. Mit den Darstellungen von relativ kleinteiligen Flächen für Ortsabrundungen sowie Ortsrandeingrünungen wird dieses Ziel weiterhin verfolgt.

2.5.2 Situationsanalyse Landschaftsstruktur

In Anlehnung an die Teillandschaftspläne 1 und 2 werden, bezogen auf einzelne Schutzgüter, folgende Entwicklungsziele von der Gemeinde Wustermark¹ weiter verfolgt:

- Arten und Lebensgemeinschaften
Entlang des Havelkanals soll durch Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten der Erhalt von stehenden Gewässern mit hohem Biotopwert gewährleistet werden.
Der Erhalt und die Wiederherstellung von charakteristischen Landschaftselementen in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen bei einer gleichzeitigen Reduzierung von Stoffeinträgen ist zum Schutze der dortigen Flora und Fauna ein wichtiger Beitrag.
- Boden
Der Schutz von wenig beeinträchtigten Böden und die Regeneration von degradierten Moorböden ist im Uferbereich nötig, um den Erhalt solcher Moorböden zu gewährleisten. Im Umfeld der Orte Wustermark und Wernitz ist der dortige, landwirtschaftlich besonders leistungsfähige Boden durch eine bodenschonende Bewirtschaftung zu nutzen.
- Wasser
Im Gemeindegebiet Wustermark sind zumeist bindige Deckschichten vorzufinden, für die nur allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit bestehen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Havelkanals sind gleichzeitig Flächen mit überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsraten. Dort ist der Grundwasserschutz prioritär anzusehen, in dem die landwirtschaftliche Nutzung erhalten und eine Flächeninanspruchnahme wie Bebauung oder Versiegelung möglichst vermieden wird.

¹ Fachbeitrag Landschaft und Naturhaushalt zum Entwurf der Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark; erarbeitet durch Büro Szantolski+Partner; Berlin, im August 2005

- Klima/Luft
Freiflächen sind zu sichern, die für die Durchlüftung der Orte von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen / Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.
- Landschaftsbild
Bei der weiteren Entwicklung des Landschaftsbildes sind zum gewissen Grad auch Neubewaldungen zu planen. Das Gemeindegebiet verfügt nur über kleine Forstbestände; die Waldstrukturen sind zu verbessern. Allgemein ist der Landschaftsraum geprägt durch seine schwach reliefierte Platten - Hügelland, welches zu erhalten ist. Besonders typische kulturhistorische Landschaftselemente wie Alleen, Streuobstwiesen, Gräben und Kanäle usw. sind in ihrem Bestand zu sichern. Eine kleinteiligere Flächengliederung ist durch gebietstypische Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume anzustreben. Eine weitere Zersiedelung ist zu vermeiden. Klare Raumgrenzen sollen die besiedelten Bereiche von der offenen Landschaft trennen. Die räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen wie Hecken, Feldgehölze, Alleen usw. ist weiter zu stärken.
- Erholung
Die Bahnhöfe Elstal und Priort sind Konzentrationspunkte für Ausflugstouristen. Die Döberitzer Heide stellt einen Landschaftsraum mit mittlerer Erlebniswirksamkeit dar, den es zu entwickeln gilt. Sie stellt ein Naherholungsgebiet im Berliner Umland dar und wird hinsichtlich ihres Potentials als siedlungsnaher Freiraum genutzt. Als Landschaftsraum mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit werden große Teile von Wustermark im Landschaftsprogramm beschrieben, die in der weiteren Entwicklung wieder aufgewertet werden sollen, um die Erlebniswirksamkeit zu erhöhen.

Bei der Aufstellung der Teilflächennutzungspläne 1 und 2 hatte sich die Gemeinde Wustermark insbesondere für die Freiraumnutzung u.a. folgende Entwicklungsziele gesetzt:

- Entwicklung von naturorientiertem Tourismus,
- Erarbeitung eines Rad-, Wander- und Reitwegekonzeptes,
- Beschränkung größerer baulicher Einrichtungen für Sport auf die Ortsteile Elstal und Wustermark,
- Erhaltung und Förderung der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere im westlichen Teil der Gemeinde,
- Wiederbelebung des alten Ortsbildes in Priort-Dorf für Erholungssuchende,
- Vorsichtige Erschließung der Tourismuskapazität der Döberitzer Heide über den Bereich Priort-Siedlung,
- Förderung von ländlichem Tourismus (Ferien auf dem Bauernhof) in Buchow-Karpzow und Hoppenrade,
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wustermark und Wernitz, Wustermark und Hoppenrade sowie Elstal und Dyrotz-Luch und
- Schaffung eines attraktiven Eingangsbereichs zum Wandergebiet Döberitzer Heide.

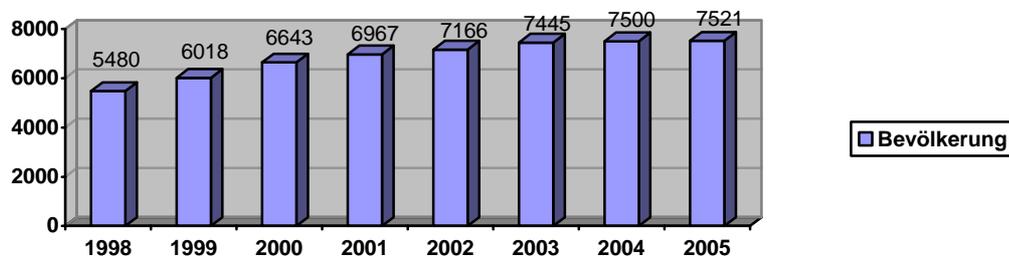
Auch diese Ziele konnten in den vergangenen Jahren weitestgehend umgesetzt werden bzw. werden durch aktuelle Maßnahmen weiterhin vorangetrieben (Ausbau des Havelkanals mit begleitenden Fuß- und Radwegen, Errichtung eines Schaugatters im Bereich Döberitzer Heide etc.).

2.6 BEVÖLKERUNG UND WOHNEN

2.6.1 Bevölkerungsstruktur

Nach der amtlichen Statistik des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik hat im Zeitraum von 1998 bis 2005 ein stetiger Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Wustermark stattgefunden. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl im genannten Zeitraum von 5.480 (1998) auf 7.521 (2005) an, was einem Zuwachs von 37,2 % innerhalb von 7 Jahren entspricht (ca. 5,3 % jährlich). Seit 2003 zeichnet sich ein gemäßigter Bevölkerungszuwachs ab¹.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1998



Gegenwärtig setzt sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Wustermark wie folgt zusammen²:

Tab. 1: Bevölkerungsstand Gemeinde Wustermark (Stand 31.12.2005)

Ort	weibl.	männl.	gesamt
OT Buchow-Karpzow	203	219	422
OT Elstal	1.613	1.610	3.223
OT Hoppenrade <i>davon</i>	163	158	327
GT Hoppenrade -Ausbau	11	6	17
OT Priort	513	494	1.007
OT Wustermark <i>davon</i>	1.344	1.324	2.668
GT Dyrotz	133	136	269
GT Dyrotz-Luch	18	22	40
GT Wernitz	117	109	226
Gesamt	3841	3.756	7.647

2.6.2 Alterstruktur

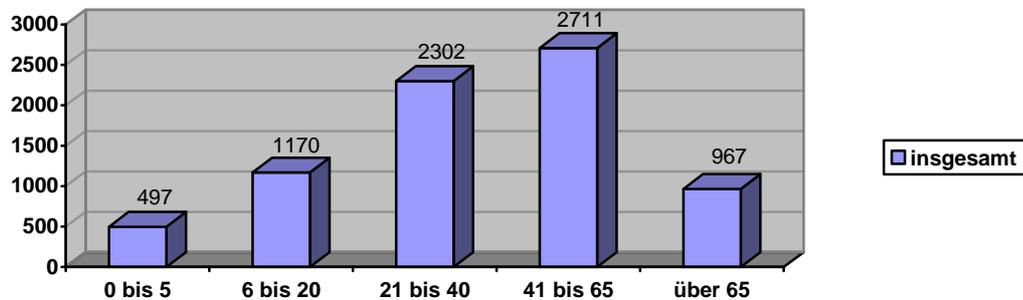
Die Altersstruktur setzt sich in der Gemeinde Wustermark, Stand vom 31.12.2005 wie folgt zusammen³:

¹ Angaben laut Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Stand per 30.09.2005 - 7.521 Einwohner

² Angaben laut Gemeinde Wustermark, Stand 31.12.2005

³ Eigene Erhebungen der Gemeinde Wustermark

Abb. 3: Bevölkerung in der Gemeinde nach Lebensalter



Die Analyse innerhalb der Gemeinde zeigt, dass die Altersgruppe der 41 bis 65 jährigen mit am stärksten vertreten ist. Sie machen ca. 35,5 % der Gesamtbevölkerung aus. Die Gruppe der 0 bis 5 jährigen stellt dagegen zwar z. Zt. nur ca. 6,5 % der Gesamtbevölkerung, wird wahrscheinlich aber stärker anwachsen da die Gruppe der 21- bis 40-jährigen, welche für eine Familiengründung in Frage kommt, mit ca. 30,1 % sehr stark vertreten ist.

2.6.3 Bevölkerungsprognose

Die folgende Bevölkerungsprognose basiert im Wesentlichen auf der aktuellen Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Havelland¹.

Allgemein wird die Bevölkerungsentwicklung von zwei grundlegenden Faktoren bestimmt. Von dem Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen den Geburten und den Sterbefällen innerhalb eines Jahres) sowie dem Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen innerhalb eines Jahres).

Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung gibt es relativ gesicherte Erkenntnisse. Sowohl für die Geburten als auch für die Sterbefälle können auf der Grundlage altersspezifisch statistisch gesicherte Ansätze für längere Zeiträume getroffen werden.

Die Bestimmung der Bevölkerungsentwicklung aus den Wanderungsbewegungen (Saldo Zu- und Wegzüge) beinhaltet größere Unsicherheiten und erfordert Beobachtungen und Analysen zur Bewertung bestimmter Einflussfaktoren (wie z.B. Angebot von Bauland, sozialer Wohnungsbau, Lage der Gemeinde u.ä.). Aber auch dann bestimmen eine Reihe äußerer Faktoren, die nicht vorhersehbar sind, das Wanderungsgeschehen. Aus diesem Grund wird die Landesprognose alle zwei Jahre überprüft und korrigiert. Für alle Gemeinden des Landkreises wird ähnlich verfahren.

Die bisherige Bevölkerungsprognose im Teil-FNP 1 basierte auf den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) und eigene Prognosen der Gemeinde.

¹ Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Havelland, Stand 09/2004

Der LEPeV sah eine Entwicklung in der Gemeinde Wustermark von 50 % Zuwachs vor, gemessen an der Einwohnerzahl von 1990. Im Jahre 1990 waren im damaligen Amtsbereich 4.344 Einwohner gemeldet, so dass die Gemeinde Wustermark bis zum Jahre 2010 auf ca. 6.516 Personen hätte anwachsen können.

Hatte sich zunächst Anfang der 90er Jahre im Planungsgebiet ein Bevölkerungsrückgang abgezeichnet, so verzeichnete die Gemeinde zwischen 1994 und 2003 einen sprunghaften Bevölkerungszuwachs von ca. 74%. Damit wurden die prognostizierten Zahlen des LEPeV bereits eingeholt.

Erstmals werden in der aktuellen Kreisentwicklungskonzeption der Landkreises Havelland die Entwicklung bis zum Jahr 2010 für jedes Jahr und jede Gemeinde differenziert und dazu konkrete Zielzahlen genannt.

Für den Zeitraum 2010 bis 2020 ergeben sich für den Landkreis Havelland auf Grundlage des gegenwärtigen Entwicklungsstandes der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2020 folgende Tendenzen:

- Als einziger Landkreis hat er neben der Stadt Potsdam einen realen Bevölkerungszuwachs zu erwarten.
- Sowohl der engere Verflechtungsraum (eV) als auch der äußere Entwicklungsraum (äE) weisen einen Bevölkerungsrückgang in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus. Diese beruht, bedingt durch die Altersstruktur der Bevölkerung, auf einen Sterbeüberschuss gegenüber den Geburten.
- Ein prognostizierter Gesamtzuwachs von ca. 6.000 Personen für 2020 (bezogen auf 2002) beruht auf einem Zuwachs um ca. 14.500 Personen im eV und einem Rückgang um ca. 8.500 Personen im äE. Für diesen absoluten Zuwachs sind bereits die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungssalden berücksichtigt.

Detaillierte Daten für jede Gemeinde wurden für den Zeitraum 2010 bis 2020 nicht ausgewiesen.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Havelland 2002 bis 2020

	2002 (EW)	2010 (EW)	2020 (EW)	Gesamt (EW)
enger Verflechtungsraum (eV)	91.945	102.611 + 11,2% ¹	106.445 + 4,4 %	+14.500 + 15,6 %
Äußerer Entwicklungsraum (äE)	60.722	56.466 - 7,0 %	52.222 - 7,0 %	- 8.500 -14,0 %
LK HVL Gesamt	152.667	159.077 + 4,2 %	158.667 - 0,3 %	+ 6.000 + 3,9 %

Für die Gemeinde Wustermark wird für 2010 gemäß der Kreisentwicklungskonzeption ein Zuwachs auf ca. 8.470 EW prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs (basierend auf 2002) von 18,2 %. Die Zuwachsrates liegt damit noch über der des engeren Verflechtungsraumes.

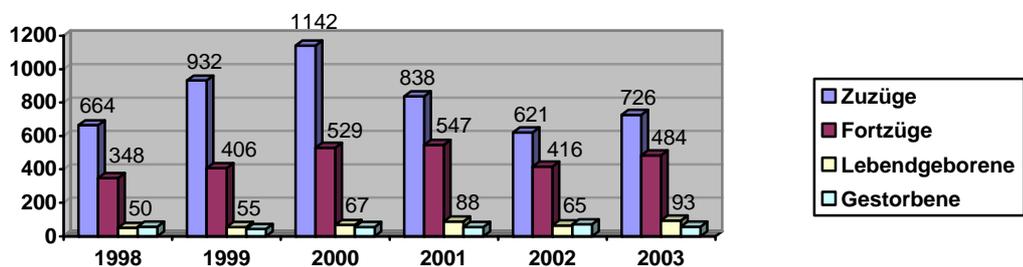
¹ %-Angabe bezogen auf 2002

tungsraumes.

Aufgrund der Auswertung der vorliegenden Zahlen bis zum Jahre 2010 kann für den Folgezeitraum bis 2020 für die Gemeinde Wustermark folgende Annahme getroffen werden:

Aufgrund der bisher positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den stetigen Zuwanderungsgewinnen (siehe nachfolgende Graphik¹) wird von einer höheren Zuwachsrate als im Übrigen engeren Verflechtungsraum ausgegangen. Für 2010 bis 2020 wird daher ein Zuwachs von bis ca. 9,6 % prognostiziert, d.h. ca. 1,0 % jährlich.

Abb. 4: Wanderungsbewegungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung



Tab. 3: Bevölkerungsprognose

Prognose		2002	2005	2010	2015	2020
Einwohner (ca.)		7.170	7.820	8.470	8.890	9.320
Zuwachs absolut		-	+ 650	+ 650	+ 420	+ 430
Zuwachs in %		-	+ 9,1	+ 8,3	+ 5,0	+ 4,8
Zuwachs absolut		-	+ 1.300		+ 840	
Zuwachs in %		-	+ 18,2		+ 9,6	
Zuwachs absolut		-	+ 2.150			
Zuwachs in %		-	+ 27,5			

2.6.4 Wohnungsprognose

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, auch in Bezug zur Metropole Berlin und der vorhandenen Gewerbegebiete einschl. GVZ kann davon ausgegangen werden, dass die angebotenen Wohnbauflächen durch Neubauwillige und z.T. durch Arbeitnehmer, die derzeit noch als Einpendler auftreten, angenommen werden. Die Gemeinde wird ihre attraktiven Möglichkeiten nutzen und für Umzugswillige den Bau bzw. Kauf von entsprechenden Einfamilienhäusern auf der Grundlage eines breit gefächerten Angebotes fördern.

Außerdem geht die Gemeinde davon aus, dass durch den weiteren Ausbau der Infra-

¹ Angaben laut Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik

struktur, insbesondere durch die Kita und die Nahversorgung im Ortsteil Elstal sowie durch das Schulangebot insgesamt die Attraktivität der Wohnstandorte in der Gemeinde weiter anhält und noch gesteigert wird.

Aus den vorgenannten Gründen geht die Gemeinde Wustermark von einem höheren Zuwachs aus, als vom Landkreis Havelland in Ansatz gebracht.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Zuzug insbesondere von jungen Familien hat es die Gemeinde geschafft, ihre durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,3 Personen/WE (eigene Erhebung der Gemeinde Stand 2005) zu halten. Damit liegt die Gemeinde Wustermark deutlich über dem Wert des Landes Brandenburg von 2,11¹. Offensichtlich sind die vorhandenen entscheidenden Standortfaktoren wie z.B. Schulen, Kinderbetreuung, Verkehrsverbindungen, Nahversorgung und unterschiedlichste Flächenangebote bereits zum heutigen Zeitpunkt für Familien sehr attraktiv.

Für die Gemeinde Wustermark wird deshalb davon ausgegangen, dass sich die Haushaltsgröße nur unwesentlich auf 2,2 -2,3 EW/WE verringern wird.

Bei einer Belegung von ca. 2,2-2,3 EW/WE ergibt sich aufgrund der Bevölkerungsprognose für ca. 2.150 EW ein langfristiger Bedarf von ca. 935 - 980 WE im Gemeindegebiet.

2.6.5 Wohnstruktur

Zur Abdeckung des Wohnbedarfs sind zahlreiche Bebauungspläne, die Wohnbaugebiete festsetzen, im Verfahren oder bereits rechtskräftig. Sie sind aus den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes 1 von 1998 entwickelt worden. Da man zum damaligen Zeitpunkt von einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung ausgegangen ist, weisen einige Bebauungspläne z. T. auch eine höhere Dichte auf, die auf der damaligen Nachfrage beruhten.

Für die Darstellung von Wohnflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan wird gemäß der geänderten Nachfrage in einzelnen Teilgebieten eine geringere Dichte zu Grunde gelegt. Aktuelle Bauanträge sowie die Beobachtung des aktuellen Immobilienmarktes bestätigen, dass sich die derzeitige Nachfrage hauptsächlich auf Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser und weniger auf Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau konzentriert. Daher wird davon ausgegangen, dass die möglichen Dichten in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht ausgeschöpft werden.

Da sich in der Realität gezeigt hat, dass in der Regel nur ca. 70 % der bebaubaren Grundstücke bzw. der dafür beabsichtigten Areale für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ist drüber hinaus ein höherer Flächenanteil an Wohnbauland darzustellen.

Um den prognostizierten Bedarf von ca. 935 - 980 WE abdecken zu können, muss die

¹ Angaben laut Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Stand März 2004

Gemeinde in ihrem Flächennutzungsplan genügend Wohnbaufläche darstellen, um eine mögliche Nicht-Verfügbarkeit auszugleichen bzw. flexibel auf Nachfragen reagieren zu können.

2.6.6 Übersicht der Wohnbaureserven

Tab. 4: Reserve in vorhandenen Bebauungsplänen (siehe Beiplan)

Bebauungspläne vorhanden	Mögliche WE (ca.)	Realisierte WE (ca.)	Geplante WE (ca.)	Mögliche WE¹ (ca.)
Ortsteil Buchow-Karpzow				
B 4 B-Plan Nr. 2 „Priorter Straße“	134	-	134	130
Ortsteil Elstal				
E 5 B-Plan Nr. 5 „Kirschsteinsiedlung“	245	216	29	20
E 6 B-Plan Nr. 6 „Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“	600	322	278	150
E 10 B-Plan Nr. 10 „Heroldplatz“	15	-	15	10
E 11 B-Plan Nr. 11 „Kiefersiedlung Ost“	225	111	114	60
E 12 B-Plan Nr. 12 „Radelandberg Nord“	300	216	84	70
Ortsteil Hoppenrade				
H 2 VE Nr. 2 „Am Wernitzer Weg“	39	25	15	15
Ortsteil Priort				
P 1 VE Nr. 1 „Wohnen in Priort“	47	27	47	20
P 3 B-Plan Nr. 1 „Priort Dorf“	31	31	-	-
P 4 B-Plan Nr. 2.1 „Priorter Erlengrund, Teil 1“	20-30	2	18-28	20
P 5 B-Plan Nr. 2.2 „Priorter Erlengrund, Teil 2“	-	-	28-42	30
P 6 B-Plan Nr. 3 „Wohnanlage Potsdamer Weg“	19	6	13	10
P 7 B-Plan Nr. 4 „Am Obstgarten“	-	-	8-12	10
B-Plan Nr. 18 „An der Haarlake“	-	-	55	55
Ortsteil Wustermark				
WE 1 B-Plan Nr. 1 „Am Markauer Weg“	61	10	51	50
W 3 B-Plan Nr. 4 „An der Siedlung“	600	300	300	150
W 8 B-Plan Nr. 8 „Neue Bahnhofsstraße“	94	-	94	90
W 11 B-Plan Nr. 11 „Heroldplatz“	30	12	18	20
Gesamt	2.460- 2.470	1.278	1.300- 1.329	910

¹ Die Angaben beruhen auf einer geringeren Dichte mit einer Bebauung von überwiegend 1- und 2-Familienhäusern

Tab. 5: Übersicht Bebauungspläne (siehe Beiplan)

Bebauungspläne vorhanden	Verfahrensstand
Ortsteil Buchow-Karpzow	
B1 VE-Plan Nr. 1 Wohngebiet „Am Igelpfuhl“	rechtskräftig
B 4 B-Plan Nr. 2 „Priorter Straße“	Aufstellungsbeschluss
B 5 B-Plan Nr. 3 „Parkstraße“	rechtskräftig
Ortsteil Elstal	
E 1 B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Elstal“	rechtskräftig
E 2 B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“	rechtskräftig
E 3 B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet Südwest“	Aufstellungsbeschluss, zurückgestellt
E 3 B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet Südwest“	Aufstellungsbeschluss, zurückgestellt
E 5 B-Plan Nr. 5 „Kirschsteinsiedlung“	rechtskräftig
E 6 B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“	rechtskräftig
E 9 B-Plan Nr. 9 „Gewerbegebiet Südost“	Aufstellungsbeschluss
E 10 B-Plan Nr. 10 „Heroldplatz“	im Verfahren
E 11 B-Plan Nr. 11 „Kiefernriedlung Ost“	im Verfahren
E 12 B-Plan Nr. 12 „Radelandberg Nord“	im Verfahren
E 13 B-Plan Nr. 13 „Bahnhofsstraße, 4. BA“	rechtskräftig
E 14 B-Plan Nr. 14 „Straße zur Döberitzer Heide“	rechtskräftig
E 15 B-Plan Nr. 15 „Adler-Löwenkaserne“	Aufstellungsbeschluss
B-Plan Nr. 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“	Im Verfahren
Ortsteil Hoppenrade	
H 1 VE-Plan Nr. 1 „Motel- und Kleingartenanlage“	rechtskräftig
H 2 VE-Plan Nr. 2 „Am Wernitzer Weg“	rechtskräftig

Ortsteil Priort	
P 1 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 „Wohnen in Priort“	rechtskräftig
P 3 B-Plan Nr. 1 „Priort Dorf“	rechtskräftig
P 4 B-Plan Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund, Teil 1“	rechtskräftig
P 5 B-Plan Nr. 2.2 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund, Teil 2“	Aufstellungsbeschluss, im Verfahren
P 6 B-Plan Nr. 3 „Wohnanlage Potsdamer Weg“	rechtskräftig
P 7 B-Plan Nr. 4 „Am Obstgarten“	Aufstellungsbeschluss
B-Plan Nr. 18 „An der Haarlake“	Aufstellungsbeschluss
Ortsteil Wustermark	
WE 1 B-Plan Nr. 1 „Am Markauer Weg“	rechtskräftig
W 3 B-Plan Nr. 4 „An der Siedlung“	rechtskräftig
W 4 B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“	rechtskräftig
W 5 B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 2“	Aufstellungsbeschluss zurückgestellt
W 6 B-Plan Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“	rechtskräftig
W 7 B-Plan Nr. 7 „Güterverkehrszentrum Wustermark“ Teile A, B, C und E	rechtskräftig Teil C im Änderungsverfahren
W 8 B-Plan Nr. 8 „Neue Bahnhofsstraße“	rechtskräftig
W 11 B-Plan Nr. 11 „Heroldplatz“	im Verfahren
VE-Plan Nr. 2 „Hotel Dyrotz“	mit Wirkung vom 09.10.1998 aufgehoben

Plan 1: Übersicht B-Pläne/Klarstellungssatzungen

Rückseite

Tab. 6: Reserve in beabsichtigten B-Plänen

Plangebiete	Rechtsgrundlage / informelle Planungen	Größe (ca. ha)	Vorschlag Dichte	mögl. WE (ca.)
Ortsteil Buchow-Karpzow				
Ehem. Grünfläche	FNP	1,9	10 WE/ha	20
westl. Siedlungsrand	FNP	2,1	10 WE/ha	20
Ortsteil Elstal				
Kiefernriedung West	Teil-FNP 1 '98 Rahmenplan	4,0	10-15 WE/ha	50
Kiefernriedung West (50 %) ¹	FNP	2,1	10-15 WE/ha	25
Heideländer	FNP	1,6	10 WE/ha	15
Heideländer (50 %)	FNP	0,9	10 WE/ha	10
Heidesiedlung	Rahmenplan	9,1	15 WE/ha	135
Heidesiedlung (50 %)	Rahmenplan	2,4	15 WE/ha	35
Olympisches Dorf	Rahmenplan	3,9	25 WE/ha	95
Ortsteil Wustermark				
Südl. Dorfkern	FNP	2,2	10 WE/ha	20
Gesamt		30,2		425

Tab. 7: Wohnbaureserven insgesamt

Plangebiete	Vorschlag WE in vorh. B-Plänen (ca.)	WE in beabsichtig- ten B-Plänen (ca.)	mögliche WE insgesamt (ca.)
Buchow-Karpzow	130	40	170
Elstal	310	370	680
Hoppenrade	15	-	15
Priort	145	-	145
Wustermark	310	20	330
Summe	910	430	1.340

Tab. 8: Verfügbare Wohnbaureserven

Mögliche WE (ca.)	davon ca. 70 % auf verfügbaren Flächen (ca.)	Bedarf an WE (ca.) ²
1.340	940	935 - 980

Durch die Darstellungen von Wohnbauflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung einer Verfügbarkeit von ca. 70 % der Flächen besteht die Möglichkeit, dass der prognostizierte Bedarf von ca. 935 - 980 WE bis zum Jahr 2020 abgedeckt werden kann.

¹ Dargestellte Mischbauflächen, in denen nur ein 50%-Anteil für Wohnen angesetzt wird

² gemäß Bevölkerungsprognose

2.7 WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

2.7.1 Arbeitsplatzangebot

In der Gemeinde Wustermark leben derzeit 2.706 Beschäftigte. 1.883 Arbeitsplätze sind vorhanden, die sich hauptsächlich auf die Ortsteile Elstal und Wustermark verteilen. Es zeigt sich jedoch, dass das Pendleraufkommen insgesamt ausgesprochen hoch ist. Zu verzeichnen sind 2.369 Auspendler und 1.546 Einpendler. Nur 337 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer leben und arbeiten gleichzeitig in der Gemeinde Wustermark, was einem Anteil von 12 % aller Beschäftigten entspricht. Insgesamt werden 18 % der Arbeitsplätze Wustermarks von Einwohnern der Gemeinde belegt. Die übrige arbeitende Bevölkerung pendelt zu ihrem Arbeitsplatz aus. Ebenso werden die restlichen im Gemeindegebiet vorhandenen Arbeitsplätze von Einpendlern in Anspruch genommen.

2.7.2 Gewerbe, Handel und Logistik

Verarbeitendes Gewerbe

Im Gemeindegebiet sind große Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert und in Teilen schon mit Nutzungen belegt. Hierzu zählen der DEMEX-Gewerbepark sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ), welches den prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2010 und darüber hinaus abdeckt. Das Gewerbegebiet Wustermark-Nord ist planungsrechtlich gesichert, die Realisierung wurde aber noch nicht begonnen. Zusätzlich konnten sich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe etablieren, überwiegend in den alten Hofanlagen der Dorfkerne.

Handel

Die Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln erfolgt im Ortsteil Wustermark durch das Nahversorgungszentrum, das den Bedarf der stark gestiegenen Einwohnerzahl deckt. Für den Ortsteil Elstal ist eine entsprechende Nahversorgung planungsrechtlich gesichert; mit dem Bau wurde im September 2005 begonnen. Darüber hinaus übernehmen die in der näheren Umgebung vorhandenen Einkaufszentren (Berlin, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Nauen, Potsdam) die Versorgung.

Ein zusätzlicher Einzelhandelsschwerpunkt hat sich im Ortsteil Elstal mit der Ansiedlung des B5 - Designer-Outlet-Centers (DOC) und weiteren großflächigen Einzelhandelsflächen (Nike, Adidas) herausgebildet. Sie stellen einen überwiegenden Anteil der Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftsbereich.

Logistik

In der Gemeinde Wustermark treffen verschiedene Verkehrsträger aufeinander. Die Einrichtung des Güterverkehrszentrums („GVZ Berlin West“) bündelt die Verkehrsarten Binnenschifffahrt, Bahn und LKW. Die logistische Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsträger ist zu einem wichtigen Arbeitsfeld geworden, z.Z. durch den Kombi-Verkehr von Schiene und Straße, zukünftig auch noch über den Wasserweg durch den Hafen am Havelkanal. Dadurch wird der jetzige Arbeitsplatzschwerpunkt – Warenumschlag und Verteilung - weiter entwickelt.

2.8 KULTUR, BILDUNG, SOZIALES

Das Angebot an Kultur-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in der Gemeinde Wustermark umfasst folgende Einrichtungen:

OT Buchow-Karpzow

- Private Kinderbetreuung
- 5 Vereine/Verbände

OT Elstal

- Oberschule Elstal mit offenem Ganztagesbetrieb
- Evangelisches Bildungszentrum Elstal
- Theologische Fachhochschule
- The German Film School GmbH (Hochschule für digitale Medien)
- 1 freikirchliche Kindertagesstätte mit 1 Hausgruppe und 1 Waldgruppe
- 1 Kindertagesstätte
- Privatinitiativen für Kinderbetreuung
- Gäste-Wohnen Elstal, Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden Deutschland
- Senioren-Wohnpark Elstal
- 9 Vereine/Verbände

OT Hoppenrade

- 1 Verein

OT Priort

- 1 Kindertagesstätte
- Private Kinderbetreuung
- 6 Vereine/Verbände

OT Wustermark

- Grundschule
- 1 Kindertagesstätte
- Privatinitiativen für Kinderbetreuung
- Gemeinschaftswerk Soziale Dienste Nauen e.V., Sozialstation Wustermark
- 7 Vereine/Verbände
- 1 kommunaler Jugendklub

Mögliche Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre führt dazu, dass die Grundschule „Otto Lilienthal“ in Wustermark mit den vorhandenen räumlichen Kapazitäten an ihre Grenzen (in ca. 3 Jahren) stoßen wird.

Es wurden bereits Alternativen für die Zukunft erörtert. Als Erweiterungsvariante besteht die Möglichkeit, auf dem angrenzenden Gelände der Grundschule bei Bedarf mit Interimslösungen - z. B. Umsetzung der vorhandenen Container nach Ausbau der Oberschule - kurzfristig den Bedarf zu decken. Ein möglicherweise notwendiger Erweiterungsbau an der vorhandenen Grundschule „Otto Lilienthal“ auf dem Grundstück selbst wird

zu prüfen sein, grundsätzlich scheint dies aber möglich. Alternativ könnte auf den unmittelbar angrenzenden kommunalen Grundstücken ein zusätzliches Gebäude entstehen oder aber die Einrichtung eines zweiten Grundschulstandortes in einem anderen Ortsteil der Gemeinde Wustermark in Frage kommen.

2.9 VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG

ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung an den ÖPNV hat sich in der Gemeinde Wustermark seit den 90er Jahren stark verbessert. Es verkehren der Regionalexpress, Regionalbahnen und Busse mit aufeinander abgestimmten Takten. Die Verbindung von Wustermark nach Berlin hat sich von knapp 60 Minuten auf unter 30 Minuten verringert. Das Angebot sieht wie folgt aus:

- Regional-Express RE 4 Lutherstadt Wittenberg – Rathenow mit den Haltepunkten Elstal und Wustermark (stündlich in beide Richtungen),
- Regionalbahn RB 13 als Verstärkerlinie zwischen Wustermark und Berlin-Spandau in der Hauptverkehrszeit zwischen 5 und 8 Uhr sowie zwischen 15 und 19 Uhr (halbstündlich in beide Richtungen),
- Regionalbahn RB 21 stündlich zwischen Wustermark und Potsdam mit Haltepunkt Priort (am Wochenende im 2-h-Stunden-Takt),
- Bus 663 / 667 von Nauen nach Dallgow-Döberitz über Wustermark, Dyrotz und Elstal (täglich und stündlich in beide Richtungen) und mit einigen Fahrten auch die Ortsteile Priort und Wernitz bedient bzw. Nauen – Brieselang (Mo. bis Fr.),
- Bus 649 Wustermark Bhf. - Brieselang Bhf. über Zeestow zur Verstärkung zwischen 5 und 7 Uhr, 14 und 17 Uhr und 22 Uhr stündlich (Mo. bis Fr.).
- Bus 650 Potsdam – Nauen mit Halt in Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow (verkehrt Mo. bis Fr.).

Damit sind alle Ortsteile der Gemeinde Wustermark an das Netz des übrigen ÖPNV angebunden.

Güterverkehr

Es existieren zwei Anschlussgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG für den Güterverkehr im GVZ Wustermark. Hier wurde 2001 die erste Ausbaustufe des Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr von einem privaten Betreiber in Betrieb genommen. Vom GVZ verkehren inzwischen Ganzzüge als Parcel Intercity (PIC) auf der Strecke Köln-Hannover-Wustermark. Sie werden vorrangig von der Deutschen Post AG genutzt, so dass ein Teil des straßengebundenen Paketverkehrs auf die Schiene verlagert werden konnte.¹

Straßenverkehr

Die B 273 wurde ab 01.01.2006 von einer Bundes- zu einer Landesstraße (L 204) rückgestuft. Darüber hinaus wurden bauliche Maßnahmen an den Ortsein- und -ausgängen von Hoppenrade und Buchow-Karpzow getroffen, die zu einer wesentlichen Reduzierung der Geschwindigkeit im Ort beitragen². In Wustermark wird darüber hinaus der Kreu-

¹ Angaben laut Zweitem Raumordnungsbericht Berlin und Brandenburg

² Eigene Verkehrserhebungen der Gemeinde auf der ehemaligen B 273 im Ortsteil Buchow-Karpzow im Jahr

zungsbereich Berliner Straße / Hamburger Straße / Potsdamer Allee zu einem Kreisverkehr umgestaltet.

Binnenschiffsverkehr

Der in den 50er Jahren gebaute Havelkanal ist als Bundeswasserstraße Teil des Märkischen Wasserstraßennetzes. Im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17 ist der Ausbau des Kanals von der Unterhavel bis zum GVZ einschließlich einer Wendestelle für Regelschiffe (2.000 – 3.500 t) geplant, so dass die Bedeutung als Verkehrsstraße zukünftig verstärkt wird.

Energie

Die Gemeinde wird von der EON e.dis Energie Nord AG mit Strom versorgt (Stromleitungen bis 110 KV). Weiterhin werden Fernleitungen von der Vattenfall Europe Transmission GmbH (Stromleitungen ab 220 KV) und der Deutschen Bahn AG (Bahnstromleitungen) betrieben.

In der Gemeinde Wustermark werden das 380/220/110 KV-Umspannwerk (UW) Wustermark und die nachfolgend genannten Freileitungen betrieben:

- 380-KV-Leitung Ragow-Wustermark-Thyrow 521/526,
- 220-KV-Leitung Neuenhagen-Wustermark-Hennigsdorf 294/295.

Im Umspannwerk Wustermark, das nur zum Teil in der Gemarkung Wustermark liegt, wird die Spannung von 220 KV auf 110 KV für das regionale Verbundnetz der EON e.dis Energie Nord AG reduziert.

Gegenüber dem Teil-FNP 1 wurden einige Trassenverläufe in der Planzeichnung entsprechend den Angaben der o.a. Versorgungsträger korrigiert.

Telekommunikation / Nachrichtenwesen

Folgende Richtfunkverbindungen verlaufen zusätzlich zu den bisherigen Verbindungen über das Plangebiet:

- Richtfunk der Vattenfall Europe Transmission GmbH Wustermark- Oranienburg,
- Richtfunk der Vattenfall Europe Transmission GmbH Wustermark- Berlin Pyramide.

Die ehemalige Richtfunkverbindung Wustermark - Berlin-Marzahn entfällt.

Gas

Im Rahmen der Erschließung der Güterverkehrszentrums und des Baus der Umgehungsstraße Wustermark (B5n) wurden die Ferngasleitungen FGL 210 und 75 verlegt. Der neue Verlauf dieser Leitungen wurde übernommen.

Untergrundgasspeicher

In den Geltungsbereich des FNP (westlich von Buchow-Karpzow und Hoppenrade) reicht das gem. § 9 BBergG bestätigte Bergwerksfeld Ketzin (31-0065) hinein. Bergwerkseigentümer des o. g. Bergwerksfeldes, das der unterirdischen behälterlosen Speicherung dient, ist die VNG Verbundnetz Gas AG. Für einen Teil des Bergwerksfeldes Ketzin ist ein

2004 ergaben ca. 1.000 Fahrzeuge je Fahrtrichtung pro Tag. Dies ist eine wesentliche Verringerung gegenüber der letzten Zählung des Landesbetriebes für Straßenwesen aus dem Jahr 2000, bei der 5.267 Kfz gezählt wurden (Pkw-Anteil: 86,8 %, Schwerlastverkehr: 13,2 %).

Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt. Diese Abgrenzung wurde in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen.

Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. §108 BBergG der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Nach Aussagen der VNG wurde innerhalb dieser Grenzen der Untergrundgasspeicher (UGS) Ketzin betrieben, der aber 2006 stillgelegt werden soll. Nach dem vollständigen Abschluss aller Stilllegungs- und Rückbauarbeiten und deren Dokumentation mit dem Nachweis, dass von den stillgelegten Anlagen langfristig keine Gefahren ausgehen, wird VNG die Entlassung aus der Bergaufsicht beantragen.

Auch nach Aufgabe des UGS verbleiben an den Standorten verwahrter Bohrungen (betroffen: Ug Ktzi 119*, 139, 155, 163, P3, P23, P25 und P26), welche sich teilweise auch außerhalb o.g. Bergbauberechtigung befinden. Diese können weiterhin zu Einschränkungen in der Bauleitplanung führen. Für die außerhalb der Bergbauberechtigung befindliche Bohrung Ug Ktzi 119 ist VNG nicht verantwortlich. Die Bohrungen sind in der Regel mit Zement verwahrt und ca. 1,8 m unter Rasensohle mit einer Betonplatte abgedeckt. Bohrungen, die nach 1990 verwahrt wurden und sich innerhalb o.g. Bergbauberechtigung befinden, sollten im Umkreis von 5 m nicht überbaut werden. Sie sind und bleiben in der Regel dinglich gesichert.

Wasser / Abwasser

Das Wasserwerk Radelandberg ist nach wie vor außer Betrieb. Die festgesetzten Trinkwasserschutzzonen wurden aufgrund der inzwischen bekannten Lage der Brunnen (Bebauungsplan Nr. 12 „Radelandberg Nord“, Ortsteil Elstal) angepasst. Dies trifft insbesondere für die Trinkwasserschutzzonen II und III zu.

2.10 ÜBERNAHME DER DARGESTELLTEN FLÄCHEN DER TEILLANDSCHAFTSPLÄNE 1 UND 2 IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Fachbeitrag "Landschaft und Naturhaushalt"¹, der auf die Teillandschaftspläne 1 und 2 aufbaut, erfolgte u.a. eine Neubewertung und Prüfung von Nutzungsänderungen des vorliegenden Flächennutzungsplanes. Da es sich hierbei nur um wenige geänderte Flächen handelt und die Inhalte der Teillandschaftspläne 1 und 2 weiterhin Gültigkeit besitzen, wurde keine Fortschreibung dieser Landschaftspläne durchgeführt.

Darüber hinaus sind für den überwiegenden Teil der dargestellten Siedlungsflächen bereits Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB erarbeitet worden bzw. rechtskräftig, in denen bereits abschließend die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt worden ist. Soweit es die Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplanes zugelassen haben, sind für einige Baugebiete die Ausweisungen den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden.

¹ Fachbeitrag Landschaft und Naturhaushalt zum Entwurf der Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark; erarbeitet durch Büro Szantolski+Partner; Berlin, im August 2005

Für folgende Flächen wurden im o.a. Fachbeitrag die Auswirkungen von Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft betrachtet und grob eingeschätzt:

1. Veränderung des Neubaugebietes Wernitz
2. Vergrößerung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes östlich von Wernitz (süd-östlich des Umspannwerkes Wustermark) und
3. Darstellung des ehemals als Gewerbegebiete dargestellten Baugebietes südlich der B5 bei Elstal als Sondergebiet „Erholung, Freizeit, Sport“ und dabei räumliche Verschiebung der Fläche nach Osten an die bestehende Abfahrt von der B5 und geringfügige Vergrößerung des Gebietes.

Im Ergebnis der Grobeinschätzung wurde den Flächen eines der folgenden Merkmale zugeordnet:

- Angebotsfläche: Hier werden die Eingriffsfolgen, die durch die Planung vorbereitet werden, als gering und ausgleichbar eingestuft. Die Planung ist vertretbar.
- Bedenklichkeitsfläche: Die Eingriffsfolgen werden als erheblich eingestuft. Ein Ausgleich ist aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen möglich. Die Planung wird als bedenklich eingestuft.
- Ausschlussfläche: Die Eingriffe sind nicht kompensierbar und somit wird die Planung als nicht vertretbar eingestuft.

Das Neubaugebiet Wernitz wurde als Angebotsfläche und die beiden übrigen Flächen als Bedenklichkeitsfläche eingeschätzt. Dabei wurde eine grobe Einschätzung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorgenommen.

Zur Neubaufäche Wernitz ist anzumerken, dass es sich hierbei um ein Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt und die Eingriff-/Ausgleichsproblematik in diesem Verfahren bereits abschließend behandelt worden ist.

Für die beiden übrigen Flächen sind Vorschläge zur Vermeidung und Kompensation sowie die Beurteilung der Eingriffe im weiteren Planungsverlauf (z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) zu konkretisieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Für alle übrigen Änderungsflächen des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die Aussagen und Darstellungen der Teillandschaftspläne 1 und 2 weiter. Anzumerken ist, dass nur in folgenden Ortsteilen zusätzlich Flächen gegenüber dem Teil-FNP 1 dargestellt werden, die mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft verbunden sind (die Flächennummerierung ist dem Kapitel 3.4 zu entnehmen): Ortsteil Buchow-Karpzow (Flächen 2, 3 und 5), Ortsteil Elstal (Fläche 32), Ortsteil Priort (Flächen 2, 3, 4 und 6) und Ortsteil Wustermark (Flächen 3, 16,17). Dabei handelt es sich überwiegend um geringfügige kleinere Arrondierungsflächen von ca. 1 bis 2 ha Größe, für die keine eigenständige Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommen wird. Hier sind die Aussagen der Teillandschaftspläne 1 und 2 zu berücksichtigen.

3 ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

3.1 ERWEITERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1 AUF DIE GESAMT-GEMARKUNG

Im Ortsteil Elstal werden die Gebiete des ehemaligen Teilflächennutzungsplanes 2 mit 257 ha in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich hier um das Gelände des ehemaligen Olympischen Dorfes sowie die ehemalige Löwen-Adler-Kaserne. Beide stellen Konversionsflächen dar, deren Umwandlung und Neunutzung besondere Bedeutung zukommt. Sie sollen für Siedlungszwecke genutzt werden, bevor unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dem Olympischen Dorf kommt dabei auch aus denkmalpflegerischer Sicht eine große Bedeutung zu. Durch die Planung können denkmalgeschützte Gebäude/Bestandteile erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Das Gelände der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne wird durch die geplante Nutzung auf Kampfmittel und Kontamination hin untersucht, saniert und somit für eine mögliche Nachnutzung wesentlich aufgewertet. Darüber hinaus gehört zu dem Gebiet des Teilflächennutzungsplanes 2 ein Teilbereich der Döberitzer Heide, der inzwischen durch die Sielmann-Stiftung erworben wurde

3.2 ÄNDERUNGEN DER GEMEINDEGEBIETSGRENZEN

Im Rahmen der neuen Gebietsabgrenzung entfallen im vorliegenden Flächennutzungsplan die nördlich, außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Exklaven, die ursprünglich Wustermark bzw. Wernitz zugeordnet waren, sowie ein schmaler Gebietsstreifen nordwestlich von Wernitz.

3.3 REALISIERTE VERKEHRS-/ STRASSENPLANUNGEN

Ausbau und Umgehung Bundesstraße B 5 bzw. B5n, Wustermark

Im Teilflächennutzungsplan 1 ist ein Teilabschnitt der B 5 als Planung dargestellt. Inzwischen ist der neue Verlauf der B 5n fertig gestellt und wird im vorliegenden Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt. Niveaufreie Anschlüsse an die B5 und B5n befinden sich im Ortsteil Elstal im Bereich Olympisches Dorf, Demex-Gewerbepark, im GVZ, an der BAB 10, im Gewerbegebiet Nord und im Gemeindeteil Wernitz. Darüber hinaus ist eine direkte Zufahrt von der B5 aus auf die BAB A10 in Richtung Potsdam bzw. von der BAB A 10 in Richtung Berlin-Spandau errichtet worden, so dass eine erhebliche Verkehrsentlastung für den Gemeindeteil Dyrotz durch den Wegfall der ehemaligen Autobahnauf- und -abfahrt eingetreten ist.

Teilabschnitt B 273, Wustermark

Der im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Teilabschnitt der B 273 (Brückenbauwerk über die ICE-Strecke Hannover-Berlin in Wustermark) ist inzwischen ebenfalls realisiert und wird als Bestand dargestellt.

Verbindung Gewerbegebiet Nord und GVZ, Wustermark

Die im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Verbindung zwischen Gewerbegebiet Nord und GVZ soll eine zusätzliche Erschließung des GVZ über die L 202 ermöglichen. Die Brücke über den Havelkanal wurde im Jahr 2005 durch ein neues Bauwerk ersetzt. Das Brückenbauwerk über die Autobahn A 10 ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens für den 6-spurigen Ausbau der A 10, das jedoch z. Z. ruht.

Diese Erschließungsstraße wird als Bestand dargestellt. Der tatsächliche Verlauf unterscheidet sich von der ursprünglichen Planung durch eine nach Süden verschobene Lage.

Hauptstraße/Straße zur Döberitzer Heide/Bahnhofsstraße, Elstal

Die im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Hauptstraße, die von der B 5 aus nach Norden den Ortsteil selbst und nach Süden die Döberitzer Heide (Straße Zur Döberitzer Heide) führt, ist inzwischen fertig gestellt. Die im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Bahnhofsstraße ist ebenfalls realisiert. Diese Straßen werden jetzt als Bestand dargestellt.

Güterbahnstrecke GVZ, und Hafengleis, Wustermark

Die im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Güterbahnabzweigung ins GVZ ist realisiert und wird in den Flächennutzungsplan als Bestand übernommen.

Das gleiche gilt für die Gleisanbindung des Hafens Wustermark, die gegenüber dem Teilflächennutzungsplan 1 in ihrer Lage etwas verändert wurde, und planungsrechtlich bereits mit einem Bebauungsplan gesichert ist.

3.4 ÄNDERUNGEN IN DEN EINZELNEN ORTSTEILEN

3.4.1 Ortsteil Buchow-Karpzow

1. Südwestlich der Ortslage direkt südlich angrenzend am Wohngebiet "Am Igelpfuhl" wird entsprechend der Realnutzung eine landwirtschaftliche Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit kleinflächiger und extensiver Grünlandnutzung dargestellt.
2. Westlich der Straße Am Igelpfuhl wird eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche zusätzlich als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt, um den Bebauungszusammenhang innerhalb des Ortsteils herzustellen und die bereits vorhandene Erschließung wirtschaftlicher zu nutzen.
3. Am nordwestlichen Siedlungsrand (südlich der Sonnenallee) wird eine Teilfläche der Grün- (Parkanlage) und Landwirtschaftsfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Einerseits ist in diesem Bereich die Erschließung vorhanden und andererseits soll damit das Ortsbild entlang der Straße abgerundet werden.
- 3a. Die ehemalige Wohnbaufläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, um eine Verbindung zwischen Grün- und Landwirtschaftsfläche zu sichern.

4. Südwestlich der Ortslage wird eine landwirtschaftliche Fläche entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten als Wald dargestellt.
5. Im südöstlichen Siedlungsbereich werden direkt angrenzend an die Ortslage zusätzlich eine geplante Wohnbaufläche und Private Gärten dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
6. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.
7. Durch die Forstbehörde wurden diese beiden Teilbereiche ebenfalls als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.
8. Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten werden am nordöstlichen Siedlungsrand Private Gärten dargestellt.
9. Der ehemalige Yachthafen wird umbenannt in „Sportboothafen“.
10. Nordöstlich der Brücke entlang des Havelkanals wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit kleinflächiger und extensiver Grünlandnutzung anstelle einer Sukzessionsfläche dargestellt. In diesem Bereich werden zusätzlich als symbolische Darstellung ein Spielplatz sowie ein Sportboothafen (Wasserwanderrastplatz) neu ausgewiesen.
11. Südöstlich des Havelkanals wird zusätzlich ein vorhandener Graben dargestellt.
12. Zusätzlich werden südöstlich der Ortslage im Nahbereich der Gemeindegrenze zum Nachbarort Falkenrehde Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen Hafenausbau GVZ) dargestellt.

Plan 2: Änderungen Ortsteil Buchow-Karpzow

Rückseite

3.4.2 Ortsteil Elstal

In diesem Siedlungsbereich wird der geänderte Flächennutzungsplan um die Teilbereiche des Olympischen Dorfes, der Löwen- und Adler-Kaserne sowie der Döberitzer Heide im Ortsteil Elstal mit einer Gesamtfläche von ca. 257 ha (ehemaliger Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes 2) erweitert.

Darüber hinaus wurden die Darstellungen folgender Siedlungsbereiche entsprechend den jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen, so dass diese in der nachfolgenden Auflistung nicht mehr aufgeführt werden: Kirschsteinsiedlung, Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung und Kiefernriedlung Ost.

Weitere Änderungen im Ortsteil Elstal

Bahnanlagen

1. Innerhalb der Fläche für Bahnanlagen entfällt die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; diese Teilflächen gehören zum planfestgestellten Bahnbereich.
- 2a. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.
- 2b. Die ehemalige Grünfläche (Parkanlage) wird als Maßnahmefläche dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für den Demex-Gewerbepark.

Demex-Gewerbepark / B5 - Designer-Outlet-Center (DOC)

3. Oberhalb des bestehenden Sondergebiets „Handel und Dienstleistung“ nördlich des Alten Spandauer Weges wird für eine Teilfläche nunmehr anstatt Gewerbegebiet ein geplantes Sondergebiet für „Handel und Dienstleistung“ dargestellt. Dabei handelt es sich um die beabsichtigte Erweiterung des DOC, für die inzwischen eine positive landesplanerische Beurteilung vorliegt.
4. Im Bereich des Designer-Outlet-Centers (südlich des Alten Spandauer Weges) wird ein Teilbereich des Gewerbegebietes als Sondergebiet für „Handel und Dienstleistung“ entsprechend der aktuellen Nutzungsbedürfnisse dargestellt.

Heideländer

5. Die Schule in Elstal wird entsprechend ihren geplanten Erweiterungsflächen ausgewiesen. Die ehemals dargestellte geplante Wohnbaufläche entfällt.

Ortsmitte

6. Nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten eine zuvor geplante Wohnbaufläche als sonstige Grünfläche dargestellt.
- 6a. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.

- 6b. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.
- 6c. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde.

Kiefernriedung

- 7. Die Gemeinbedarfsfläche an der B 5, welche bislang den Standort der ehemaligen Fliegerschule gesichert hat, entfällt. Stattdessen wird die Fläche in Abstimmung auf die Nachbarschaft als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend entfällt ein Teil der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche westlich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche und wird in gemischte Baufläche geändert. Östlich der Zufahrt (Gartenstraße) nach Elstal wird die ehemals ausgewiesene geplante Wohnbaufläche ebenfalls in geplante gemischte Baufläche geändert.
- 8. Südöstlich der Fläche 7 wird anstatt einer sonstigen Grünfläche in einem kleinen Teilbereich ein Gewerbegebiet dargestellt. Dabei handelt es sich um die Übernahme der Festsetzung des Bebauungsplanes Kiefernriedung Ost.
 - 8a. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung als Sonstige Grünfläche.
 - 8b. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung als geplante Wohnbaufläche.
 - 8c. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung als Sonstige Grünfläche.
- 9. Im Bereich der Kiefernriedung Ost wird an der Rosa-Luxemburg-Allee auf einer Teilfläche anstatt einer geplanten Wohnbaufläche eine Gemeinbedarfsfläche „Ki-ta“ dargestellt, um den Standort einer neuen Kindertagesstätte zu sichern.

Heidesiedlung

- 10. Die zentral gelegene Parkanlage des Teilflächennutzungsplanes 1 wird dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan angepasst und nunmehr in Ost-West-Richtung vom ehemaligen Olympischen Dorf zur neuen Gemeinbedarfsfläche „Ki-ta“ geführt. Die verbleibenden Bereiche werden als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.
- 11. Nordwestlich der Parkanlage wird ein Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt, um den zentralen Standort für die Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil zu sichern.

12. Entlang der Hauptstraße wird eine geplante gemischte Baufläche dargestellt, welche ursprünglich etwas weiter östlich versetzt geplant war. Entsprechend entfällt ein Teil der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche.

Radelandberg

13. Um die denkmalgeschützten Hallen entlang der Hauptstraße leichter einer geeigneten Nutzung zuführen zu können, wird die östlich der Hauptstraße gelegene Fläche, welche bislang als gemischte Baufläche dargestellt war, nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen.
14. Die im Teilflächennutzungsplan 1 als geplant dargestellte Haupterschließungsstraße von der B 5 zur Rosa-Luxemburg-Allee wurde leicht westlich versetzt realisiert. Entsprechend entfällt ein Teil der ursprünglich geplanten gemischten Baufläche östlich der Haupterschließungsstraße und wird zu Wohnbaufläche und Grünfläche Parkanlage.
15. Der im Teilflächennutzungsplan 1 dargestellte Schulstandort im nördlichen Bereich dieses Gebietes wurde aufgegeben und wird entsprechend der Umgebung zu Wohnbaufläche.
16. Die Grünfläche (Parkanlage), welche im Teilflächennutzungsplan 1 an der Grenze zum Teilflächennutzungsplan 2 in Nord-Süd-Richtung dargestellt war, entfällt zu Gunsten von Wohnbauflächen. Stattdessen wird gemäß dem Städtebaulichen Rahmenplan einerseits der Grünzug ebenfalls als Grünfläche (Parkanlage) vom Olympischen Dorf durch das Wohngebiet bis zur Kiefernriedlung Ost geführt und andererseits die bereits vorhandene Grünfläche (Parkanlage) nördlich der Straße zum Olympischen Dorf dargestellt.
17. Die Fläche für Ver- und Entsorgung (Wasserwerk Radelandberg) wird entsprechend der Realnutzung erweitert.
18. Südlich der Straße Zum Olympischen Dorf wird anstatt der Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt, um immissionsschutzrechtliche Konflikte (wie Lärmbeeinträchtigung durch die B5) zu mindern.
19. Entlang der B 5 wird anstatt einer gemischten Baufläche ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Die Nutzung ist lärmunempfindlicher und nutzt an dieser Stelle die optimale Verkehrserschließung für zukünftige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Olympisches Dorf

20. Das ursprünglich geplante Gewerbegebiet nördlich der B 5 entfällt zu Gunsten des geplanten Sondergebietes Erholung Freizeit Sport.
21. Südlich der Fläche 20 entfällt das ehemals geplante Gewerbegebiet zugunsten einer Waldfläche, die eine durchgehende Abschirmung des Bereiches des Olympischen Dorfes entlang der B5 sichern soll.

22. Zur Sicherung der durchgängigen Abschirmung des Bereiches des Olympischen Dorfes nördlich entlang der B5 erfolgt eine Ausweisung als Wald anstatt der ehemaligen Darstellung als Sonstige Grünfläche.
23. Zu Gunsten des geplanten Sondergebiets entfällt hier eine Maßnahmenflächen zur Aufforstung.
24. Aufgrund der bestehenden Restriktion zur Nutzung dieser Fläche (innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Radelandberg besteht derzeit ein Bauverbot) wird diese Fläche von der Darstellung ausgenommen und als so genannte "Weiße Fläche" dargestellt.
25. Aufgrund der bestehenden Restriktion zur Nutzung dieser Fläche (innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Radelandberg besteht derzeit ein Bauverbot) wird diese Fläche von der Darstellung ausgenommen und als so genannte "Weiße Fläche" dargestellt.
26. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung als geplantes Wohngebiet und Maßnahmenfläche Wald.
27. Der Bereich um des ehemaligen Speisehauses der Nationen wird jetzt als Grünfläche (Parkanlage) anstatt als geplante Wohnbaufläche dargestellt.
28. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Grünfläche (Parkanlage).
29. Durch die Forstbehörde wurde dieser Teilbereich ebenfalls als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung als geplantes Wohngebiet und Maßnahmenfläche Wald.
30. Durch die Forstbehörde wurde dieser Bereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung der Maßnahmenfläche.

Der übrige Bereich des Olympischen Dorfes wird anstatt als geplante Wohnbaufläche als geplantes Sondergebiet ausgewiesen, wobei für einzelne Bereiche eine Differenzierung der zukünftigen Nutzung erfolgt: Der Bereich des ehemaligen Speisehauses der Nationen und des ehemaligen Hindenburg-Hauses für Bildung, Kultur und Hotel und die übrigen Bereiche für Erholung, Freizeit und Sport. Damit soll eine zukünftige adäquate Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes einschl. Ergänzung gewährleistet werden.

Die besondere Zweckbestimmung ermöglicht die Entwicklung eines Erholungs- und Freizeitquartiers von überörtlicher Bedeutung.

Weiterhin entfallen einige ehemals als geplant dargestellte Wohnbauflächen zu Gunsten der Grünfläche (Parkanlage), die sich in ihrer Ausformung am denkmalgeschützten Bestand orientiert.

Die im Teilflächennutzungsplan 2 dargestellte geplante Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes wird jetzt beschränkt auf eine wesentlich verkleinerte Fläche am westlichen Quartiersrand.

Gänzlich entfällt die Darstellung der ehemaligen Kläranlage im Osten des Gebietes.

Darüber hinaus entfällt die im Teilflächennutzungsplan 2 erfolgte Darstellung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entfällt aufgrund der Nutzungsänderung der ehemals geplanten Wohnbaufläche in Sondergebiet.

Bereiche südlich der B 5

31. Auf dem Gelände der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne wird die geplante Sondergebietsfläche mit der ursprünglichen Zweckbestimmung für „Freizeit/Erholung, Hotel, Bildung und Sport“ nunmehr auf „Erholung, Freizeit, Sport“ reduziert.
32. Ergänzt wird der vorliegende Flächennutzungsplan um eine Fläche südlich der B 5, welche im Teilflächennutzungsplan 1 von der Genehmigung ausgenommen war. Auf dieser Fläche befinden sich Teile der beiden Sondergebiete „Bildung, Kultur, Hotel“, die Erschließungsstraße zur Döberitzer Heide sowie Teilflächen der südlich angrenzenden Besonderen Grünflächen.
33. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“) südlich der B 5 wird ersetzt durch ein geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung Freizeit, Sport“. Die neue Art der Nutzung soll zum einen das Nutzungsangebot des benachbarten Sondergebiets und der Besonderen Grünflächen ergänzen und zusätzlich eine dauerhafte Nutzungsverträglichkeit mit der Döberitzer Heide garantieren.
34. Im Bereich der Döberitzer Heide wird eine Besondere Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung „Umweltbildungspark“ und „Schaugatter“, um hier ein Umweltprojekt und eine Projekt der Sielmann-Stiftung realisieren zu können.

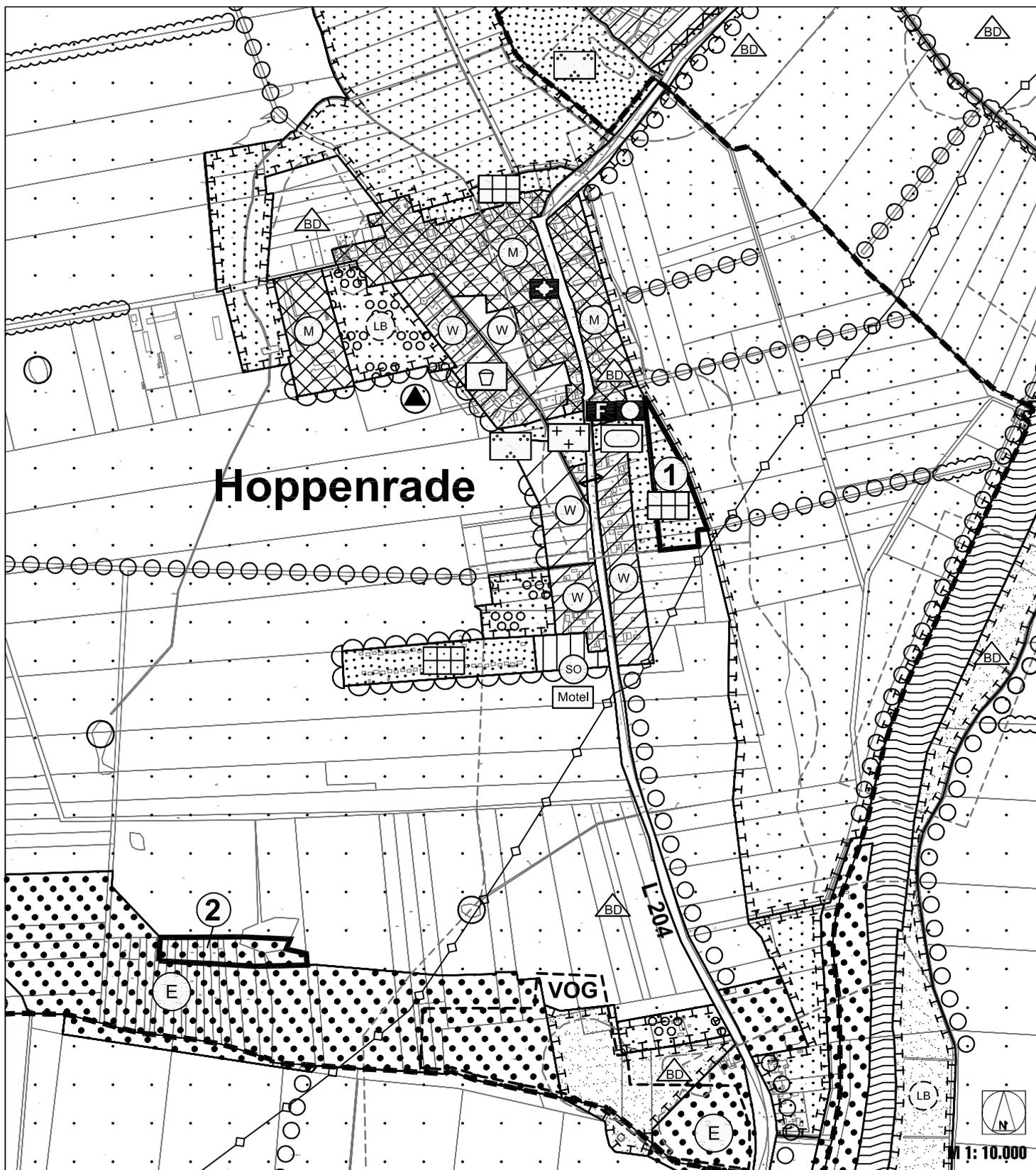
3.4.3 Ortsteil Hoppenrade

1. Am östlichen Siedlungsrand wird eine Fläche für Private Gärten entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Südwestlich der Ortslage wird entsprechend dem vorhandenen Baumbestand die Fläche für Wald angepasst bzw. vergrößert.

Plan 3: Änderungen Ortsteil Elstal

Rückseite



Gemeinde Wustermark Ortsteil Hoppenrade

Änderungsbereiche

Lage im Ortsteil	Bisherige Nutzung Teilflächenutzungsplan 1+2	Geänderte Nutzung Flächenutzungsplan	Größe in ha (ca.)
1	Maßnahmenfläche	Private Gärten	1,5
2	Landwirtschaft	Wald	1,3

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Wustermark



3.4.4 Ortsteil Priort

1. Im Dorf Priort werden eine Grünfläche Parkanlage (1a), ein Teil der Privaten Gärten (1b) sowie eine Sonstige Grünfläche (1c) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wald dargestellt.
2. In der Ortslage Priort-Siedlung wird den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend eine ehemals als Grünfläche Parkanlage dargestellte Fläche zu Wohnbaufläche Bestand (entsprechend der Klarstellungsatzung).
3. Im westlichen Teil des Siedlungsbereiches wird die geplante Wohnbaufläche um einen Teilbereich der ehemaligen Grünfläche (Parkanlage) erweitert. Der genaue Verlauf der Grünfläche ist als Regelungsbestand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.
4. Aufgrund der Größenordnung (kleiner als 1 ha) wird eine Sonstige Grünfläche in der Mitte des Siedlungsbereiches als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.
5. Die ehemals geplante Raststätte an der BAB 10 südlich von Priort-Dorf entfällt, da der genaue Standort noch nicht feststeht (wird im Planfeststellungsverfahren für den 6-spurigen Ausbau der BAB A10 abschließend geklärt). Stattdessen wird der Realnutzung entsprechend eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.
6. Eine Teilfläche der Grundstücke entlang der Erschließungsstraße wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil der Fläche bleibt als Grünfläche bestehen, wobei die Zweckbestimmung von Parkanlage in Sonstige Grünfläche geändert wird.
7. Durch die Forstbehörde wurde dieser Bereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung der Grünfläche (Parkanlage).
8. Durch die Forstbehörde wurde dieser Bereich als Wald ausgewiesen, was in die Darstellung übernommen wurde. Damit entfällt die ehemalige Darstellung der Maßnahmenflächen (Sukzession, Grünlandnutzung).

Plan 5: Änderungen Ortsteil Priort

Rückseite

3.4.5 Ortsteil Wustermark (einschl. Gemeindeteile Dyrotz, Wernitz)

Gemeindeteil Wernitz

1. Am östlichen Siedlungsrand werden entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten Private Gärten entlang der Siedlungskante dargestellt und die direkt angrenzende Maßnahmenfläche angepasst.
2. Am westlichen Siedlungsrand werden ebenfalls entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten Private Gärten entlang der Siedlungskante dargestellt und die direkt angrenzende Landwirtschaftsfläche angepasst.
3. Südöstlich der Ortslage wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (ehemalige LPG-Stallanlage, die inzwischen abgerissen und die Fläche entsiegelt worden ist) als Maßnahmenfläche (Sukzessionsfläche) dargestellt.
4. Die ehemals dargestellten Flächen für die Windenergienutzung werden zukünftig Bestandteil eines eigenen Sachlichen Teilflächennutzungsplanes "Windenergienutzung" und somit nicht mehr im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Plan 6: Änderungen Gemeindeteil Wernitz

Rückseite

Ortsteil Wustermark Gewerbegebiet Nord

1. Aufgrund der fertig gestellten Anschlussstelle der B5, die weiter nördlich entstanden ist, entfällt eine Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes zu Gunsten der Darstellung von Verkehrsfläche.
2. Im Bereich der ehemals dargestellten Anschlussstelle entfällt eine Sonstige Grünfläche zu Gunsten der Darstellung eines geplanten Gewerbegebietes.
3. Im Nordwesten wird entsprechend der benachbarten Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche in geplantes Gewerbegebiet geändert. In diesem Zusammenhang entfällt ein geringfügiger Teil der nordöstlich angrenzenden Sonstigen Grünfläche.
4. Entsprechend dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" wird die Darstellung des südlichen Bereiches des Umspannwerkes entsprechend angepasst. Die sonstige Grünfläche grenzt die Fläche für Ver- und Entsorgung vom benachbarten Industriegebiet ab. Ein Teil des Industriegebiets entfällt hier zu Gunsten der Fläche für Ver- und Entsorgung.
5. Im Südwesten des Gewerbegebietes Nord wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten eine Sonstige Grünfläche anstatt Gewerbegebiet dargestellt.
6. Südlich der B5n mit dem Anschluss an die L 202 wird eine Sonstige Grünfläche entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten und den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" dargestellt.

Wustermark Ort

7. Im Norden entfällt entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Bahnhofstraße“ ein Gewerbegebiet zu Gunsten von gemischter Baufläche.
8. Die ursprünglich im Norden geplante Wohnbaufläche entfällt zu Gunsten von Landwirtschaft. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Bahnhofstraße“.
9. Im Nordosten wird ein Teil der zuvor als geplant dargestellten Wohnbaufläche entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten als Private Gärten dargestellt.
10. Innerhalb der Grünfläche (Sportplatz) wird zusätzlich eine Fläche für Gemeinbedarf für die Errichtung einer Sporthalle dargestellt. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Bahnhofstraße“.
11. Südlich des Schulgeländes wird statt einer gemischten Baufläche nunmehr eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Bahnhofstraße“.
12. Im südlichen Bereich der Ortsmitte wird eine ehemals als geplant dargestellte Wohnbaufläche als gemischte Baufläche entsprechend der Realnutzung dargestellt.

13. Im südöstlichen Siedlungsbereich wird eine ursprünglich gemischte Baufläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ dargestellt, da hier inzwischen das Nahversorgungszentrum von Wustermark umgesetzt wurde. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Siedlung“.
14. Südöstlich der Fläche 13 wird entsprechend der Realnutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ ausgewiesen. Die Änderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Siedlung“.
15. Der Standort der Feuerwehr wird aktualisiert.
16. Südlich der Berliner Straße wird eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das bereits teilweise erschlossene Gebiet soll die Ortsmitte Wustermarks stärken und eine geschlossene Siedlungskante im Süden sichern.
17. Nordwestlich der Havelkanal-Brücke zwischen Wustermark und Dyrotz wird eine Teilfläche, die bisher als Maßnahmefläche dargestellt ist, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ dargestellt, um diesen Standort für einen Wasserwanderrastplatz zu sichern.

GVZ

18. Nördlich der Kuhdammbücke wird das ehemalige Sondergebiet „Hafen“ reduziert und als jetzt Landwirtschaftsfläche dargestellt.
19. Das Anschlussgleis an den geplanten Hafen wird entsprechend dem Bebauungsplan in Richtung Havelkanal verschoben.
20. Im Südwesten des GVZ im Bereich des neuen Anschlusses an die B5 entfällt ein Teil des ehemaligen Industriegebietes zu Gunsten von Maßnahmeflächen.

Dyrotz

21. Im östlichen Teil von Dyrotz wird das bereits im Teilflächennutzungsplan 1 vorhandene Gewerbegebiet um Teilflächen erweitert, so dass ein geringfügiger Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche (21a) bzw. einer Maßnahmefläche (21b) entfällt. Die Darstellungen entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (vorhandener Gartenbaubetrieb und Gewerbebetrieb).
22. Südlich der Flächen 21 entfällt das ehemalige Sondergebiet „Hotel“ zu Gunsten von einer Maßnahmefläche, einer landwirtschaftlichen Fläche sowie von Verkehrsflächen (neuer Autobahnanschluss von der B5 zur BAB A10). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen von der Gemeinde aufgehoben.

Bahnkreuz

23. Innerhalb der Fläche für Bahnanlagen entfällt die Darstellung Maßnahmefläche, da diese Bestandteil von planfestgestellten Bereichen sind.

Plan 7: Änderungen Ortsteil Wustermark

Rückseite

3.5 ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN

Die textlichen Darstellungen 1 und 2 des Teilflächennutzungsplanes 1 bleiben weiterhin bestehen.

In der textlichen Darstellung Nr. 1 wird lediglich die Flächengröße für die Entwicklung von anderen Baugebieten und Flächen von 1,0 ha auf 2,0 ha erhöht.

Die textliche Darstellung Nr. 1 regelt die Flächenschwelle, bei der im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ein Abweichen vom Flächennutzungsplan möglich ist. Die Änderung lässt einen größeren Entwicklungsspielraum zu, so dass auf Änderungen von Rahmenbedingungen flexibler reagiert werden kann.

Zusätzlich ist die textliche Darstellung Nr. 3 in den geänderten Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Im Flächennutzungsplan werden im südlichen Bereich von Elstal in der Döberitzer Heide Besondere Grünflächen mit der spezifischen Zweckbestimmung „Schaugatter“ und „Umweltbildungspark“ dargestellt.

Das „Schaugatter“ ist als Freigehege für seltene Wildtiere vorgesehen und befindet sich bereits in der Realisierung. Östlich davon ist ein Umweltbildungspark geplant. Entsprechend dieser besonderen Zweckbestimmung sollen ergänzende bauliche Anlagen nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB zugelassen werden können. Voraussetzung dafür ist, dass das Vorhaben öffentlichen Belangen (insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes) nicht entgegensteht und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Mit der vorhandenen Straße Zur Döberitzer Heide, die unmittelbar an dieser Fläche angrenzt, ist die Erschließung bereits gewährleistet.

3.6 ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG VON NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

Folgende Nachrichtliche Übernahmen wurden in ihrer Darstellung geändert bzw. ergänzt:

Bundesautobahn

Die BAB 10 und die Bundesstraße B5 bzw. B5n wurden in der Planzeichnung in ihrem heutigen Trassenverlauf einschl. ihrer neu errichteten Anschlussknoten dargestellt. Die Flächendarstellung beinhaltet auch die Böschungsbereiche und innenliegenden Flächen der Anschlussknoten, die in der Regel ebenfalls zu den planfestgestellten Bereichen dieser überörtlichen und regional bedeutsamen Straße gehören.

Bahnanlagen

Bei der Darstellung der planfestgestellten Bahnanlagen werden die ursprünglich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht mehr dargestellt, da sie Bestandteil der planfestgestellten Flächen sind.

Bundeswasserstraße, Gewässer I. Ordnung

Neben dem Havelkanal als Bundeswasserstraße wird zusätzlich der Schlaggraben (nördlich des GVZ) als Gewässer I. Ordnung im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt.

Denkmalgeschützte Ensemble / Baudenkmale

Als Denkmalgeschützte Ensemble werden die Eisenbahnersiedlung, das ehemalige Olympische Dorf und ein Teilbereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Wustermark im Ortsteil Elstal ausgewiesen.

Einzelbaudenkmale sind aus Lesbarkeitsgründen nicht im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt. Diese sind im Einzelnen im Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Havelland¹ aufgeführt.

Bodendenkmale

Die durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, inzwischen vorgenommene Kennzeichnung der genauen Lage und Ausdehnung von Bodendenkmalen i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG wurden vollständig in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen.

Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserschutzgebiete II und III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg wurden entsprechend der inzwischen bekannten tatsächlichen Lage der Brunnen korrigiert.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) / Naturschutzgebiet (NSG) / Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) / Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) / Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Die Grenzen dieser Gebiete wurden entsprechend inzwischen überarbeiteter gesetzlicher Grundlagen (NSG, LSG) geprüft und angepasst und um inzwischen erfolgte Neuausweisungen (SPA, FFH) ergänzt.

Die bisherigen übrigen Nachrichtlichen Übernahmen (Geschützter Landschaftsbestandteil, Vorranggebiet (Abbau Quarzsand), Sanierungsgebiet) bleiben weiterhin bestehen.

3.7 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN VON VERMERKEN UND SONSTIGEN DARSTELLUNGEN

Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen wurden („Weiße Flächen“)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan Nr. 12 „Radelandberg Nord“, Ortsteil Elstal, wurde durch die Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland² eine Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung im o.a. Bebauungsplangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Radelandberg erteilt. Für die restlichen Teilflächen, die sich innerhalb des östlich angrenzenden Olympischen Dorfes

¹ veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Havelland, Jahrgang 8, Nr. 08, Rathenow, dem 06.08.2001

² Schreiben vom 26.10.1998

befinden, wurde eine Bebauung ausgeschlossen.

Da nach wie vor noch kein konkretes Vorhaben für den Bereich des Olympischen Dorfes vorliegt, ist derzeit durch die Trinkwasserschutzkommission keine abschließende Beurteilung und Entscheidung über die zukünftigen Nutzungen bzw. Bebauung möglich. Deshalb wurde für diese beiden Bereiche auf die Darstellung als so genannte „Weiße Fläche“ zurückgegriffen.

Bei einer nachfolgenden konkreten Planung ist damit parallel zum Bebauungsplan der vorliegende Flächennutzungsplan um die Nutzungen innerhalb dieser „Weißen Flächen“ zu ergänzen.

Beabsichtigtes Sondergebiet

Für diesen Teil der Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Die Flächen sind grundsätzlich für entbehrlich erklärt worden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Aufgabe des Bahnbetriebes bzw. Stilllegung nicht automatisch mit der Freistellung der betreffenden Flächen von Bahnbetriebszwecken verbunden ist. Die Fachplanungshoheit besteht bis zum Vollzug der Freistellung von Bahnbetriebszwecken weiter.

Eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) nach § 23 AEG ist jedoch derzeit noch nicht möglich, da innerhalb dieser Fläche weiterhin bahnbetriebsnotwendige Kabel- und Leitungen vorhanden sind. Außerdem ist für einen Rückbau der Gleisanlagen eine Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes nach § 18 AEG erforderlich. Diese liegt jedoch noch nicht vor, da die Gleisanlagen noch nicht stillgelegt und vom aktiven Netz abgebunden sind.

Um das Verfahren für den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht zu behindern, wurde deshalb die beabsichtigte Flächennutzung in der Planzeichnung „vermerkt“, um die zukünftige planerische Absicht der Gemeinde zu dokumentieren.

Altlastenflächen / Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb von Bebauungsplangebieten, in denen inzwischen genaue Abgrenzungen von Altlastenflächen vorliegen, wurden diese, soweit flächenmäßig darstellbar, in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen. In den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches wurde die Darstellung von Altlastenverdachtsflächen bzw. ehemaligen Deponien entsprechend den bisherigen Teilflächennutzungsplänen 1 und 2 übernommen.

Die bisherigen übrigen Vermerke bzw. Sonstigen Darstellungen (Geschützter Landschaftsbestandteil geplant, Erdgasspeicher) bleiben weiterhin bestehen.

3.8 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in ha (ca.)	in %
▪ BAUFLÄCHEN	844,0	16,0
- Wohnbaufläche	324,2	
vorhanden	276,7	
geplant	47,5	
- Gemischte Baufläche	83,8	
vorhanden	75,9	
geplant	7,9	
- Gewerbegebiet	129,0	
vorhanden	69,7	
geplant	59,3	
- Industriegebiet	179,0	
vorhanden	179,0	
- Sondergebiet	128,0	
vorhanden	43,4	
geplant	84,6	
▪ GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	10,3	0,2
▪ VERKEHRSFLÄCHEN	117,5	2,2
▪ VER- BZW. ENTSORGUNGSFLÄCHEN	9,7	0,2
▪ GRÜNFLÄCHEN	203,6	3,8
- Grünflächen	140,4	
- Besondere Grünfläche Umweltbildungspark/Schaugatter	63,2	
▪ WASSERFLÄCHEN	2,3	0,0
▪ FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT	2223,7	42,1
▪ WALDFLÄCHEN	246,7	4,7
▪ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN	1350,6	25,5
- Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege	212,7	
- Kleinflächige und extensive Grünlandnutzung	332,0	
- Weiträumige Grünlandnutzung	739,7	
- Streuobstwiese	12,1	
- Wald	54,1	
▪ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	274,9	5,2
- Bundesautobahn	48,7	
- Bahnanlage	162,3	
- Bundeswasserstraße, Graben Gewässer I. Ordnung	63,9	
Von der Planung ausgenommene Flächen (Trinkwasserschutzzonen II Wasserwerk Radelandberg)	6,0	0,1
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	5289,3	100,0

Flächenvergleich mit Teil-FNP 1 und 2

Planungsgebiet	Teil-FNP1 1998 rechtswirksame Fassung	Teil-FNP2 2000 beschlossene Fas- sung	Teil 1+2 gesamt	FNP Erweiterung/ Änderung
Gesamtfläche in ha	ca. 5.053,0	ca. 257,0	ca. 5.310,0	ca. 5.298 ¹

Nutzungsart	Teil-FNP1 1998 rechtswirksame Fassung (ca. ha)	Teil-FNP2 2000 beschlossene Fas- sung (ca. ha)	FNP Erweiterung/ Änderung (ca. ha)	Zuwachs / Abgang (ca. ha)
▪ BAUFLÄCHEN	ca. 823,1	ca. 60,5	ca. 844,0	ca. - 39,6
-Wohnbaufläche	ca. 334,2	ca. 27,1	ca. 324,2	ca. - 37,1
-Gemischte Bau- fläche	ca. 92,1	0	ca. 83,8	ca. - 8,3
-Gewerbegebiet	ca. 128,0	ca. 1,9	ca. 129,0	ca. - 0,9
-Industriegebiet	ca. 194,0	0	ca. 179,0	ca. - 15,0
-Sondergebiet	ca. 74,8	ca. 31,5	ca. 128,0	ca. + 21,7
▪ GEMEINBE- DARFSFLÄCHE	ca. 5,6	0	ca. 10,3	ca. + 4,7
▪ VER- UND ENT- SORGUNGS- FLÄCHE	ca. 6,7	0	ca. 9,7	ca. + 3,0
▪ GRÜNFLÄCHEN	ca. 176,9	ca. 15,4	ca. 203,6	ca. + 11,3

Durch die vorgenommene detailliertere Darstellung in der vorliegenden Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund inzwischen rechtskräftiger Bebauungspläne ist eine Reduzierung von Bauflächen gegenüber den Teil-FNP 1 und 2 von ca. 39,6 ha zu verzeichnen. Diese Reduzierung von Bauflächen kommt insbesondere der Erhöhung des Anteils von Flächen für die Landwirtschaft, von Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und von zusätzlichen Waldflächen zugute.

¹ Reduzierung der Gesamtfläche (ca. 12 ha) aufgrund des Wegfalls von Exklaven und deren Zuordnung zu den jeweiligen Nachbargemeinden

4 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf den vorangestellten Änderungen und Erweiterung. Für die Bereiche ohne Änderungen wurden die entsprechenden Erläuterungen aus dem Teil-FNP 1 und Teil-FNP 2 der Vollständigkeit halber übernommen.

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Flächen definieren den Entwicklungsrahmen der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre bis 2020. Sie stellen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung der formulierten Ziele, Verfügbarkeit von Flächen und der Wirtschaftlichkeit dar. Schwerpunkte bilden hierbei insbesondere die Reaktivierung und Entwicklung der Konversionsflächen im Ortsteil Elstal, die Entwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte sowie die Entwicklung der Gemeinde als Freizeit- und Erholungsstandort.

4.1 WOHNBAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Die vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen wurden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine weitere Differenzierung gemäß BauNVO erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/ Vorhabens- und Erschließungsplan).

Die Bestandsdarstellung von Wohnbauflächen basiert einerseits auf die für die einzelnen Ortsteile geltenden Klarstellungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und andererseits auf rechtskräftige Bebauungspläne.

Für die Feinabgrenzung der neu ausgewiesenen kleinteiligen Wohnbauflächen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Arrondierung der Ortslagen,
- Gestaltung der Ortsränder und deren Eingrünung,
- Erschließungsmöglichkeiten,
- Erhalt der Dorfkerne,
- Kriterien der Landschaftsplanung (Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss unter Berücksichtigung der gesetzten Entwicklungsziele, der Flächenverfügbarkeit und der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden, dass jeder einzelne Ortsteil über alternative Entwicklungsmöglichkeiten verfügt, um die ermittelten Zielsetzungen, insbesondere die der Bedarfsdeckung, umsetzen zu können.

Die im Außenbereich liegenden vorhandenen Kleinsiedlungsgebiete werden im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsflächen ausgewiesen. Diese Bereiche sollen gemäß der Zielsetzung zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung nicht weiterentwickelt werden, sondern sind lediglich bestandsgeschützt.

Neben den vorhandenen Wohnbauflächen werden folgende geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen:

Ortsteil Buchow-Karpzow

- im östlichen Ortsbereich (südlich der Priorter Straße),
- westliche entlang der Straße Am Igelpfuhl und
- südlich der Sonnenallee.

Ortsteil Elstal

- südlich des Schulstandortes (Bereich In den Heideländern),
- eine Teilfläche im Bereich Kiefernriedung West,
- Bereich Heidesiedlung (zwischen Kiefernriedung Ost und Hauptstraße),
- östlich des vorhandenen Sportplatzes (Ernst-Walter-Weg/Rosa-Luxemburg-Allee) und
- im nordwestlichen Teil des Olympischen Dorfes angrenzend an den Bereich Radelandberg Nord.

Ortsteil Hoppenrade

- östlich und südwestlich des Wernitzer Weges.

Ortsteil Priort

- Teilfläche zwischen Haarlake / Goethestraße / An den Göhren (Wohngebiet Haarlake)
- südöstlich der Straße Am Ziegeleischlag / Ecke Am Weinmeisterbruch und
- südlich der Straße An der Breiten Wiese (Wohngebiet Erlengrund).

Ortsteil Wustermark

- südöstlich der vorhandenen Dorfbereiches Wustermark und
- nördlich des vorhandenen Dorfbereiches Dyrotz.

4.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Im Flächennutzungsplan werden innerhalb der bebauten Ortslagen Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Dyrotz, Priort-Dorf, Wernitz und Wustermark Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Darstellung Gemischte Bauflächen sichert langfristig die in den Gebieten vorhandene Nutzungsvielfalt – Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Eine Gliederung der Flächen nach der besonderen Art der Nutzung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Bestandsdarstellung der Gemischten Bauflächen basiert ebenfalls einerseits auf die für die einzelnen Ortsteile geltenden Klarstellungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1

und 3 BauGB und andererseits auf rechtskräftige Bebauungspläne.

Neben den vorhandenen Gemischten Bauflächen werden nur im Ortsteil Elstal folgende geplante Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Ortsteil Elstal

- westlich entlang der Hauptstraße und
- eine Teilfläche (ehemaligen Fliegerschule) im Bereich Kiefernriedlung West.

4.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Gewerbliche Bauflächen werden grundsätzlich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) oder als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Die Entwicklung von Industriegebieten ist ausschließlich im Ortsteil Wustermark vorgesehen. Der auch aus landesplanerischer Sicht forcierten Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Bereich Wustermark sowie des GVZ-Standortes wird damit Rechnung getragen. Die durch bereits rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Industrieflächen im GVZ und im Gewerbegebiet Nord werden als vorhandene Industrieflächen dargestellt.

Als bestehende Gewerbegebiete werden die bereits vorhandenen bzw. durch verbindliche Bauleitplanungen abgedeckten Gewerbegebiete in Elstal (Demex-Gewerbepark) sowie in Wustermark (Baumschule, Tiefbaufirma, südlich des Bahnhofes) dargestellt.

Darüber hinaus werden geplante Gewerbegebiete ausgewiesen, die sich hauptsächlich auf den Ortsteil Wustermark westlich des Gewerbegebietes Nord konzentrieren. Hierbei ist anzumerken, dass die Entwicklung dieser geplanten Flächen in Wustermark nachrangig zu erfolgen hat. Die Entwicklung des GVZ und des Gewerbegebietes Nord besitzen absoluten Vorrang.

Insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Lärmbelastung) werden im Ortsteil Elstal aufgrund der Lage der Flächen (Bereich Radelandberg) an Hauptzufahrtsstraßen bzw. an der Bundesstraße B5 zwei geplante Gewerbegebiete dargestellt.

4.4 SONDERBAUFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Sonderbauflächen werden in folgenden Ortsteilen dargestellt:

Ortsteil Buchow-Karpzow

Sondergebiet "Freizeit und Erholung"

Die vorhandene Wochenendhaussiedlung südöstlich der Ortslage ist als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellt.

Ortsteil Elstal

Sondergebiet "Handel und Dienstleistung"

In Elstal wird das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet "Handel und Dienstleistung" im Bereich des Demex-Gewerbeparkes als vorhandenes Sondergebiet "Handel und Dienstleistung" dargestellt und entsprechend der Realnutzung angepasst.

Darüber hinaus wird (direkt angrenzend an das bereits vorhandene Sondergebiet) um ein geplantes Sondergebiet "Handel und Dienstleistung" entsprechend der inzwischen erfolgten Einigung ("FOC Wustermark vom 23.12.2005) zwischen dem Land Berlin, dem Landkreis Havelland, der Gemeinde Wustermark und weitere, erweitert.

Sondergebiet "Kirchliches Ausbildungszentrum"

Die im Rahmen der Umnutzung der Konversionsflächen inzwischen fertig gestellte Ausbildungsstätte des Bundes Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kirschsteinsiedlung" als vorhandenes Sondergebiet "Kirchliches Ausbildungszentrum" dargestellt und damit langfristig gesichert.

Sondergebiet "Bildung, Kultur und Hotel" / Sondergebiet "Erholung, Freizeit, Sport"

Im Bereich des Olympischen Dorfes werden zukünftig folgende Darstellungen getroffen, die zukünftig eine adäquate Nutzung, wie z.B. als Bildungsstätte, Hotelnutzung, Kultureinrichtungen und/oder als Erholungs- und Freizeitstätte dieses Denkmalgeschützten Bereiches ermöglichen sollen:

Die Bereiche des ehemaligen Speisehauses der Nationen und des Hindenburg-Hauses werden als geplantes Sondergebiet "Bildung, Kultur und Hotel" dargestellt. Die übrigen dargestellten geplanten Sondergebiete werden mit "Erholung, Freizeit, Sport" belegt.

Südlich der B5 werden in Anlehnung an die geplanten Nutzungen des Olympischen Dorfes und der inzwischen einsetzenden Erholungs- und Freizeitnutzung in der Döberitzer Heide (z.B. Schaugatter, Naturschutzzentrum, Erweiterung des Wanderwegenetzes) folgende geplanten Sondergebiete dargestellt:

Die ehemalige Löwen- und Adlerkaserne und der Bereich des ehemaligen "Gewerbegebietes Süd" werden als geplantes Sondergebiet "Erholung, Freizeit, Sport" ausgewiesen und die Bereiche beiderseits der Straße Zur Döberitzer Heide als geplante Sondergebiete "Bildung, Kultur, Hotel".

Die getroffenen Sondergebietsdarstellungen in den Bereichen des Olympischen Dorfes und südlich der B5 sollen die beabsichtigte Entwicklung des Ortsteiles Elstal zu einem touristischen Schwerpunktes in der Region im Zusammenhang mit der Freizeit und Erholungsnutzung in der Döberitzer Heide zukünftig sichern und stärken.

Ortsteil Hoppenrade

Sondergebiet „Motel“

Am südlichen Ortsrand ist ein Sondergebiet „Motel“ dargestellt, für das bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt ist.

Ortsteil Wustermark

Sondergebiet Freizeit und Erholung

Westlich des Bahnhofes Wustermark ist ein Sondergebiet Freizeit und Erholung ausgewiesen, das ein Flächenangebot für kommerziell angebotene Sport- und Freizeiteinrichtungen sichern soll. Die Fläche ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Sondergebiet Hafen (GVZ)

Mit dem vorgesehenen Ausbau des Havelkanals ist auch die Anbindung des Güterverkehrszentrums für den Schifffahrtsverkehr geplant. Zur langfristigen Sicherung eines den Anforderungen entsprechenden Hafens, wird der östliche Uferbereich des Havelkanals in Höhe des GVZ als "Sondergebiet Hafen" dargestellt. Dieses Sondergebiet ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Sondergebiet „Sportboothafen“

Als geplantes Sondergebiet „Sportboothafen“ wird nördlich der Havelbrücke zwischen Wustermark und Dyrotz eine Fläche ausgewiesen. Damit soll zukünftig das Freizeit- und Erholungsangebot in der Gemeinde selbst und für Touristen verbessert und gesichert werden.

4.5 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 ABS. 2 NR. 2 BAUGB)

Gemeinbedarfseinrichtungen sind die der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Verwaltungszwecke.

Die bestehenden kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung dargestellt und gesichert.

Als zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtung wird entsprechend der ermittelten Bedarfe in Elstal die Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes (westlich der Schulstraße) und die Fläche für den Neubau eines Kindergartens westlich Unter den Kiefern ausgewiesen.

Folgende Einrichtungen in den einzelnen Ortsteilen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

Ortsteil Buchow–Karpzow

- Kirche,
- Ortstreffpunkt (Kommunale Nutzung).

Ortsteil Elstal

- Schule mit angrenzender Sporthalle,
- Ortstreffpunkt (Kommunale Nutzung)
- Kirche,
- Feuerwehr,
- 3 Kita-Standorte.

Ortsteil Hoppenrade

- Kirche,
- Feuerwehr,
- Ortstreffpunkt (Kommunale Nutzung).

Ortsteil Priort

- Kirche,
- Feuerwehr,
- 1 Kindertagesstätte,
- Ortstreffpunkt (Kommunale Nutzung).

Ortsteil Wustermark

- 3 Kirchen (Ortslage Wustermark, Dyrotz und Wernitz),
- Rathaus,
- Schule mit angrenzender Sporthalle,
- Feuerwehr,
- 1 Kindertagesstätte,
- Jugendclub,
- Ortstreffpunkt (Kommunale Nutzung, Ortslage Wustermark und Wernitz).

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)

Die Landes- und Kreisstraßen werden als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bundesautobahn sowie die Bundesstraßen sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen aufgeführt.

Bei der Darstellung der Verkehrsflächen sind auch die Böschungsbereiche einbezogen worden. Darüber hinaus wurden die in den Auffahrten liegenden Grünflächen als Verkehrsflächen dargestellt, da sie in der Regel Bestandteil der planfestgestellten Straßen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplanverfahren der notwendige Sicherheitsabstand entsprechend Bundesfernstraßengesetz einzuhalten ist.

4.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 BAUGB)

Im Flächennutzungsplan sind die Hauptver- und -entsorgungsflächen einschließlich der geplanten Erweiterung des Umspannwerkes sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen der Versorgungsträger Energie, Gas, Wasser dargestellt. Die Darstellung erfolgt differenziert nach ober- und unterirdischer Lage der Leitungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplanverfahren die notwendigen Sicherheitsabstände, Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkungen seitens der Träger der Einrichtungen und der Leitungen zu beachten sind.

4.8 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)

Die Grünflächen sind im Flächennutzungsplan wie folgt differenziert ausgewiesen:

- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- private Gärten und
- sonstige Grünflächen

4.9 WASSERFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 7 BAUGB)

Als Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sind die Pfuhe, Sölle, ein Teich östlich von Priort und größere Gräben (südlich von Buchow-Karpzow) dargestellt. Eine Darstellung der zahlreichen kleineren Gräben erfolgt aus grafischen Gründen nicht im Plan.

Der Havelkanal ist als planfestgestellte Bundeswasserstraße nachrichtlich im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Entlang des Havelkanals sind 3 Standorte als Sportboothafen gekennzeichnet: der bereits vorhandene Yachthafen und der geplante Sportboothafen (nur für nicht motorisierter Sportboote, wie z.B. Kanu, Paddelboote) in Buchow-Karpzow und ein weiterer Sportboothafen in Wustermark/Dyrotz.

4.10 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9A BAUGB)

Die Landwirtschaft besitzt insbesondere aufgrund der guten natürlichen Standortverhältnisse die Voraussetzungen, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen konkurrenz- und damit existenzfähig zu bleiben. Ziel ist es daher die Landwirtschaft zu fördern, d.h., die Agrarflächen in ihrem Bestand zu erhalten. Die westlich des Havelkanals gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sollen aufgrund ihrer guten bis mittleren Güte auch weiterhin für die Landwirtschaft genutzt werden.

Die Darstellung weiterer landwirtschaftlicher Nutzungsformen neben dem Ackerbau folgt im Punkt 4.12 "Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Diese Flächen dienen vorrangig dem Biotop- und Artenschutz, sind aber auch in einer extensiven Form landwirtschaftlich nutzbar.

4.11 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 5 ABS. 2 NR. 9B BAUGB)

In der Gemeinde Wustermark sind nur relativ geringe Waldbestände vorhanden, die grundsätzlich erhalten werden. Größere Aufforstungen sind nicht vorgesehen, da sie den weiträumigen Charakter der Kulturlandschaft wesentlich verändern würden. Die bestehenden Wälder haben als gliedernde Elemente eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung bzw. als Feuchtwälder für den Biotop- und Artenschutz.

Darüber hinaus erfüllen die nachfolgend genannten Bereiche Vorrangfunktionen im Landschaftshaushalt, so dass eine Schutzausweisung nach Landes-Waldgesetz empfohlen wird.

Erholungswald

Der Forst am Stellberg und Mühlenberg (Ortsteil Hoppenrade) wird wegen seiner hervorragenden Eignung als Erholungswald gemäß § 16 Abs. 3 LWaldG empfohlen und ist dementsprechend zu bewirtschaften. Die bestehenden Forstflächen werden in diesem Bereich durch eine Erstaufforstungsfläche abgerundet. Zusätzlich wird der nördlich von Elstal an der Hangkante gelegene Wald wegen seiner bedeutenden Funktion für die Naherholung der Gemeinde Elstal als Erholungswald empfohlen. Bei Erhaltung der Geschlossenheit der Vegetation ist gleichzeitig eine Schutzfunktion der Hangkante vor Bodenerosion gegeben.

Schutzwald

Für die Au- und Bruchwälder südlich von Buchow-Karpzow und den Wald nördlich von Priort-Dorf wird die Unterschutzstellung als Schutzwald gemäß § 16 Abs. 2 LWaldG empfohlen. Die Flächen sind aufgrund ihres hohen ökologischen Potentials für den Naturhaushalt von wesentlicher Bedeutung. Ziel ist es, die typischen in den Wald eingebetteten gefährdeten Lebensräume (Altarme, Schilfbestände, Weidengebüsche) zu erhalten und zu entwickeln. An den Übergängen zu landwirtschaftlichen Flächen sind strukturei-

che Waldränder zu entwickeln. Zum Schutz dieser Bereiche ist der hohe Wasserstand beizubehalten. Gleichzeitig ist durch Unterpflanzungen florenfremder Bestände, insbesondere Hybridpappelbestände, langfristig eine Umwandlung zu einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

4.12 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)

In den Teil-Landschaftsplänen 1 und 2 wurden entsprechend den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb der bebauten Ortslagen verschiedene Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Ein wesentliches Ziel ist hierbei die Gliederung und Belebung der landwirtschaftlich genutzten Räume. Damit ist auch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbunden.

Diese Flächen dienen vorrangig dem Naturschutz und der Landschaftspflege. Sie stellen einerseits ein Potential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge der geplanten Siedlungserweiterungsflächen sowie sonstiger Eingriffe (§ 8 BNatSchG), wie z.B. Verkehrsstrassen dar, andererseits können sie auch im Rahmen von Förderprogrammen für die Landwirtschaft genutzt werden.

Die Schwerpunkte der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich insbesondere in den Niederungsbereichen. Im Folgenden werden die verschiedenen Flächennutzungen und Maßnahmen erläutert:

Landwirtschaftlich genutztes Grünland ist überwiegend im Bereich der Niederungen vorhanden und liegt hauptsächlich in Form von Feucht- oder Frischwiesen vor. Bei der Darstellung wird unterschieden in kleinflächige extensive Grünlandnutzung und weiträumige Grünlandnutzung.

Weiträumige Grünlandnutzung

Weiträumiges Grünland ist gekennzeichnet durch eine weiträumige Landschaftsstruktur mit nur wenigen Gehölzen und geringer Durchwegung. Vor allem die Gebiete östlich von Hoppenrade, südlich von Dyrotz, südöstlich von Buchow-Karpzow und südlich von Priort-Siedlung zählen zu dieser Kategorie. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zukünftig als extensives Grünland zu entwickeln. Im Zuge dessen wird es erforderlich, den Grundwasserstand in diesen Bereichen durch die Regulierung der Wasserstände in den Gräben anzuheben und in den tiefer gelegenen Bereichen Frühjahrsüberschwemmungen zuzulassen. Im Zusammenhang mit dem Erhalt und der schrittweisen Renaturierung der Gräben, Niedermoore und Kleingewässer kann vor allem im Bereich der entwässerten Niedermoore der Prozess der Bodendegeneration gestoppt werden.

Die weiträumige Landschaftsstruktur ist grundsätzlich zu erhalten, da somit der Lebensraum der Wiesenvögel sowie Kraniche, Reiher und Störche gesichert wird. Zusätzlich werden damit wichtige Kalt- und Frischluftschneisen gesichert.

Eine bedarfsgerechte, regelmäßige Pflege (Mahd) ist unter Beachtung der Brutzeiten der vorkommenden Avifauna vorzunehmen. Die Bearbeitung der Flächen hat möglichst von innen nach außen zu erfolgen, damit den Tieren eine Chance zum Ausweichen gegeben wird. Es sind vor allem Mäh- und Streuwiesen zu fördern, auf ein Mulchen der Flächen ist zu verzichten. Das Mähen wirkt sich günstiger aus, da hier auf eine Zerkleinerung des Schnittgutes verzichtet wird. Kleintieren wird dadurch eine bessere Überlebenschance zugesichert.

Entlang der Gräben ist eine begleitende Vegetation wie Schilf, Hecken und Baumreihen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit wird ein Verbund mit anderen wassergeprägten Biotopen ermöglicht und gleichzeitig wertvolle Lebensräume für Tiere geschaffen.

Kleinflächige extensive Grünlandnutzung

Kleinräumiges Grünland befindet sich ebenfalls in den Niederungsbereichen vor allem entlang des Pelsterlakegrabens, bei Dyrotz-Luch, zwischen der Autobahn und den Gleisanlagen des Berliner Außenringes und entlang des Havelkanals in Höhe von Wustermark. Die Flächen sind entsprechend der weiträumigen Grünlandnutzung als extensives Grünland zu entwickeln. Die kleinräumig strukturierten Grünlandbereiche haben darüber hinaus vor allem die Funktion eines Biotopverbundes zwischen den isoliert liegenden, weiträumigen Niederungen. Die Bereiche sind durch umfangreiche Anpflanzungen von Gehölzen (Hecken, Feldgehölze, Kopfbäume und Baumreihen), insbesondere durch feuchte Laubgebüsche, zu strukturieren. Letztere sind besonders wertvoll für Vögel und Insekten.

Innerhalb der Grünlandbereiche sind kleinflächige Brachen zu erhalten, so dass eine lokale Förderung feuchter Hochstaudenfluren erfolgen kann. Die Anlage von Sukzessionsflächen wird ebenfalls empfohlen.

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen besitzen als Bestandteil der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft eine bedeutende Funktion im Rahmen der landschaftlichen Einbindung der Dörfer in die Landschaft. Die vorhandenen Obstgärten in Buchow-Karpzow und Hoppenrade sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die vorhandene nördliche Streuobstwiese in Hoppenrade ist als Geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Sukzessionsflächen und sonstige Biotoppflege

Unter diesem Begriff werden Flächen zusammengefasst, deren Nutzung aus verschiedenen Gründen zu aufwendig oder nicht möglich ist und die somit Flächen ohne Bodennutzung darstellen. Da der anthropogene Einfluss auf diesen Flächen oft über längere Zeit sehr gering gewesen ist, konnten sich in ihnen störungssensible Lebensgemeinschaften erhalten oder zurückziehen. Der Erhalt dieser Flächen "ohne Nutzung" ist deshalb für

den Biotop- und Artenschutz besonders wichtig. Zu diesen Bereichen zählen Feuchtbereiche, Restmoore, Verkehrsinseln (z.B. Flächen in Auf- und Abfahrten), Brachflächen und Sukzessionsflächen.

Für Ersatzmaßnahmen in Form von Erhalt, Pflege und Entwicklung der Biotope sind die nachfolgend genannten Standorte besonders gut geeignet:

Feuchtbereiche Restmoore

Obwohl der Einfluss des Menschen in diesen Gebieten gering ist, stellen diese Flächen einen Teil der Kulturlandschaft dar. Eine extensive Pflege ist zur Vermeidung einer waldartigen Biotopentwicklung notwendig. Durch die ehemals stark erhöhte Nährstoffzufuhr vor allem aus der Landwirtschaft und durch Abwässer bestocken die Flächen sehr schnell mit Bäumen und erhalten dadurch einen anderen Biotopcharakter. Zur Erhaltung der Schilfbestände und Restmoore ist eine extensive Pflege so lange notwendig, bis die Einflüsse von außen auf ein erträgliches Maß reduziert sind. Empfohlen werden unter anderem die Anlage von Gewässerschutzstreifen sowie das Mähen der Flächen. Weitere detaillierte Pflegemaßnahmen sind im Landschaftsplan aufgeführt.

Durch Verkehrsanlagen abgeschnittene Flächen

Viele dieser Flächen werden wegen ihrer Unzugänglichkeit weniger intensiv genutzt und kaum gestört. Für diese Flächen wird eine extensive Pflege, evtl. Agrarnutzung empfohlen.

Ortsrandgestaltung / Eingrünung von Siedlungsrandflächen

Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sind für die Siedlungsbereiche anzustreben, die durch einen harten, "abrupten" Übergang zur offenen Landschaft gekennzeichnet sind.

Baumreihen, Baumalleen, Hecken, Feldgehölze

Baumreihen, Baumalleen, Hecken und Feldgehölzen entlang der landwirtschaftlichen Wege, Straße und innerhalb der Ackerflächen und des Grünlandes sind symbolisch im Flächennutzungsplan dargestellt und beinhalten je nach örtlicher Situation die Anpflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen, Feldgehölzstreifen oder Strauchgruppen. Sie umfassen bereits vorhandene Strukturen und ergänzen diese zu einem sinnvollen Netz.

4.13 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 6 UND ABS. 4 BAUGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden insbesondere für den Siedlungsbereich von Elstal dargestellt:

– Nördlich entlang der B5

In diesem Bereich ist durch eine dichte Bepflanzung in Kombination mit einer Lärmschutzwand der Schutz der angrenzenden geplanten Nutzung gegenüber Lärmbeeinträchtigungen zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass gegebenenfalls weitere aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die eine Ein-

haltung der Richtwerte z.B. in den Gebäuden und in den Außenwohnbereichen gewährleisten.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen für die Siedlungsbereiche zu konkretisieren und ggf. durch Lärmschutzgutachten zu belegen.

- Entlang des westlichen Siedlungsrandes der Eisenbahnersiedlung
Um Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Wohngebiete und des Schulstandortes durch die westlich angrenzende gewerbliche Nutzung zu vermeiden bzw. zu mindern, sind auch hier entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Lärmschutzwand oder –wall).

4.14 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 5 ABS. 4 BAUGB)

Folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

4.14.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

In den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde sind Einzel - Baudenkmale zu verzeichnen, die im bisher geführten Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Havelland¹ aufgelistet sind. Auf eine Kennzeichnung wurde deshalb aus Lesbarkeitsgründen im Flächennutzungsplan verzichtet.

Hinzuweisen ist diesbezüglich auf die neue Rechtslage, nach der Denkmale unabhängig von dem Eintrag in ein Verzeichnis oder einer Liste unter denkmalrechtlichem Schutz stehen. Dies gilt außerdem für die Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz, § 2 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmaleigenschaft z.B. eines Bauwerkes wird durch die Denkmalfachbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) festgestellt, die jetzt auch für die systematische Erfassung des Denkmalbestandes und die Führung der Denkmalliste zuständig ist (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG). Die Denkmalliste der Denkmalfachbehörde stellt nach § 3 Abs. 1 BbgDSchG ein öffentliches Verzeichnis dar, in das Denkmale nachrichtlich eingetragen werden. Die Verzeichnisse der Landkreise werden somit nicht mehr weitergeführt. Dementsprechend ist auch auf die Denkmalliste der Denkmalfachbehörde zurückzugreifen bzw. wird darauf hingewiesen.

Denkmalgeschützte Ensemble

Folgende denkmalgeschützte Ensemble befinden sich ausschließlich im Ortsteil Elstal:

- Eisenbahnersiedlung

¹ veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Havelland, Jahrgang 8, Nr. 08, Rathenow, dem 06.08.2001

Ein per gemeindlicher Satzung unter Schutz gestellter Denkmalbereich i.S.d. Nummer 2 des § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BbgDSchG.

- Olympisches Dorf von 1936
Baudenkmale im Sinne der Nummer 1 des § 2 Abs. 2 BbgDSchG
- Teilbereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Wustermark
Baudenkmale im Sinne der Nummer 1 des § 2 Abs. 2 BbgDSchG

Sie sind gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als denkmalgeschützte Ensemble festgesetzt und wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften sind bei nachfolgenden Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Bodendenkmale

Die durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, inzwischen vorgenommene Kennzeichnung der genauen Lage und Ausdehnung von Bodendenkmalen i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG wurden vollständig in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen.

Diese Bodendenkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sind möglichst frühzeitig bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten (auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche) Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.), sind die obere und die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG) abgabepflichtig.

Die eingetragenen Bodendenkmale stellen den zur Zeit bekannten Bestand dar. Da ständig neue archäologische Fundstellen entdeckt werden, die Bodendenkmale sein können, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können.

4.14.2 Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserschutzgebiete der Zone II und III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg werden nachrichtlich übernommen.

4.14.3 Landschaftsschutzgebiet (LSG) / Naturschutzgebiet (NSG) / Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) / Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) / Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) / Naturdenkmale

Folgende Gebiete mit bereits durchgeführten Unterschutzstellungen wurden nachrichtlich übernommen:

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

LSG „Nauen-Brieselang-Krämer

Naturschutzgebiete (NSG)

NSG „Falkenrehder Wublitz“,

NSG „Döberitzer Heide“ und

NSG „Ferbitzer Bruch“.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet durch das Land Brandenburg nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie) und 79/409/EWG vom 2. April 1979 (EU-Vogelschutzrichtlinie) gemeldete Gebiete (FFH-Gebiete: Rhinslake bei Rohrbeck, Heimische Heide, Ferbitzer Bruch, Döberitzer Heide; EU-Vogelschutzgebiete: Mittlere Havelniederung, Döberitzer Heide) anteilig befinden. Informationen zu diesen Gebieten sind u.a. auf den Internetseiten des MLUR (www.mlur.brandenburg.de) verfügbar. Auf die Regelungen des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 4) zu diesen Gebieten wird verwiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Als bestehender und registrierter Geschützter Landschaftsbestandteil wurde der Bereich der „Dyrotzer Torfstiche“, die sich südlich der Ortslage Dyrotz befinden, nachrichtlich übernommen.

Naturdenkmale

Folgende registrierten Naturdenkmale¹ befinden sich in der Gemeinde Wustermark und sind bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen:

Ortsteil Buchow-Karpzow:

- ND 0065 B: 1 Winterlinde (*Tilia cordata*); Standort: auf dem alten Friedhof neben der Kirche (ca. 300 Jahre alt)

Ortsteil Elstal:

- ND 0123 BA: Maulbeerallee (*Morus alba*) bestehend aus 12 Altbäumen und 4 neu gepflanzte Bäume; Standort: Ortslage, Maulbeerallee;
- ND 0141 B: 1 Weymouthskiefer (*Pinus strobus*); Standort: Ortslage zwischen Breite Straße 9 und 11

4.14.4 Baubeschränkungsgebiet Erdgasspeicher

Das nach Bergbaurecht festgesetzte Baubeschränkungsgebiet wird nachrichtlich übernommen.

In den Geltungsbereich des FNP (westlich von Buchow-Karpzow und Hoppenrade) reicht das gem. § 9 BBergG bestätigte Bergwerksfeld Ketzin (31-0065) hinein. Bergwerkseigentümer des o. g. Bergwerksfeldes, das der unterirdischen behälterlosen Speicherung dient, ist die VNG Verbundnetz Gas AG. Für einen Teil des Bergwerksfeldes Ketzin ist ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt. Diese Abgrenzung wurde in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen.

Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. § 108 BBergG der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

4.14.5 Vorranggebiet Abbau Quarzsand

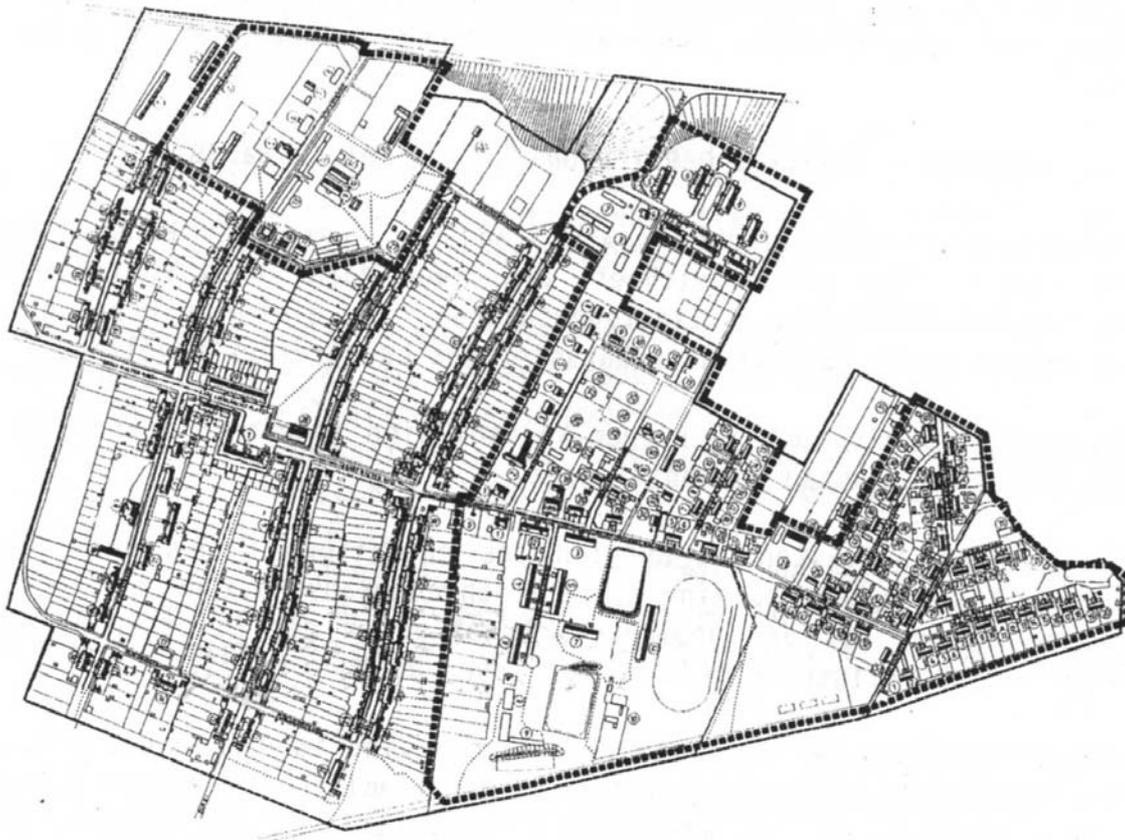
Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die grundeigene Abbaustätte Hoppenrade (h015), die als Vorranggebiet zum Abbau von Quarzsand nachrichtlich übernommen wird.

4.14.6 Sanierungsgebiet

Ein Teil des Ortskernes Elstal ist als Sanierungsgebiet "Ortskern Elstal" festgesetzt.

¹ Naturdenkmale des Landkreises Havelland; Band 1 Baumdenkmale; Herausgeber: Landkreis Havelland, Untere Natur-schutzbehörde

Abb. 5: Sanierungsgebiet "Ortskern Elstal"



4.14.7 Bundeswasserstraße

Der Havelkanal ist als Bundeswasserstraße dargestellt. Veränderungen gegenüber dem Bestand sind vorgesehen durch Verbreiterungen und Vertiefungen von Querschnitten und Anhebungen und Neubau von Brücken im Rahmen des Projektes Nr. 17 Deutsche Einheit.

4.14.8 Bahnanlagen

Weiterhin werden die vorhandenen Bahntrassen mit den dazugehörigen Betriebsgeländen übernommen. Ebenfalls als Bahnanlagen wurden die Gleisanschlüsse im GVZ und am geplanten Hafen in Wustermark aufgenommen.

4.14.9 Bundesautobahn/Bundesstraße

Als Flächen für den überörtlichen Verkehr ist die Bundesautobahn BAB A10, die Bundesstraßen B5 bzw. B5n und die L204 bzw. B273 nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt, da es sich um planfestgestellte Anlagen handelt.

4.15 VERMERKE / SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 5 Abs. 3 BauGB)

4.15.1 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommen wurden („Weiße Flächen“)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan Nr. 12 „Radelandberg Nord“, Ortsteil Elstal, wurde durch die Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland¹ eine Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung im o.a. Bebauungsplangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Radelandberg erteilt. Für die restlichen Teilflächen, die sich innerhalb des östlich angrenzenden Olympischen Dorfes befinden, wurde eine Bebauung ausgeschlossen.

Da nach wie vor noch kein konkretes Vorhaben für den Bereich des Olympischen Dorfes vorliegt, ist derzeit durch die Trinkwasserschutzkommission keine abschließende Beurteilung und Entscheidung über die zukünftigen Nutzungen bzw. Bebauung möglich. Deshalb wurde für diese beiden Bereiche auf die Darstellung als so genannte „Weiße Fläche“ zurückgegriffen.

Bei einer nachfolgenden konkreten Planung ist somit parallel zum Bebauungsplan der vorliegende Flächennutzungsplan um die Nutzungen innerhalb dieser „Weißen Flächen“ zu ergänzen.

4.15.2 Beabsichtigtes Sondergebiet

Für diesen Teil der Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Die Flächen sind grundsätzlich für entbehrlich erklärt worden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Aufgabe des Bahnbetriebes bzw. Stilllegung nicht automatisch mit der Freistellung der betreffenden Flächen von Bahnbetriebszwecken verbunden ist. Die Fachplanungshoheit besteht bis zum Vollzug der Freistellung von Bahnbetriebszwecken weiter.

Eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) nach § 23 AEG ist jedoch derzeit noch nicht möglich, da innerhalb dieser Fläche weiterhin bahnbetriebsnotwendige Kabel- und Leitungen vorhanden sind. Außerdem ist für einen Rückbau der Gleisanlagen eine Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes nach § 18 AEG erforderlich. Diese liegt jedoch noch nicht vor, da die Gleisanlagen noch nicht stillgelegt und vom aktiven Netz abgebunden sind.

Die beabsichtigte Flächennutzung wurde in der Planzeichnung „vermerkt“, um die zukünftige planerische Absicht der Gemeinde zu dokumentieren.

¹ Schreiben vom 26.10.1998

4.15.3 Altlastenflächen / Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen.

Innerhalb von Bebauungsplangebieten, in denen inzwischen genaue Abgrenzungen von Altlastenflächen vorliegen, wurden diese, soweit flächenmäßig darstellbar, in den Flächennutzungsplan übernommen. In den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches wurde die Darstellung von Altlastenverdachtsflächen bzw. ehemaligen Deponien entsprechend den bisherigen Teilflächennutzungsplänen 1 und 2 übernommen.

Bei der Entwicklung der geplanten Bauflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altlastengutachten einschließlich Sanierungskonzeption zu erstellen. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass mit Beendigung der Bauphase die Altlasten saniert sind. Abbrucharbeiten an Gebäuden und Tiefbauarbeiten zur Erschließung sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde gutachterlich zu begleiten.

Nach durchgeführter Sanierung steht einer baulichen Entwicklung der Flächen nichts entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Sollten weitere Hinweise zum Vorliegen einer Altlast bzw. Altablagerung vorhanden sein, ist dies unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland mitzuteilen.

4.15.4 Geschützte Landschaftsbestandteile, geplant

Folgende, im Teil-Landschaftsplan 1 vorgeschlagene Geschützten Landschaftsbestandteile werden im Flächennutzungsplan vermerkt:

- Ortsteil Buchow-Karpzow: nördlich der Ortslage (östlich des Havelkanals) gelegenen großflächige Schilfbestände mit Weidengebüsch und Weichholzauwald (Relikte der Wublitzrinne),
- Ortsteil Elstal: gehölzbestandenes Feuchtgebiet nördlich des Bahngeländes,
- Ortsteil Hoppenrade: Obstplantage (Streuobstwiese).

4.15.5 Geschützte Biotop gem. § 32 BbgNatSchG

Eine Ausweisung geschützter Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan aus Darstellungsgründen nicht vorgenommen.

Innerhalb von Gebieten, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sind entsprechend Grünordnungspläne erstellt worden, in deren Rahmen gegebenenfalls eine Erfassung von geschützten Biotopen erfolgt ist.

Die bauliche Inanspruchnahme derartiger Flächen stellen erhebliche Eingriffe in Natur

und Landschaft dar. Für eine Ausweisung als Baufläche im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG einzuholen. Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung ist die Verfügbarkeit von Kompensationsflächen, deren Aufwertungspotential in Qualität und Quantität ausreicht, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Außerhalb von Bebauungsplangebieten sind im vorliegenden Flächennutzungsplan große Teile von Flächen, in denen sich geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG befinden (wie z.B. Feuchtgebiete) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und somit formal vor Beeinträchtigungen geschützt.

4.16 TEXTLICHE DARSTELLUNGEN

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Wustermark mit seinen Ortsteilen in den Grundzügen dar.

Nachfolgende verbindliche Bauleitplanungen, wie Bebauungspläne, sind zukünftig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der zusätzlichen Aufnahme der 1. und 2. textlichen Darstellung wird der Gemeinde ein begrenzter Entwicklungsspielraum eingeräumt, so dass z.B. bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes ein beschränktes Abweichen vom Flächennutzungsplan möglich ist.

Als Flächenschwelle werden maximal 2,0 ha festgelegt. So ist z.B. aus einer Gemischten Baufläche (M) eine Wohnbaufläche (W) entwickelbar und umgekehrt, wobei aber Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben müssen. Somit ist u.a. auch festgeschrieben, dass die Belange des Immissionsschutzes bereits im Vorfeld einer möglichen Entwicklung anderer Baugebiete zu prüfen und zu berücksichtigen sind, was auch die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange angrenzender Bauflächen mit einschließt.

Für die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde keine Flächenschwelle festgelegt, da derartige Anlagen in der Regel nicht über das notwendige Maß hinaus errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan werden im südlichen Bereich von Elstal in der Döberitzer Heide Besondere Grünflächen mit der spezifischen Zweckbestimmung „Schaugatter“ und „Umweltbildungspark“ dargestellt.

Das „Schaugatter“ ist als Freigehege für seltene Wildtiere vorgesehen und befindet sich bereits in der Realisierung. Für das Vorhaben „Schaugatter“ wurde mit Bescheid vom

21.09.2005 eine Baugenehmigung und gleichzeitig eine Befreiung gemäß § 72 Abs. 3 Nr. 2 BbgNatSchG sowie eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 72 Abs. 1 BbgNatSchG (nachteilige Beeinträchtigung geschützter Biotope) erteilt.

Östlich davon ist ein Umweltbildungspark geplant. Entsprechend dieser besonderen Zweckbestimmung sollen ergänzende bauliche Anlagen nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB zugelassen werden können, wofür die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen wurde.

Voraussetzung dafür ist, dass das Vorhaben öffentlichen Belangen (insbesondere Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes) nicht entgegensteht und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Mit der vorhandenen Straße Zur Döberitzer Heide, die unmittelbar an dieser Fläche angrenzt, ist die Erschließung bereits gewährleistet.

Für die ausgewiesene besondere Grünfläche „Umweltbildungspark“ besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Darlegungserfordernis hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung, da es nicht nur an das Natura2000-Gebiet „Döberitzer Heide“ angrenzt, sondern auch in dieses hineinragt. Die Darstellung überlagert auch Flächen, die durch die Bestimmungen der Verordnungen über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ besonders geschützt sind. Teile der besonderen Grünfläche unterliegen darüber hinaus auch dem Biotopschutz nach § 32 BbgNatSchG.

Auf Grund der bestehenden Schutzbestimmungen ist davon auszugehen, dass diese Planung Widersprüche zu den diesbezüglichen naturschutzrechtlichen Regelungen auslöst, so dass ein Verfahren nach § 1a Abs. 4 BauGB durchzuführen ist.

Für diese besondere Grünfläche ist eine eigenständige Entscheidung des MLUV, N als Schutzgebietsausweisende Behörde erforderlich, um über die Vereinbarkeit der Darstellung mit den Schutzgebietsbestimmungen zu befinden. Da jedoch noch keine konkreten Planungen für die Umsetzung des Umweltbildungsparks vorliegen, wurde noch kein Verfahren eingeleitet.

Flächennutzungsplan - Endfassung

GEMEINDE WUSTERMARK

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG

**Ergänzungen des Erläuterungsberichtes in der
Fassung von 04/2006**

**Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, die für eine bauliche
Nutzung vorgesehen sind**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung der zusätzlich
ausgewiesenen Siedlungszuwachsflächen**

Stand: 06/2006

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen auf Flächen, die im FNP für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind:

ORTSTEIL BUCHOW-KARPZOW:

Lage der Fläche	Nutzung, aus der die Altlast resultiert	verbale Gefährdungseinschätzung
1. ehemaliger Gutshof	ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Reparatur- und Werkstattbereiche, Wartung, Stallanlagen)	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
2. ehemalige LPG südlich der Priorter Straße	ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Stallanlagen)	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben; mit dem Abriss der Stallanlagen wurde bereits begonnen

ORTSTEIL ELSTAL:

Lage der Fläche	Nutzung, aus der die Altlast resultiert	verbale Gefährdungseinschätzung
1. im südöstlichen Bereich der Kiefern­siedlung Ost	ehem. Konversionsfläche	Altlasten wurden inzwischen beseitigt
2. im nord- und südöstlichen Bereich der Heidesiedlung	ehem. Konversionsfläche	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
3. Olympisches Dorf <ul style="list-style-type: none"> • Speisehaus der Nationen • im südlichen Teil • im nordöstlichen Teil 	ehem. Konversionsfläche	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
4. Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung; nördlich und südlich der Straße Zum Hakenberg	ehem. Konversionsfläche	Altlasten wurden inzwischen beseitigt
5. ehemaliger Rangierbahnhof	Reparatur- und Werkstattbereiche, Wartung	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
6. Bereich Löwen- / Adlerkaserne	ehem. Konversionsfläche	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben

ORTSTEIL WUSTERMARK:

Lage der Fläche	Nutzung, aus der die Altlast resultiert	verbale Gefährdungseinschätzung
1. Bereich geplanter Sportboothafen	Aufschüttungen und Ablagerungen durch ein dort ehemals ansässiges Bauunternehmen	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
2. ehemalige LPG westlich der L 201 (Gewerbegebiet Nord)	ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Stallanlagen)	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben
3. südöstlich des Bahnhofes Wustermark	ehemaliges Agrotechnisches Zentrum (Düngemittelagerung)	nach Sanierung der Altlasten ist die geplante Nutzung gegeben

In den baulich genutzten Bereichen der übrigen Ortsteile Hoppenrade, Priort und in den Gemeindeteilen Wernitz, Dyrotz, Dyrotz-Luch, Hoppenrade-Ausbau sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Fläche 3 östlich der Straße An der Haarlake

Bisherige Darstellung: Grünfläche Parkanlage

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: ca. 1,7 ha

Fläche 4 nordwestlich der Chaussee in Richtung Potsdam

Bisherige Darstellung: öffentliche Grünfläche Spielplatz

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: ca. 0,2 ha

ORTSTEIL WUSTERMARK**Fläche 3, 16 und 17 (gesamt ca. 18,6 ha)**Fläche 3 nördlich der B5 n westl. des Umspannwerkes

Bisherige Darstellung: Landwirtschaft

Geplante Nutzung: Gewerbliche Baufläche

Größe: ca. 14,9 ha

Fläche 16 südöstlich der Ortslage von Wustermark

Bisherige Darstellung: Landwirtschaft

Geplante Nutzung: Wohngebiet

Größe: ca. 2,2 ha

Fläche 17 westlich der Havelkanalbrücke

Bisherige Darstellung: Fläche für Maßnahmen

Geplante Nutzung: Sondergebiet Sportboothafen

Größe: ca. 1,5 ha

Es wird eingeschätzt, dass Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb der einzelnen Siedlungszuwachsflächen bzw. Konfliktbereichen erforderlich werden und umsetzbar sind. Innerhalb der Gemeinde steht ein Potenzial für aufwertende Maßnahmen zur Verfügung, die sich zur Kompensation von Eingriffen eignen. Dabei handelt es sich auch um geschützte Biotope, die durch pflegende Maßnahmen erhalten und entwickelt werden können.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen wären z.B.:

- Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (naturnahe flächige Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen),
- Naturnahe Gestaltung von Bereichen innerhalb der Erweiterungsflächen (da im Bestand z.T. Ackernutzung, ist Aufwertung möglich),
- Ortsrandbepflanzungen zur besseren Einbindung von Siedlungsbereichen in das Orts- und Landschaftsbild (z.B. in Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark)
- Neuanlage und Ergänzung von Baumreihen und Alleen.