

GemeindeWustermark

Ortsteil Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

April 2005



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. Gudrun Wernicke

Grünordnungsplan:

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bundesratufer 4
10555 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85



INHALT	SEITE
I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1. VERANLASSUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4. FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT GEMÄSS UVP-GESETZ	8
5. SITUATIONSANALYSE	10
5.1. SIEDLUNG	10
5.1.1 Bau-/Bodendenkmale	11
5.1.2 Altlasten / Kampfmittel	11
5.2. VERKEHR	12
5.2.1 Lärmbelastung	13
5.3 VER- UND ENTSORGUNG	14
5.4 LANDSCHAFT	14
5.4.1 Naturhaushalt	14
5.4.2 Biotop- und Artenschutz	16
5.4.3 Landschaftsbild	19
5.4.4 Erholung / Freizeit	19
5.4.5 Schutzgebiete / Naturdenkmale	20
6. PLANUNGSZIELE	20
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
8. LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	22
8.1 KONFLIKTANALYSE	22
8.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	23
8.2.1 Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 8a „Verbindungsstraße B 5/Mühlenweg“	27
8.2.2 Ermittlung der Eingriffe im Geltungsbereich	27
8.2.3 Vermeidung	28
8.2.4 Minderung	29
8.2.5 Ausgleich / Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft	29
8.2.6 Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen	32
8.2.7 Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan	33

9	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	34
9.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	34
9.2	BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	36
9.3	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	37
9.4	ANPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	38
9.5	FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT	40
9.6	VER- UND ENTSORGUNG	40
9.7	IMMISSIONSSCHUTZ	40
9.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	41
9.9	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	41
9.10	DURCHFÜHRUNG	41
9.11	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN (überschlägig)	42
II	PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	45
	PLAN 1: GRÜNORDNUNGSPLAN	25
	PLAN 2: BEBAUUNGSPLAN	43
	ABBILDUNGEN:	
	Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet	5
	Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV	6
	Abb. 3: Auszug aus dem Teil - FNP 1	7

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. VERANLASSUNG

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 "Integriertes Wohnen" (neue Bezeichnung "Neue Bahnhofstraße") wurde von der Gemeindevertretung Wustermark bereits am 15.10.1992 gefasst.

Alls erster Planungsschritt wurde ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Rahmenkonzept¹ (Stand April 1996) erarbeitet, mit dem Klarheit über die generellen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Erschließung und Grünvernetzung des Planungsgebietes geschaffen werden sollte. Mit diesem Rahmenkonzept wurde im April 1996 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger durchgeführt.

Zum damaligen Zeitpunkt lag für eine Teilfläche des Planungsgebietes die Nachfrage eines Entwicklungsträgers vor, ein Wohngebiet für integriertes Wohnen von Behinderten, Senioren und jungen Leuten zu schaffen. Darin liegt auch die alte Bezeichnung des Bebauungsplanes begründet.

Das Planungsgebiet war jedoch von der raumbedeutsamen Planung Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 4, Ausbau der ICE-Strecke Hannover-Berlin betroffen, die erhebliche Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes nach sich zogen. Aufgrund der damit entstandenen Planungsunsicherheit (Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ICE-Strecke Hannover Berlin) hat der Entwicklungsträger von seinem Vorhaben an diesem Standort Abstand genommen. Ferner hat die Gemeinde die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes bis zur Fertigstellung der neuen ICE-Strecke (einschließlich der dafür notwendigen Umbaumaßnahmen, insbesondere das Brückenbauwerk B 237/B 5) und der Wiederinbetriebnahme des Regionalbahnverkehrs zurückgestellt.

Im Rahmen des Baus des neuen Brückenbauwerkes B 237/B 5 über die ICE-Strecke entfiel die alte Straßenanbindung des Bahnhofes Wustermark über die westliche Ladestraße, so dass die Anbindung des Bahnhofes nicht mehr gesichert war. Als Ersatz für die entfallende Straßenanbindung musste eine neue Verbindungsstraße zwischen B 5 (Hamburger Straße) und Mühlenweg geschaffen werden. Dazu wurde vorab der Bebauungsplan Nr. 8a "Verbindungsstraße B 5/Mühlenweg" aufgestellt, da für diesen Teilbereich kein Baurecht vorlag. Dieser Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Wustermark² am 29.11.1997 in Kraft getreten. Die neue Verbindungsstraße einschließlich des nördlichen Teils des ehemaligen Mühlenweges erhielt die Bezeichnung "Neue Bahnhofstraße". Diese neue Straße wurde inzwischen als Gemeindestraße eingestuft.

Mit dem endgültigen Abschluss der Arbeiten an der ICE-Strecke, der Wiederinbetriebnahme des Regionalbahnverkehrs im Mai 1999 und des inzwischen abgeschlossenen Baus der Umgehungsstraße Wustermark (Bundesstraße B 5) lag dann endgültig Planungssicherheit für das Planungsgebiet vor, so dass die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes von der Gemeinde Wustermark wieder aufgenommen wurde. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom No-

¹ Rahmenkonzept Integriertes Wohnen, erarbeitet von planungsgruppe 4, Berlin, Stand April 1996

² veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Wustermark, Jahrgang 4, Nr. 6 vom 23. Dezember 1997

vember 2000 fand dann in der Zeit vom 02.01.2001 bis einschließlich 05.02.2001 statt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Änderungen/Ergänzungen in der Fassung vom Januar 2005 wurde aufgrund abgegebener Anregungen und Hinweise von Bürgern, Träger öffentlicher Belange und inzwischen nochmals geänderter Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich. Darüber hinaus ergab sich ein Anpassungsbedarf aufgrund der seit dem 01. September 2003 geltenden novellierten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes mit Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Da der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan bereits 1992 durch die Gemeinde Wustermark gefasst und das Verfahren somit vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, wurde die zuletzt durchgeführte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 244 Abs. 2 entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durchgeführt.

Parallel zur letzten Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig der Grünordnungsplan entsprechend überarbeitet, der gemäß § 7 BbgNatschG die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellt.

Die vorliegende Planung, insbesondere die Entwicklung des geplanten Wohngebietes, wird von der Gemeinde Wustermark als Vorratsplanung eingestuft. Die Sicherung der geplanten Sportflächen als wichtige Nachfolgeeinrichtungen für den Schul- und Freizeitsport und die Erweiterung des P+R - Angebotes wird aufgrund des zu verzeichnenden Einwohnerzuwachses in der Gemeinde Wustermark als eine wichtige städtebauliche Aufgabe angesehen, um die Attraktivität der Gemeinde weiter zu erhöhen.

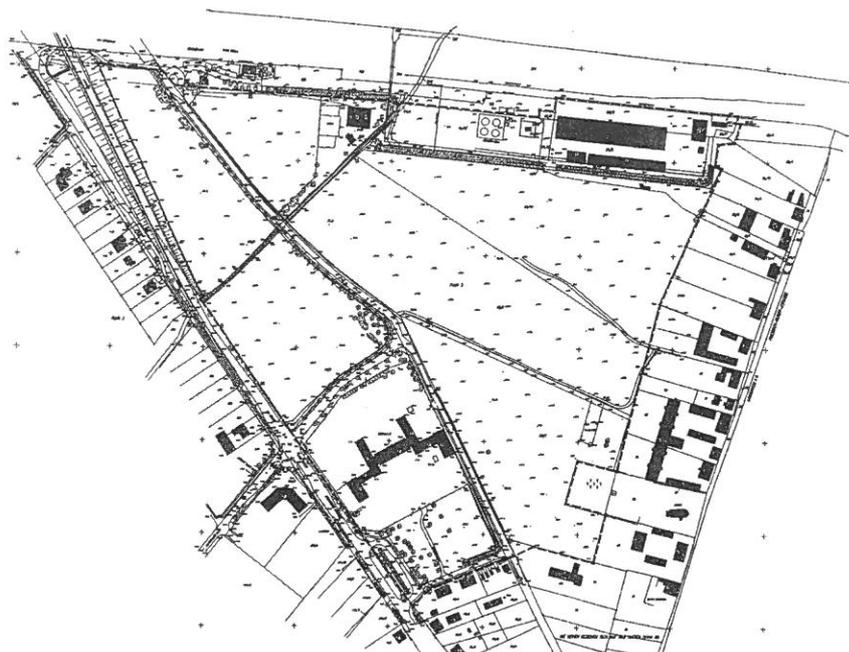
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden Fördermittel des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein ca. 22,4 ha großes Teilgebiet in der Ortslage von Wustermark und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- im Osten durch den Dorfbereich Wustermark (Gärten),
- im Süden durch die Straße An der Schule bzw. den Dorfbereich Wustermark und
- im Westen durch die Hamburger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wustermark in der Flur 2: Flurstücke 70 tlw., 88/1, 89, 90/1, 91/5, 91/8, 91/9, 91/13, 91/14, 91/15, 91/16, 91/19, 92/3, 92/4, 92/5, 94, 95, 96/1, 97/3, 97/4 tlw., 97/6, 175/6 und 175/7.

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet

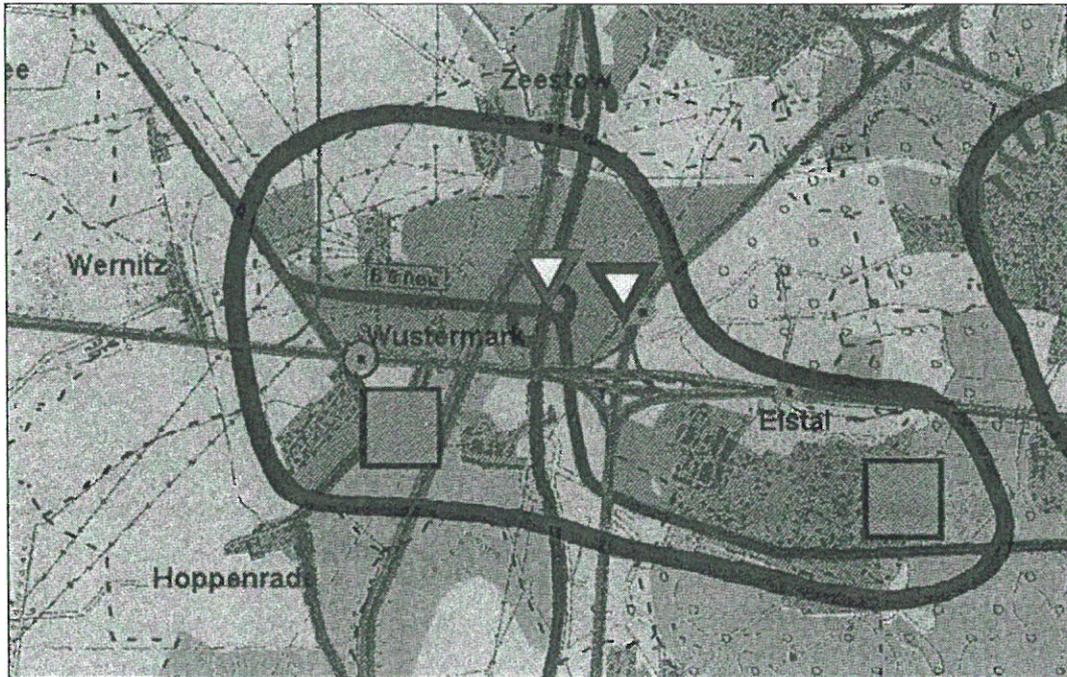
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPev)

Die Gemeinde Wustermark wird dem Verdichtungsraum der Metropole Berlin innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg zugeordnet. Die beiden Ortsteile Elstal und Wustermark in der Gemeinde Wustermark sind als potentielle Siedlungsbereiche mit Handlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Darüber hinaus sind für den Ortsteil Wustermark raumbedeutsame Verkehrsinfrastrukturanlagen (überregional bedeutsamer Hafen (in Planung), Güterverkehrszentrum), raumbedeutsame Trassen für den Straßenverkehr (BAB 10, B5 einschl. neue Ortsumgehungsstraße Wustermark (B5n) mit Anschluss an die BAB 10), raumbedeutsame Trassen für den Schienenverkehr (ICE-Strecke Hannover-Berlin, Regionalbahnstrecke Rathenow-Berlin mit dem Haltepunkt Wustermark, Berliner Außenring) sowie der Havelkanal als großräumig und überregional bedeutsame Wasserstraße mit Bedeutung für die gewerbliche Binnenschifffahrt dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV



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 öffentlicher Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beabsichtigt die Neuaufstellung des Regionalplanes.

Die Gründe, die zur Nichtigkeit des Planes geführt haben, betreffen jedoch nicht die Ziele und Grundsätze für das vorliegende Planungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Inhalte (Ziele/Grundsätze), die das Planungsgebiet betreffen, weiterhin Bestandteil des neu aufzustellenden Entwurfes des Regionalplanes sein werden.

Die Fläche des Planungsgebietes wurde als allgemeines Siedlungsgebiet (Bestand) dargestellt.

Gemeinsamer Teilflächennutzungsplan 1 für die Gemeinden Buchow - Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark des Amtes Wustermark

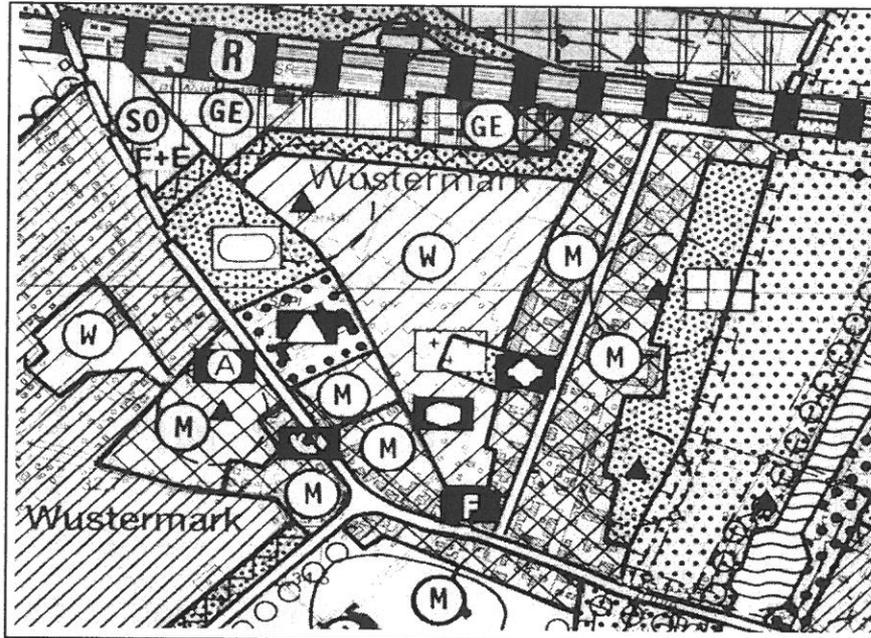
Für das ehemalige Amt Wustermark (jetzt Gemeinde Wustermark mit den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark) ist der Gemeinsame Teilflächennutzungsplan 1 (Teil - FNP 1) aufgestellt. Im vorliegenden, genehmigten und seit dem 04.06.1999 wirksamen Teil - FNP 1 in der Fassung vom Juni/ Dezember 1998 ist der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes (östlich des Mühlenweges/Neue Bahnhofstraße) als Wohnbaufläche dargestellt.

Weiterhin ist der Bereich der vorhandenen Schule östlich der Hamburger Straße als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Nordwestlich davon ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und südlich davon eine gemischte Baufläche dargestellt.

Südlich der Bahnstrecke ist ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt.

Südlich der Gewerbe- und Sondernutzung ist eine Grünfläche mit integrierten Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich des Gebietes befindet sich ein Bodendenkmal.

Abb. 2: Auszug aus dem Teil - FNP 1



Der vorliegende Bebauungsplan weicht in folgenden Bereichen vom Teil – FNP 1 ab:

- Die südlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesene gemischte Baufläche wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Die nördliche Teilfläche des dargestellten Sondergebietes „Freizeit/Erholung“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R-Parkplatz festgesetzt.
- Der Bereich mit dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus, der als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird als Mischgebiet festgesetzt.

Eine Änderung des Teil-FNP 1 ist nicht erforderlich, da für alle Flächen die textliche Darstellung Nr. 1 gilt, dass aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 1,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diese Anforderungen werden durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan für die o.a. Flächen gewährleistet.

Für die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt die textliche Darstellung Nr. 2, dass aus den Bauflächen lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung sowie Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind.

MITTELUNG DER ZIELE, GRUNDSÄTZE UND SONSTIGE ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG FÜR DAS VORLIEGENDE VORHABEN

Für die vorliegende Planungsabsicht liegt mit Schreiben vom 05.05.1993 folgende Stellungnahme des zum damaligen Zeitpunkt zuständigen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vor:

"Der Bebauungsplan dieser innerörtlichen, unmittelbar am Bahnhof liegenden Fläche von ca. 20 ha mit den Zielen:

- Realisierung eines Wohngebietes für integriertes Wohnen von Behinderten, Senioren und Jungen,
- Entwicklung des Ortskernes u.a. für Gemeinbedarfsflächen, (Hinweis: großflächiger Einzelhandel ist auszuschließen),
- Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und
- Ansiedlung nicht störenden Gewerbes

wird aus landesplanerischer Sicht befürwortet."

WEITERE BESTEHENDE PLANUNGEN:

Die Flurstücke 97/7 und 97/6, auf denen sich die Schule, die öffentliche Grünfläche, der Haltestellenbereich für den Bus und die Straße An der Schule befinden, sind Bestandteil der genehmigten Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Teilbereich A - "Dorf"³.

4. FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT GEMÄSS UVP-GESETZ

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Prüfung des Einzelfalls gemäß § 17 UVPG als unselbständige Prüfung in das Bebauungsplanverfahren integriert. Nach dem neuen UVPG erfolgt die Feststellung der UVP-Pflicht anhand von Schwellenwerten. Anlage 1 zum UVPG definiert, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist und für welche Vorhaben anhand einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG oder nach Maßgaben des Landesrechts die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP als Teil des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist oder nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Planungsrecht für Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, Gewerbegebiete, einem Sondergebiet "Freizeit und Erholung" und einer Gemeinbedarfsfläche (Turnhalle) mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 26.400 m² für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen, der bisher als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zu behandeln ist.

Der Bereich der Schule Wustermark, die südlich davon angrenzende Grünfläche und der südwestlich davon gelegene Bushaltestellenbereich sowie die Straße An der Schule sind Bestandteil der rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und somit nicht in die Prüfung mit einzubeziehen. Ebenfalls werden auch die Neue Bahnhofstraße und der Mühlenweg nicht mit betrachtet, da der Ausbau dieser Straßen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die ICE-Strecke Hannover-Berlin erfolgte.

³ Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Teilbereich A - "Dorf"³ und Teilbereich B - "Dyrotz" in der überarbeiteten Fassung vom August 2000

Gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ist für bauliche Anlagen mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der untere Schwellenwert wird überschritten, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist in einem sogenannten „Screening“ zu klären, ob das betreffende Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Nur wenn dies der Fall ist, besteht Bedarf für die Durchführung einer förmlichen UVP. Die Festlegung, ob eine UVP erforderlich ist oder nicht, trifft die dafür zuständige Behörde; im Fall der Bauleitplanung also die für die Bauleitplanung zuständige Abteilung der Gemeinde Wustermark.

Weiterhin wurde gemäß Nr. 18.4. Anlage 1 zum UVPG der geplanten P+R - Parkplätze auf Einhaltung der Schwellenwerte geprüft. Die geplante Größe der beiden geplanten P+R - Parkplätze beträgt ca. 0,66 ha, wobei davon ca. 0,08 ha mit einer Pflanzbindung auf der nordwestlich geplanten Fläche belegt sind. Somit steht für den Ausbau der Parkplätze real eine Fläche von ca. 0,58 ha zur Verfügung. Entsprechend Nr. 18.4.2 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die Gemeinde Wustermark führte diese Prüfung durch, in dem die in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien geprüft und protokolliert wurden. Die allgemeine Vorprüfung erfolgte sowohl standort- als auch anlagenbezogen für das Vorhaben.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Vorhabens wurde festgestellt, dass nach Umsetzung aller Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Darüber hinaus wurde hinsichtlich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für die Neuerschließung der geplanten Wohnbauflächen geprüft, ob für diese Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Nr. 20.1f der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage zu § 2 Abs. 1) des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 notwendig ist.

Die Neuerschließung des Wohngebietes (ausschließlich als Verkehrsberuhigte Bereiche geplant) beansprucht in etwa eine Länge von ca. 990 m. Die geplanten Straßen des zukünftigen Wohngebietes dienen nur der Erschließung der Grundstücke selbst und übernehmen keine Verbindungsfunktionen zu anderen innerörtlichen Straßen. Somit ist durch die geplanten Straßen nur mit Verkehr aus dem Gebiet selbst zu rechnen, der bei Erreichung der Endausbaustufe weit unter der in der IVU-Richtlinie des Landes Brandenburg aufgeführten Schwellenwertes von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von mindestens 5.000 Kfz/24h liegt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch den Neubau der Straßen innerhalb des geplanten Wohngebietes weder die Schwellenwerte erreicht werden, noch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch unter diesem Aspekt nicht erforderlich.

5. SITUATIONSANALYSE

5.1. SIEDLUNG

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche, die sich in der direkten Ortslage von Wustermark befindet und derzeit überwiegend durch Freiflächen (Brachflächen und teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen) geprägt ist. Siedlungsentwicklungen sind nur teilweise in den Randbereichen zu verzeichnen.

Im Nordosten befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche mit Lagerhallen/-flächen und Verwaltungsgebäude (Märkische Kraftfutter GmbH, Landmaschinenreparaturbetrieb u.a.).

Westlich angrenzend steht ein ursprünglich im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnanlagen entstandenes 2-geschossiges Geschäfts- und Wohngebäude, zu dem ein großer privater Garten mit altem Baumbestand gehört.

Außerhalb des Planungsgebietes grenzen im Norden direkt die Bahnanlagen der DB AG (Regionalbahn, ICE-Strecke Hannover-Berlin) und der Bahnhofsbereich des Bahnhofes Wustermark an. Im Bereich des Bahnhofes befanden sich noch einige alte Gebäude, wie z.B. das Bahnhofsgebäude und ein Frachtgutschuppen, die inzwischen abgerissen wurden. Neu errichtet wurden im Zusammenhang mit dem Ausbau der ICE-Strecke Hannover-Berlin ein Stellrechnergebäude und ein ca. 40 m hoher Funkmast.

Im Osten und Süden grenzen direkt Teile des alten Dorfbereiches von Wustermark an das Planungsgebiet an. Insbesondere im Osten sind dies die großflächigen Nutzgartenbereiche mit z.T. noch vorhandenen alten Scheunen und Ställen. Für den überwiegenden Teil der Gartenbereiche ist weiterhin eine gärtnerische Nutzung zu verzeichnen. Die Stallanlagen werden dagegen nicht mehr für eine Tierhaltung genutzt.

Im südöstlichen Bereich befindet sich der Friedhof von Wustermark, der heute nur einen Zugang über die Friedrich-Rumpf-Straße besitzt. Auf dem Friedhofgelände steht auch die Dorfkirche, die als markantes Bauwerk den alten Dorfbereich prägt.

Der Friedhof mit der Dorfkirche, die noch erhalten gebliebenen typischen märkischen Hofanlagen mit ihrer drei- oder vierseitigen Bebauung und den großen Hausgärten zeichnen bis heute als geschlossener Dorfrand den alten Dorfbereich von Wustermark aus.

Im südlichen Dorfbereich entlang des Mühlenweges sind im Gegensatz dazu teilweise Neubauten (vorwiegend Einfamilienhäuser) angrenzend an den alten Dorfbereich entstanden. In diesem Bereich befand sich ein Kindergarten, der in das Wohngebiet "An der Siedlung" verlagert wurde. Das Gebäude bzw. Gelände dient jetzt als Begegnungsstätte. Südlich der Straße An der Schule befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser älteren Baujahres und ein kleiner Garagenkomplex.

Im Südwesten des Planungsgebietes, zwischen der Hamburger Straße und dem Mühlenweg, befindet sich die Grundschule des Amtes Wustermark. Dabei handelt es sich um ein überwiegend zweigeschossiges, mit vier Seitenflügeln versehenes Gebäude, das eine prägende Stellung im Siedlungsbereich von Wustermark einnimmt. Durch eine große Grünfläche wird die Schule vom Dorfbereich getrennt.

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich am Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Hoppenrader Allee der Mitte der neunziger Jahre neu errichtete, dreigeschossige Verwaltungssitz der Gemeinde Wustermark. In unmittelbarer Nähe davon liegt das neu gebaute und 1998 eröffnete Einkaufszentrum von Wustermark, das die Grundversorgung des Ortes selbst und der Nachbargemeinden sicherstellt.

Ebenfalls außerhalb des Planungsgebietes, westlich der Hamburger Straße grenzt die „Alte“ Siedlung Wustermark an, die hauptsächlich durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist.

Der überwiegende Teil der Freiflächen im Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzt. Ein Teil der ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Gartenflächen ist in den letzten Jahren brachgefallen. Es handelt sich hierbei um Bereiche im Südosten des Planungsgebietes, die an die vorhandenen Gartenstrukturen des Dorfes sowie den Friedhof angrenzen.

Durchzogen wird das Planungsgebiet außerdem durch zwei Gräben, die der Entwässerung des Geländes dienen.

5.1.1 Bau-/Bodendenkmale

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Im Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Havelland⁴ ist lediglich die Wandgestaltung an der Grundschule Wustermark (farbiges Putzrelief) eingetragen.

Im mittleren nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich der Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nauen Nr. 44.

5.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Im Altlastenkataster des Landkreises Havelland ist eine Verdachtsfläche registriert. Dabei handelt es sich um das ehemalige ACZ Wustermark im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung südöstlich der Bahnstrecke.

Der Altlastenverdacht besteht insbesondere wegen der früheren Nutzung als Lager und Umschlagplatz für Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch düngemittelspezifische Schadstoffe, wie Phosphat, Sulfat, Chlorid, Nitrat und Ammonium, eingetreten sind. In der Umgebung von Pflanzenschutzmittellagern ist von Verunreinigungen des Grundwassers auszugehen.

Inwieweit im Bereich des ehemaligen ACZ Wustermark Schäden eingetreten sind, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden. Die Notwendigkeit von Untersuchungen wird durch die Untere Abfallwirtschaft und Bodenschutzbehörde des Landkreises auf jeden Fall bei einer Umnutzung der Grundstücke sowie bei Baumaßnahmen, bei denen in den Boden und das Grundwasser eingegriffen wird, erforderlich.

⁴ Amtsblatt für den Landkreis Havelland/Sonderausgabe 1: Verzeichnis der Denkmale; vom 21.10.1996, Jahrgang 3, Nr. 10

Innerhalb des Planungsgebietes ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.

5.2. VERKEHR

Das Planungsgebiet wird durch zwei raumbedeutsame Verkehrsstrassen begrenzt: im Norden durch die ICE-Strecke Hannover-Berlin und im Westen durch die ehemals parallel verlaufende Bundesstraßen B 237/B 5 (Hamburger Straße), so dass der Ort durch einen sehr starken Durchgangsverkehr (Lärm, Abgase, Staub) belastet war.

Durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße (B5) Wustermark verläuft derzeit nur noch die B273 im Bereich der Hamburger Straße und es ist seit dem eine wesentliche Verringerung der Verkehrsbelastungen im Bereich des Planungsgebietes und für den Ortsteil Wustermark insgesamt zu verzeichnen. Für die B 273 ist in diesem Jahr die Rückstufung von einer Bundes- in eine Landesstraße vorgesehen.

Durch den Bau der ICE-Strecke Hannover-Berlin (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 4) waren erhebliche Umbaumaßnahmen notwendig, die folgende Auswirkungen für das Planungsgebiet hatten:

- Aufhebung des niveaugleichen Bahnüberganges der Bundesstraßen B 237/ B 5 in Wustermark; Errichtung eines neuen Brückenbauwerkes östlich der ursprünglichen Straßentrasse,
- Bau neuer Gleise für die ICE-Strecke einschl. Bahnstromfernleitungen und die Errichtung von Lärmschutzwänden nördlich und südlich der Gleisanlagen,
- Verlagerung des Bahnhofes Wustermark in westliche Richtung und
- Schaffung von neuen Anbindungen an den Bahnhof Wustermark (Neubau der Neuen Bahnhofstraße mit Anbindung an die Hamburger Straße, Ausbau des nördlichen Teils des ehemaligen Mühlenweges bis zum Bahnhof einschl. der Bau von Parkplätzen (P+R) und einer Bushaltestelle, Herstellung eines Fuß- und Radweges an die im Westen gelegene Siedlung Wustermark).

Die Neue Bahnhofstraße komplettiert den ampelgeregelten Kreuzungspunkt Hoppenrader Allee/Hamburger Straße und stellt die Haupterschließungsstraße zum Wustermarker Bahnhof dar. Ab dem Abzweig Mühlenweg nimmt sie die Trasse des nördlichen Teils des ehemaligen Mühlenweges auf und endet am Bahnhof mit einer Wendeschleife. An der Wendeschleife befindet sich auch eine Bushaltestelle. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Rathaus (Richtung Berlin/Potsdam) bzw. östlich der Hamburger Straße im Bereich der Grünfläche (Richtung Nauen/ Schulbushaltestepunkt).

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes bzw. im westlichen Teil der Ladestraße (außerhalb des Planungsgebietes) wurde in den vergangenen Jahren das P+R-Angebot aufgrund der sehr guten Frequenz an diesem Regionalbahn-Haltestepunkt (in Richtung Berlin, Potsdam und Rathenow) immer wieder erweitert. Das derzeit vorhandene Angebot entspricht aber noch nicht dem tatsächlichen Bedarf.

Weiterhin ist das Planungsgebiet über die Straße An der Schule und über den Mühlenweg an die Hamburger Straße bzw. an die Berliner Straße angebunden. Der Mühlenweg wird aufgrund der möglichen geringen Ausbaubreite und des verkehrstechnisch ungünstigen Kreuzungspunktes von der Berliner Straße aus bis zur Straße An der Schule als Einbahnstraße geführt.

Die Neue Bahnhofstraße, der Mühlenweg und die Straße An der Schule sind in den

letzten Jahren neu ausgebaut worden und befinden sich somit in einem sehr guten Bauzustand. Sie stellen somit das Grundgerüst für die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes dar.

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes im Nordosten erfolgt über die Ladestraße, die weiter im Osten direkt an die Friedrich-Rumpf-Straße anbindet. Über ein Verladegleis ist in diesem Bereich ein Bahnanschluss vorhanden. Dieses Verladegleis dient jedoch ausschließlich dem Umschlag von Transformatoren für das Umspannwerk Wustermark.

Die Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt über den westlicher Teil der Ladestraße nördlich außerhalb des Planungsgebietes.

Darüber hinaus befinden sich im östlichen Bereich des Planungsgebietes unbefestigte Wege, die hauptsächlich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Ackerflächen genutzt werden.

Als zukünftige Verbindung zwischen dem Dorfbereich Wustermark und den westlich gelegenen Siedlungsbereichen einschl. Bahnhof, Schule, Rathaus und Einkaufszentrum hat sich die Gemeinde das Flurstück 51/7 gesichert, die zukünftig eine kürzere und sichere Erreichbarkeit dieser Einrichtungen für Fußgänger und Radfahrer sichern soll.

5.2.1 Lärmbelastung

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen für das Planungsgebiet, vor allem durch die Verkehrsstrassen der ICE-Strecke Hannover – Berlin, der Bundesstrasse B 273/B 5 und der geplanten Gewerbe- bzw. Sportflächen, wurde ein Lärmschutzgutachten⁵ erarbeitet. Aufgrund von abgegeben Anregungen zu diesem Gutachten durch das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West (ehemals Amt für Immissionsschutz) erfolgte eine teilweise Neubewertung der gewerblichen und verkehrlichen Geräuschmmissionen⁶.

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine worst-case-Abschätzung der Geräuschsituation unter Betrachtung aller o.a. Lärmarten durchgeführt. Dabei wurden als Berechnungsergebnisse Beurteilungspegel von 48 – 55 dB(A) tags und Beurteilungspegel von 46 – 50 dB(A) nachts ermittelt. Bei der Berechnung der Gesamtgeräuschsituation wurden die jeweils lärmintensivste Situation, wie der Straßenverkehrslärm und der Schienenverkehr (hier für Prognosezeitraum 2010), angenommen. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass bei Realisierung der Ortsumgehungsstraße Wustermark die realistische Situation akustisch unter der beschriebenen Gesamtgeräuschsituation liegen wird.

Die bei der Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation hohen Nachtwerte werden primär durch den Schienenverkehrslärm bestimmt. Da der Anteil der anderen Geräuschquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm) am Gesamtgeräusch während der Nachtzeit von untergeordneter Bedeutung ist, ergibt sich durch das Zusammenwirken aller Ge-

⁵ "Geräuschimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Integriertes Wohnen" der Gemeinde Wustermark", Gutachten Nr. 2747.1-96, erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin, Schalltechnisches Büro, Berlin den 29.12.1996;

⁶ B-Plan Nr. 8 "Neue Bahnhofstraße"; Kurzdarstellung / Neubewertung; erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin, Schalltechnisches Büro, Berlin den 15.12.2004

räuschquellen keine wesentliche Änderung der Situation.

Insbesondere für das geplante Wohngebiet wird für die schutzbedürftige Räume der geplanten Wohngebäude die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile und ggf. der Einbau von schallgedämmten Lüftern) empfohlen.

Die Nutzung des Sportplatzes für den Schulsport wurde als nicht problematisch eingeschätzt.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Trink- und Abwasserversorgung des gesamten Siedlungsbereiches von Wustermark und somit des Planungsgebietes selbst untersteht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland und wird über die parallel zur Hamburger Straße verlegten Druckleitungen gewährleistet. Bereits neu verlegte Leitungen für Trink- und Abwasser befinden sich im Mühlenweg und in der Neuen Bahnhofstraße.

Im Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Neue Bahnhofstraße befindet sich eine Gasübergabestation. Weiterhin befinden sich in der Straße An der Schule und im Mühlenweg neu verlegte Gasleitungen.

An diese vorhandenen Leitungen soll das Planungsgebiet, das versorgungs- und ent-sorgungstechnisch derzeit zum größten Teil nicht erschlossen ist, angebunden werden.

5.4 LANDSCHAFT

5.5.1 Naturhaushalt

- **Naturraum / Geologie / Boden**

Das Gemarkungsgebiet Wustermark liegt - naturräumlich betrachtet – in der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Wustermark liegt am nordöstlichen Rand der Nauener Hochfläche, die östlich des Ortskerns vom Tal der Wublitzrinne durchzogen wird. Diese Rinne entwässert in das Niederungsgebiet des Havelländischen Luches (Warschau-Berliner-Urstromtal), was sich nördlich der Nauener Platte erstreckt. Das Planungsgebiet ist im Bereich der Hochfläche gelegen.

Im Bereich der Hochfläche stehen meist tiefgründige Fein- und Mittelsande der Weichsel-I- und Saale-II und III-Vereisung an, die vom Grundmoränenmaterial der Saale-II-Vereisung unterlagert werden. Die Hochflächenböden des Planungsgebietes werden durch Tieflehm Böden gebildet.

- **Relief**

Das Gelände des Planungsgebietes ist eben und fällt zum Wismathengraben, der das Gebiet von Norden nach Südwesten durchzieht, leicht ab. Der höchste Punkt liegt mit ca. 36,5m üNN im Süden des Planungsgebietes, der tiefste Punkt befindet sich mit 31,5m üNN im südlichen Umfeld des Wismathengrabens. Nach Nordwesten steigt das Gelände jenseits des Grabens wieder leicht auf 33,3m üNN an.

- **Vorbelastungen**

Vorbelastungen weisen vor allem die versiegelten Flächen im Planungsgebiet auf. Der Versiegelungsgrad der Böden innerhalb des Planungsgebietes beträgt derzeit ca. 11%. Der Anteil befestigter sowie verdichteter, vegetationsloser Flächen (ca. 7% des

Geltungsbereiches) umfasst neben den Bauflächen vor allem die Erschließungsflächen (Straßen, z.T. unbefestigte Wege), die gewerblich genutzte Fläche im Norden des Planungsgebietes sowie den nördlichen Teil der Schulfreifläche. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenstrukturen bereits verändert bzw. gestört und ihre Funktionen für das Schutzgut Boden sind stark eingeschränkt.

Aufgrund der Prägung eines Großteils des Planungsgebietes als Acker- bzw. Brachfläche sind die Bodenstrukturen hier meist wenig belastet. Dies gilt auch für die Flächen nordwestlich des Grabens sowie die Grünflächen südlich der Schule.

Im Altlastenkataster des Landkreises Havelland ist die Fläche des ehemaligen ACZ Wustermark im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung südöstlich der Bahnstrecke als Altlastenverdachtsfläche registriert.

• **Wasser / Grundwasser**

Als Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches ist der aus der Wustermarker Siedlung kommende Wismathengraben zu nennen, der bis zu den Bahngleisen als offener Graben verläuft. Von dort wird er verrohrt unter den Gleisen hindurch geführt und entwässert in den Havelkanal. Er ist als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert. Ein zweiter Graben verläuft derzeit südlich der Gewerbefläche von Osten nach Westen und mündet dort in den Wismathengraben. Er entwässert die nordöstlichen Flächen des Planungsgebietes. Er ist nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes Havelland nicht klassifiziert und befindet sich in privatem Besitz.

Der Grundwasserflurabstand beträgt fast im gesamten Geltungsbereich 0 - 5m. Lediglich im Südosten liegt er bei 5 – 10m. Die natürliche Fließrichtung des Grundwassers ist nach Norden zum Havelländischen Luch gerichtet. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen wird überwiegend als mittel eingestuft, lediglich der Bereich größerer Grundwasserflurabstände weist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf⁷.

• **Klima / Lufthygiene**

Großräumig betrachtet liegt das Gemarkungsgebiet im Übergangsbereich zwischen kontinental und maritim beeinflussten Klimazonen. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt mit 6,5°C etwa um 2°C niedriger als die im etwa 10 km westlich angrenzenden, stark verdichteten Berliner Raum. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 585 mm pro Jahr.

Innerhalb des Planungsgebietes treten aufgrund des hohen Freiflächen- und Vegetationsanteils vermutlich nur geringfügige lokalklimatische Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Als Barriere ist die neue Brücke über die Gleisanlagen zu nennen, die aufgrund der erheblichen Aufschüttungen im Rampenbereich einen klimatischen Luftaustausch mit den westlich angrenzenden Freiflächen unterbindet.

Aus lufthygienischer Sicht betrachtet sind die Belastungen, die ursprünglich der Verkehr auf der B5/B273 bzw. Hamburger Straße verursachte, nach Fertigstellung der Ortsumgehung B5 wesentlich reduziert worden.

⁷ Teil-Landschaftsplan 1 der Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, 07/1997

5.5.2 Biotop- und Artenschutz

Als potentiell natürliche Vegetation kann der Untersuchungsraum dem Bereich der "Traubeneichen-Hainbuchenwälder" zugeordnet werden.

Beschreibung der einzelnen Biotoptypen

Die Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit überwiegend durch die ehemalige bzw. aktuelle, landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Biotope meist großflächig und wenig differenziert. Die Vernetzung zur Umgebung ist im Westen und Norden durch die jeweiligen Verkehrsstrassen (Bundesstraße, Bahngelände) stark eingeschränkt. Eine gute Vernetzung zu den vielfältigen und kleinteiligen Gartenstrukturen erfolgt dagegen im Osten.

Die im Folgenden beschriebenen Biotoptypen stellen die wesentlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet dar. Die angegebene Reihenfolge und Nummerierung der einzelnen Biotopeinheiten folgt der Kartieranleitung des Landes Brandenburg. Die Artangaben im Text beziehen sich auf die charakteristischen bzw. dominierenden Pflanzenarten, der jeweiligen Biotopeinheit. Die angegebene Nomenklatur der Pflanzenarten richtet sich nach Rothmaler⁸.

01131 Gräben, unbeschattet

Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Gräben anzutreffen, die jedoch beide unbeschattet und nicht naturnah ausgebildet sind. Zwar sind die Böschungsbereiche mit Vegetation bestanden, es handelt sich jedoch um regelmäßig gepflegte und beräumte Entwässerungsgräben, so dass keine wertvolle, grabentypische Ufervegetation anzutreffen ist.

05130 Aufgelassenes Grasland

Brachgefallene, ehemals landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen befinden sich vor allem im Südosten des Planungsgebietes. Darüber hinaus sind im westlichen Teil der gewerblichen Flächen ebenfalls aufgelassene Flächen zu finden.

Diese Biotope sind als grasgeprägte Brachflächen mit ruderalen Hochstauden anzusprechen. Die Artenzusammensetzung⁹ deutet auf einen hohen Nährstoffgehalt der Flächen hin, der auf die ehemalige Acker- bzw. Gartennutzung zurückgeht.

Die Flächen sind überwiegend gehölzfrei, nur vereinzelt sind im Bereich ehemaliger Gartennutzung Obstbäume oder ruderaler Gehölzaufwuchs (im Randbereich zu Gehölzgruppen) mit Robinien-, Holunder- und Ahornaufwuchs anzutreffen.

07100 Flächige Laubgebüsche

Als flächige Laubgebüsche bzw. Gehölzbestände sind vor allem zwei Bereiche im Planungsgebiet zu nennen.

Zum einen erstreckt sich westlich des Wismathengrabens ein dichter Bestand aus Ziersträuchern (vor allem Flieder (*Syringa vulgaris*) und Spierstrauch (*Spiraea spec.*)) sowie Ahorn-Jungwuchs. Diese Bestände werden von einem geschlossenen Altbaum-

⁸ „Exkursionsflora. Kritischer Band“, Rothmaler, W. et al. (Hrsg.), Berlin 1986

⁹ Dominierende Arten sind: Goldrute (*Solidago canadensis*), Brennessel (*Urtica dioica*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeiner Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) etc.

bestand aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) überschirmt.

Ein weiterer, geschlossener Gehölzbestand befindet sich nördlich der Einmündung des Mühlenweges in die „Neue Bahnhofstraße“. Hierbei handelt es sich um jungen Aufwuchs von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*).

Obwohl es sich in beiden Fällen um nicht heimische bzw. Zier-Gehölzarten handelt, kommt diesen Gehölzbeständen innerhalb der sonst wenig strukturierten Flächen eine Bedeutung als Nist-, Brut- und Nahrungsbiotope für die wildlebende Fauna zu.

07142 Baumreihen

Entlang der Straßen im Planungsgebiet sind meist einseitige Baumreihen zu finden. Sie bestehen aus Linden, Ahorn und Eichen, sowie z.T. auch aus Pappeln und Robinien. Es handelt sich überwiegend um Neupflanzungen, die noch kein geschlossenes Bild herstellen können oder um Altbestände, die von weniger langlebigen Arten dominiert (Robinien, Pappeln) werden.

09130 Intensivacker

Die Ackerflächen im Planungsgebiet werden intensiv bewirtschaftet (überwiegend Gemüseanbau). Für den Biotop- und Artenschutz weisen diese intensiv bewirtschafteten Flächen nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere sowie ackerbegleitende Vegetation auf.

10101 Parkanlagen

Die südlich an das Schulgelände angrenzende Freifläche, die durch Trittrassenflächen und alten Laubbaumbestand bestimmt wird, stellt sich als öffentlich nutzbare Grünflächen mit dem Charakter einer Parkanlage dar. In ihrem nördlichen Teil wird diese Fläche häufig als Spielplatz genutzt und weist vegetationsfreie Bereiche auf.

Die Bedeutung dieser Fläche für den Biotop- und Artenschutz ist vor allem auf ihren alten Baumbestand zurückzuführen. Die Störungsintensität ist aufgrund ihrer Lage sowie der hohen Nutzungsintensität sehr stark, so dass sie als Lebensraum nur für störungsunempfindliche Arten in Frage kommt.

10111 Gärten

Obwohl östlich des Geltungsbereiches auf den Grundstücken des alten Dorfes Wustermark noch ein relativ hoher Anteil von Nutzgärten vorhanden ist, der auch teilweise noch bewirtschaftet wird, sind innerhalb des Geltungsbereiches lediglich zwei Gartenflächen zu benennen: Eine befindet sich westlich des Wohn- und Geschäftshauses im Norden des Planungsgebietes, die zweite stellt ein Relikt gärtnerischer Nutzung im südöstlichen Teil des Planungsgebietes dar.

Gärten sind sehr vielfältige, strukturreiche Biotopstrukturen und weisen daher eine große Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen dar. Dies gilt vor allem, wenn sie innerhalb wenig strukturierter Flächen gelegen sind.

10160 Freiflächen im Siedlungsbereich, wenig versiegelt, mehr oder weniger ohne Vegetation

Der nördliche Teil des Schulgrundstückes wird als Pausenhof genutzt und weist überwiegend verdichteten, vegetationslosen Boden auf. Dies gilt auch für die landwirtschaftlichen Wege innerhalb der Ackerflächen bzw. entlang der Gräben, die meist als

Fahrwege genutzt werden. Die starke Verdichtung der Oberböden zusammen mit der starken Nutzungsintensität der Flächen lässt eine kurzfristige Besiedelung mit Vegetation meist nicht zu.

Diese Bereiche sind als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten daher nur von sehr eingeschränkter Bedeutung.

12120 Siedlungs- und Gewerbeflächen

An das Gelände der Bahn schließt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches direkt eine gewerblich genutzte Fläche an. Diese wird durch ihren hohen Versiegelungsgrad bestimmt, der im östlichen Teil fast die gesamten Flächen umfasst.

Als weitere vorhandene, bebaute Fläche ist das westlich davon gelegene Wohn- und Geschäftshaus sowie dessen Hofflächen zu nennen. Auch hier ist eine überwiegende Versiegelung festzustellen. Gleiches gilt auch für die Verkehrsflächen im Geltungsbereich, die überwiegend versiegelt sind.

Der hohe Versiegelungsgrad dieser Flächen bedingt die stark eingeschränkte Bedeutung dieser Flächen für den Biotop- und Artenschutz, da sie kaum Lebensraumfunktionen übernehmen können.

BAUMBESTÄNDE IM PLANUNGSGEBIET

Baumbestände sind im Planungsgebiet nur in geringem Umfang anzutreffen. Neben den Straßenbäumen, bei denen es sich überwiegend um Neupflanzungen handelt, kommen Baumbestände in folgenden Bereichen vor:

1. Im Teilbereich des nördlichen Abschnitts verläuft entlang des Wismathengrabens eine Reihe aus Spitzahorn-Alt bäumen, die von Ahorn-Jungwuchs sowie Fliedersträuchern umgeben ist. Die Dichte dieser Bestände im Zusammenhang mit dem angrenzenden Grabenlauf bedingen die besondere Bedeutung dieser Baumreihe für den Biotop- und Artenschutz. Dies gilt insbesondere für wildlebende Tierarten.
2. Im Norden wird das Ende der „Neuen Bahnhofstraße“ von altem Baumbestand umgeben. Hier handelt es sich vor allem um Altbestände von Pappeln und Robinien, die z.T. bereits starke Schädigungen aufweisen. Ergänzt werden diese Bestände durch einzelne alte Eichen und Linden an der Geltungsbereichsgrenze.
3. Im Kreuzungsbereich Neue Bahnhofstraße/Mühlenweg befinden sich alte Pappelbestände, die zum Teil als Baumgruppen aus spontanem Gehölzaufwuchs hervorgegangen sind, sich aber entlang der Nordgrenze des Schulgrundstückes als Baumreihe fortsetzen. Auch bei diesen Beständen handelt es sich zum Teil um geschädigte Bäume.
4. Im Bereich der Grünfläche südwestlich der Schule befinden sich ebenfalls alte Baumbestände, die zum Teil aus Pappeln bestehen. Ergänzt werden sie durch Ahorn und Linden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Pappeln sowie auch Robinien eine relativ geringe Lebensdauer sowie im Alter eine hohe Windbruchgefährdung aufweisen. Im Bereich der genannten Altbaumbestände könnte es daher langfristig zu Konflikten mit der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde kommen. Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Beständen nicht um heimische, standortgerechte Arten. Dennoch weisen sie für den Biotop- und Artenschutz im Planungsgebiet eine große Bedeutung auf. Dies geht vor allem auf die geringe Strukturierung der Flächen mit Baum- und Gehölzbeständen zurück, die einheimischen Tierarten als Nist-, Brut- und Nahrungsplatz dienen können.

Einzelbäume kommen ebenfalls nur in geringem Umfang vor: Hier handelt es sich um einzelne Obst- oder Laubbäume in den noch bewirtschafteten sowie den brachgefallenen Gärten.

5.5.3 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird derzeit vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dies stellt in direkter Nachbarschaft zum alten Dorfgebiet eine typische Nutzung dar, die jedoch durch die starke Eingrenzung des Geltungsbereiches durch die dominierenden Verkehrsstrassen im Norden und Westen keinen Bezug mehr zur angrenzenden Landschaft hat.

Die Ackerflächen werden durch die Brachflächen im Süden ergänzt, die ebenfalls als großflächige Freiflächen wahrgenommen werden und ein Relikt ehemaliger landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung darstellen.

Als prägender Baukörper ist vor allem die Schule im Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Neue Bahnhofstraße zu nennen. Das Gebäude ist jedoch von dem großflächigen Schulhof allseitig umgeben, so dass es von den Straßen aus nicht als dominant in Erscheinung tritt.

Ebenfalls großflächige Bebauung befindet sich im Norden, im gewerblich genutzten Bereich. Diese Fläche ist von der Hamburger Straße aus nur bedingt wahrnehmbar, so dass die störende Wirkung der überdimensionierten Baukörper etwas gemildert wird. Vom Mühlenweg aus ist diese Bebauung dagegen in seiner Kompaktheit weithin sichtbar und stellt hier eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Besonders markante Orientierungspunkte in den sonst ausgeräumten Acker- und Brachflächen bilden die alten Baumbestände. Sie stellen wertvolle Gliederungselemente im Landschaftsbild dar. Langfristig werden die Altbestände durch die heranwachsenden Neupflanzungen entlang der Straßen ergänzt, die jedoch heute aufgrund ihrer geringen Größe noch wenig wirksam für das Landschaftsbild sind.

Der Verlauf der Gräben ist im Gelände nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Die Gräben sind aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung nicht bepflanzt und nur in ihrem direkten Umfeld erlebbar. Eine Ausnahme stellt der nördliche Teil des Wismathengrabens dar, der durch einen Gehölzbestand auf dem nördlich angrenzenden privaten Grundstück begleitet wird und so deutlicher in Erscheinung tritt.

5.5.4 Erholung / Freizeit

Als Erholungs- und Freizeitflächen im Planungsgebiet ist derzeit nur die Grünfläche südlich der Schule zu nennen. Sie dient in ihrem östlichen Teil auch als Spielplatz und ist insgesamt öffentlich zugänglich.

Indirekt stehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Brachflächen in Nachbarschaft zum Dorfbereich für eine extensive Erholung (z.B. Spaziergänge) zur Verfügung. Die landwirtschaftlichen Wege sind jedoch nur als ausgefahrene Wirtschaftswege ausgebildet, so dass sie nur witterungsabhängig benutzbar sind.

5.5.5 Schutzgebiete / Naturdenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Naturdenkmale, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

6. PLANUNGSZIELE

Ausgehend von der sich darstellenden Situation und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung für die Entwicklung des Planungsgebietes sind folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele anzustreben:

- Städtebauliche Neuordnung einer innerörtlichen Brachfläche, Entwicklung eines Wohngebietes (unter Berücksichtigung einer stufenweisen Realisierung), von Flächen für die Sport- und Freizeitnutzung und gewerblich nutzbaren Flächen bzw. Sicherung von bestehenden Nutzungen (Schule, Gewerbestandort, Wohn- und Geschäftshaus);
- Sicherung der vorhandenen Straßen, insbesondere der nördlichen Neuen Bahnhofstraße als wichtigste Anbindung zum Bahnhof Wustermark;
- Sicherung und Entwicklung des Park+Ride-Angebotes in Nähe des Bahnhofs Wustermark;
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung im zukünftigen Wohngebiet durch ein abgestuftes Erschließungssystem;
- Vernetzung des Plangebietes mit den angrenzenden Siedlungsbereichen über Fuß- und Radwege;
- Entwicklung eines zusammenhängenden Netzes von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Gliederung und Durchgrünung des Planungsgebietes;
- Freihaltung einer Zäsur zwischen altem Dorfbereich und geplantem Baugebiet, Entwicklung und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche, die den typischen Charakter des Dorfrandes aufnimmt;
- Erhaltung und Entwicklung der offenen Gräben insbesondere des Wismathengrabens;
- Sicherung der Funktion des Gebietes für den Grundwasserhaushalt durch Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes;
- Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes;
- Sicherung ausreichender Lärmschutzmaßnahmen;
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept geht im Bereich des neuen Wohngebietes zwischen Neue Bahnhofstraße/Mühlenweg und dem östlich gelegenen Dorfrand von einer lockeren, offenen Bebauung aus. Geplant sind hauptsächlich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die überwiegend als eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden sollen. In diesem Gebiet sind größere Grundstücke geplant (ca. 500 – 800 m²), die jetzt in der Gemeinde besonders nachgefragt sind.

Die Haupteinschließung des neuen Wohngebietes erfolgt ausschließlich über den Mühlenweg und über die Neue Bahnhofstraße. Die Feinerschließung des Gebietes soll durch ein verkehrsberuhigtes Ringstraßensystem sichergestellt werden. Auf die Gestaltung der Straßen sollte bei der Ausführungsplanung ein großes Augenmerk gelegt werden, da der Straßenraum wesentlich zur Attraktivität eines Wohngebietes beiträgt.

Durch die Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ist das Wohngebiet stufenweise entwickelbar ohne von der Grundstruktur und den Leitvorstellungen wesentlich abzuweichen. Als erste Stufe ist eine Bebauung entlang des Mühlenweges bis zum Kreuzungspunkt Neue Bahnhofstraße realisierbar, die mit geringsten Erschließungsaufwand verbunden ist.

Der Bereich zwischen der Straße An der Schule und dem Schulgelände westlich des Mühlenweges soll als Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) zur Aufwertung des Aufenthaltsbereiches im Zusammenhang mit dem Haupteingang der Schule und der Bushaltestelle gesichert werden.

Das bestehende Gewerbegebiet südöstlich des Bahngeländes soll gesichert werden. In westliche Richtung ist eine Erweiterung vorgesehen. Die Erschließung soll ausschließlich über die östlich angrenzende Ladestraße (mit Anbindung an die Friedrich-Rumpf-Straße) erfolgen.

Darüber hinaus wird eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung bis zum Bahnhof Wustermark angestrebt, so dass sich hier ggf. auch kleinere Dienstleistungsunternehmen oder Handwerksbetriebe ansiedeln können. Das vorhandene Grundstück mit dem einzelnen und derzeit als Wohnhaus genutzten Gebäude wird ebenfalls erhalten und zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen.

Seit der Wiederaufnahme des Regionalbahnverkehrs in Richtung Berlin, Potsdam und Rathenow ist eine stetig ansteigende Tendenz des Haltepunktes Wustermark durch Pendler der benachbarten Gemeinden (auch aus Falkensee und Nauen, die nach Rathenow wollen) zu verzeichnen. Westlich der Wendeschleife der Neuen Bahnhofstraße, an der sich auch die Bushaltestelle befindet, und am östlichen Ende der westlichen Teils der Ladestraße sind deshalb weiterer P+R-Anlagen geplant.

Westlich der Neuen Bahnhofstraße ist die Entwicklung von Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen vorgesehen. Ein derartiges Angebot ist in der Gemeinde Wustermark nur in sehr geringem Umfang und auch nicht in der entsprechenden Qualität vorhanden. Durch den Zuzug von neuen Bürgern in die Gemeinde ist von einer steigenden Nachfrage nach derartigen Einrichtungen auszugehen. Dieser Bereich sollte jedoch einem möglichen privaten Betreiber vorbehalten bleiben.

Der geplante Sportplatz (gemeindeeigene Fläche) soll vor allem der Schule, die in ih-

rem Bestand gesichert wird, zugeordnet werden, da diese derzeit nur über geringe Übungsmöglichkeiten verfügt. Neben dem Sportplatz, der z.B. als Kombinationsgroßspielfeld ausgeführt werden kann, soll hier auch der Bau einer Turnhalle ermöglicht werden.

8. LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

8.1 KONFLIKTANALYSE

Die Realisierung der genannten Vorhaben sind zum Teil mit Flächeninanspruchnahmen verbunden, die erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild haben werden. In Teilbereichen kommt es sowohl zu erheblichen als auch nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §10 BbgNatSchG. Die entstehenden Eingriffe sollen durch entsprechende Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

Die Problemschwerpunkte werden im folgenden zunächst aufgezeigt:

Erhalt und Entwicklung von bestehenden Bauflächen, Vermeidung von Eingriffen

In einigen Teilbereichen wird durch den Bebauungsplan lediglich der vorhandene Gebäudebestand oder bestehendes Baurecht gesichert:

- Das vorhandene Gewerbegrundstück südlich der Bahn ist bereits heute fast vollständig versiegelt. Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich wird langfristig gesichert, bei einer Neubebauung ist jedoch eine Reduzierung der Versiegelung sowie eine Mindestbepflanzung des Standortes mit Gehölzen vorzusehen.
- Der Standort des Wohn- und Geschäftshauses ebenfalls südlich der Bahn weist in seinem nördlichen Grundstücksteil ebenfalls bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Sicherung des Standortes als Baugebiet führt nur zu einer Neuversiegelung in geringem Umfang. Eingriffe werden so vermieden bzw. minimiert.
- Der Bereich südlich der Schule ist Teil des Innenbereiches¹⁰ von Wustermark, so dass eine Bebauung in diesem Bereich bereits heute gemäß §34 BauGB zulässig wäre. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sieht hier die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen vor, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.
- Der Standort der Grundschule selbst ist ebenfalls Teil des Innenbereiches und wird in seiner heutigen Form gesichert. Die bestehenden Gebäude werden durch Baugrenzen auch künftig festgeschrieben, bauliche Erweiterungen in größerem Umfang sind nicht vorgesehen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht. Der Bau einer Turnhalle im Bereich des Sportplatzes mit einer festgesetzten Grundfläche stellt eine Neuversiegelung in geringem Umfang dar.

Erhalt wertvoller Landschaftselemente und Landschaftspotentiale

Im Planungsgebiet werden folgende Landschaftselemente, die einen besonderen Wert für die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweisen, durch den Bebauungsplan gesichert, um Eingriffe zu vermeiden:

- Erhalt der wertvollen Altbaumbestände

¹⁰ „Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark mit Abrundungen“ gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Gemeinde Wustermark, 08/2000

- Erhalt und Entwicklung des Wismathengrabens
- Erhalt der Grünflächen südlich der Schule

Neuausweisung von Bau- und Verkehrsflächen

Mit der Neuausweisung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie des Sondergebietes Freizeit/Erholung werden derzeit unversiegelte Freiflächen umgenutzt und teilweise versiegelt. Ähnliches gilt auch für die P+R-Anlagen und den geplanten Fuß- und Radweg zwischen der Friedrich-Rumpf-Straße und Bahnhof südlich des Teilgebietes 6am Bahnhof.

In diesen Bereichen werden erhebliche sowie nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch geeignete Maßnahmen gemindert auszugleichen sind.

8.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Planungsgebietes ist der Erhalt der vorhandenen, prägenden Strukturelemente und die Verflechtung dieser Elemente untereinander. Darüber hinaus bedingt die zentrale Lage des Planungsgebietes innerhalb der Siedlungsflächen Wustermarks ihre große Bedeutung im innerörtlichen Netz von Wege- und Grünverbindungen. Dies gilt einerseits für die Anbindung des Bahnhofes sowie auch für die Schaffung kurzer, attraktiver Fuß- und Radwege zwischen dem alten Dorfkern Wustermark und der Siedlung.

Für die Gliederung des Planungsgebietes stellt der Wismathengraben einen wichtigen Ausgangspunkt dar. Der Wismathengraben zieht sich von Südwesten nach Norden durch das Planungsgebiet. Entlang des Grabens wird ein Grünzug entwickelt, der schmale öffentliche Grünflächen (zur Sicherung einer öffentlichen, grabenbegleitenden Wegeverbindung) und ergänzend, dichte Gehölzpflanzungen umfasst. Dieser Grünzug schafft eine Verbindung zwischen dem grabenbegleitenden Grünzug südlich der Hamburger Straße und dem Bahnhof Wustermark.

Die Grünzone entlang des Wismathengrabens wird nördlich des geplanten Wohngebietes durch eine Fortführung der dichten Gehölzpflanzung erweitert. Sie dient vor allem als Schutzpflanzung zur Abschirmung der Wohngrundstücke gegenüber den gewerblichen Nutzungen sowie der Bahn und dem Bahnhof im Norden des Planungsgebietes. Auch wenn eine Minderung des Lärms durch die Bepflanzung nur in sehr geringem Maße möglich ist, soll durch den breiten Gehölzstreifen eine optische Abschirmung erreicht werden. Gleichzeitig werden die Lebensraumfunktionen des Grabenbereiches durch die ergänzenden Gehölzpflanzungen aufgewertet.

Das geplante Wohngebiet wird somit von einem Grüngürtel umgeben: Die dichten Gehölzpflanzungen im Nordwesten und Norden gehen im Osten in eine Grünfläche mit eher offenem Charakter über. Sie nimmt vorhandene Reste von Obstgärten auf und soll durch eine lockere Bepflanzung als Obstwiese geprägt werden. Diese für dörfliche Gebiete typischen Biotopstrukturen bilden zusammen mit der vorhandenen Gartenzone des alten Dorfes eine Zäsur zwischen den neuen und alten Siedlungsstrukturen und stellen gleichzeitig wertvolle Lebensraumstrukturen dar.

Eine schmale Anbindung ermöglicht im Norden eine Fußwegeverbindung zwischen dem Grüngürtel und der Friedrich-Rumpf-Straße. Im Süden bildet der Friedhof mit seinem markanten, alten Baumbestand einen weiteren Anknüpfungspunkt, der in die geplante Grünzone hinein reicht und an ihre Wegeverbindungen anbindet.

Das Wohngebiet selbst wird durch eine zentrale Grünachse gegliedert, die mittig durch das Gebiet verläuft und eine direkte, straßenunabhängige Verbindung zur Schule, zum geplanten Sportplatz sowie zum Kreuzungsbereich Mühlenweg/Neue Bahnhofstraße herstellt. Südlich der Schule wird die vorhandene Grünfläche erhalten und als öffentliche Grünfläche gesichert.

Durch die o.g. Flächenausweisungen entsteht ein Netz aus Grünflächen, was einerseits durch integrierte Wege für Fußgänger und Radfahrer attraktiv ist und z.T. einer wohnungsnahen Erholung dient. Darüber hinaus werden die vorhandenen, wertvollen Biotopstrukturen (Graben, Obstgärten des Dorfes, etc.) miteinander verflochten und durch neue Biotopstrukturen vervollständigt. Ergänzt werden diese Grünflächen durch die Ausweisung einer Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie eine Bepflanzung der Verkehrsflächen.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sollen so weit wie möglich erhalten und entwickelt werden. Dies gilt vor allem für die Bestände auf dem Flurstück Nr. 94, die sich westlich des Grabens entlang ziehen. Sie stellen vor allem für den Biotop- und Artenschutz wertvolle Lebensraumstrukturen dar. Darüber hinaus bilden sie in dem sonst überwiegend gehölzfreien, derzeit landwirtschaftlich genutzten Raum charakteristische Raumkanten für das Landschaftsbild aus. Die Ergänzung dieser Bestände im südlich angrenzenden Bereich dient einer Fortführung dieser Strukturen und gleichzeitig der Eingrünung des geplanten Sport- und Freizeitbereiches.

Im Randbereich der Bauflächen zur Hamburger Straße hin ist eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen, die die künftigen Bauflächen umgibt. In ihrem nördlichen Teil kann diese Bepflanzung aufgrund der hohen Böschungsbereiche des Brückenbauwerkes zwar nur bedingt eine optische Abschirmung der Baugebiete gegenüber der Straße herstellen. Dennoch ist eine Eingrünung der Sport- und Freizeitflächen sowie der P+R-Anlage und eine Verflechtung mit den übrigen Gehölzflächen im Geltungsbereich sichergestellt.

Das im Nordwesten geplante Gewerbegebiet ist bereits durch die vorhandenen Gehölzbestände gut in die Umgebung eingebunden. Dies wird durch zusätzliche Anpflanzungen von Gehölzen im Randbereich unterstützt.

8.3 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHS-/ERSATZMASSNAHMEN

8.3.1 Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 8a „Verbindungsstraße B 5/Mühlenweg“

Aufgrund des sehr beschränkten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8a „Verbindungsstraße B 5 / Mühlenweg“ konnten die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Lufthygiene) sowie des Biotop- und Artenschutzes innerhalb des Planungsgebietes für den Neubau der Straße nicht ausgeglichen werden.

Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Planungsgebietes war zum damaligen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da erst mit der Entwicklung einer Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen entschieden werden sollten. Ein Teil der für die Kompensation der Eingriffe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen muss daher im vorliegenden Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan Nr. 8 „Neue Bahnhofstraße“ aufgenommen werden.

Es handelt sich vor allem um Flächen für Maßnahmen in einer Größe von ca. 0,4ha (1:1 zu der hier vorliegenden Neuversiegelung), die eine Entsiegelung bisher versiegelter Böden oder eine erhebliche Aufwertung derzeit intensiv genutzter Böden (z.B. durch eine intensive Bepflanzung mit Gehölzen) sicherstellen sollen. Es können somit die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz gesichert werden.

Darüber hinaus wurden im Zuge des Straßenbaus 54 Pappeln und 19 Bäume anderer Arten gefällt. Ersatzpflanzungen wurden entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Baumschutzsatzung des damaligen Amtes Wustermark sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland ermittelt.

Als Ersatz für die erfolgten Baumfällungen werden (nach Abzug der bereits gepflanzten Alleebäume im neuen Straßenabschnitt) ca. 118 weitere Baumpflanzungen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes notwendig.

8.3.2 Ermittlung der Eingriffe im Geltungsbereich

Für die innerhalb der Klarstellungssatzung Wustermark im Teilbereich A „Dorf“ liegenden Grundstücke gilt bereits heute Baurecht gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Es handelt sich um das Flurstück der Schule mit Schulhofbereichen sowie die südlich angrenzenden Frei- und Verkehrsflächen. Die laut Bebauungsplan zulässige Bebauung sichert für das Schulgrundstück lediglich den Bestand, für die südlichen Flächen ist keine Bebauung vorgesehen. In diesen Bereichen werden durch den Bebauungsplan demnach keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Dies gilt auch für die Verkehrsflächen der Neuen Bahnhofstraße und des Mühlenweges, deren Ausbau gemäß Planfeststellung bzw. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8a erfolgt ist und nicht geändert wird. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollzogen.

In den folgenden Ausführungen zur Bilanzierung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden diese Bereiche daher nicht betrachtet.

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Neue Bahnhofstraße“ dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich sowie ggf. die notwendigen Ersatzmaßnahmen bei Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft in den o.g. Bereichen des Bebauungsplanes.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan soll die gemäß § 8a BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. Darüber hinaus wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet und die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes erreicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Bahnhofstraße" vorbereitete Umnutzung des Planungsgebietes stellt für den o.g. Teil der Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und z.T. beseitigt.
- Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert.

Der vorliegende Grünordnungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden, mindern und möglichst weitgehend innerhalb des Planungsgebietes ausgleichen.

8.3.3 Vermeidung

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu betrachtenden Flächen des Planungsgebietes sind derzeit zwar überwiegend als Freiflächen ausgebildet, räumlich sind sie jedoch stark durch vorhandene Verkehrsstrassen eingegrenzt und von den umgebenden Landschaftsräumen getrennt: Dies gilt vor allem für die Trassen der Bahn, den Bahnhof sowie die Hamburger Straße (Dammlage). Das Planungsgebiet stellt sich räumlich demnach eindeutig als abgeschlossener Teil dar, der dem Wustermarker Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

Mit der Ausweisung von Bau- und Sondernutzungsflächen innerhalb dieses Bereiches soll für die Gemeinde Wustermark ein Flächenpotential aktiviert und einer geordneten Nutzung zugeführt werden, mit dessen Umwandlung nutzbares Bauland geschaffen wird, ohne dass erhebliche und nachhaltige Eingriffe in bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen außerhalb bestehender Siedlungsgebiete verursacht werden.

Ein großer Teil der wertvollen Landschaftselemente (z.B. Gräben, ein Teil der Brachflächen ehemaliger Acker- und Gartennutzung, bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen) werden von Bebauung freigehalten und als Grünflächen bzw. als Flächen für Landwirtschaft gesichert, so dass wertvolle Biotopstrukturen des Planungsgebietes vor Beeinträchtigungen geschützt und Eingriffe vermieden werden.

8.3.4 Minderung

Das Konzept strebt einen möglichst hohen Vegetationsanteil innerhalb der Baugebiete an. Dieser setzt sich sowohl aus öffentlichen Grünflächen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke zusammen.

Bezogen auf die künftigen Bauflächen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (§17 Abs. 1 BauNVO) und die gemäß §14 in Verbindung mit §19 Abs. 4 der BauNVO geltenden Regelungen für Nebenanlagen ein Mindestanteil von Vegetationsflächen bestimmt. Die festgesetzte GRZ bleibt mit der Ausweisung von 0,15 für das Mischgebiet und 0,2-0,25 im allgemeinen Wohngebiet (WA) in allen Bereichen deutlich unter den maximal zulässigen Werten der BauNVO (MI: 0,6; WA: 0,4). Dies gilt auch für die Flächen der Gewerbegebiete, die mit einer ausgewiesenen GRZ von 0,3-0,4 deutlich unter den zulässigen Werten der BauNVO (GE: 0,8) bleiben.

Der Anteil der zulässigen Versiegelung in den neu ausgewiesenen Baugebieten umfasst ca. 35% der Bauflächen. Dieser Anteil schließt neben den Hauptgebäuden auch die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen mit ein. Bezogen auf die Summe der neu ausgewiesenen Bauflächen bleibt ein Anteil von mindestens 65% unversiegelt. Dieser Anteil der Grundstücksflächen ist dauerhaft vor einer Versiegelung geschützt, als Vegetationsfläche anzulegen und zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die Intensität der Bepflanzung und die Qualität der Freiflächen wird durch folgende Festsetzungen gesichert:

- Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke,
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände,
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze für Neupflanzungen,
- Fassaden- und Dachbegrünung,
- Bepflanzung der Stellplätze mit großkronigen Bäumen.

Der Minderung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt dient die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Fuß- und Radwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge gilt mit Ausnahme der Teilgebiete 4 und 6 bzw. für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für alle übrigen Teilgebiete des Planungsgebietes. Damit wird ein Beitrag zur Sicherung des Wasserkreislaufes und zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet.

8.3.5 Ausgleich / Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft

Die vielfältigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zwar zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualitäten und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Sie reichen jedoch nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Eingriffe durch Neuversiegelung in derzeit unversiegelte Böden können zu einem Teil Aufwertungsmaßnahmen in derzeit vorbelasteten oder intensiv genutzten Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Durch eine intensive Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen kann ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie auch das Landschaftsbild langfristig aufgewertet werden. Für die Beurteilung der Ausgleichswirkung wird im folgenden davon ausgegangen, dass mittels einer intensiven Bepflanzung mit Gehölzen sowie der Anlage von Obstwiesenbereichen in den Grünflächen die Kompensation von Neuversiegelung in einem Flächenverhältnis von 1:1 (Neuversiegelung/Ausgleichsfläche) erfolgen kann. Betroffen sind hiervon die Ausgleichsflächen, die gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt werden: öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzungsflächen sowie die Flächen für Maßnahmen.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes großflächig wurde großflächig auf die Ausweisung insbesondere von Wohnbauflächen innerhalb des Flurstückes 91/19 verzichtet: Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und geplanten Wohnnutzung sowie die Nutzung als Grünfläche südöstlich der Schule werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig gesichert. Dies führt zu einer erheblichen Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen dichte Abpflanzungen vorgesehen, die einerseits als Schutzpflanzungen für die geplanten Wohnbauflächen dienen, aber insbesondere in der engen Verflechtung mit den landwirtschaftlichen Flächen eine erhebliche Aufwertung der Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie auch des Landschaftsbildes zur Folge haben und somit zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe beitragen. Zusammen mit den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen bilden die Flächen für Maßnahmen und die Landwirtschaftsflächen einen engen Verbund vielfältigen Biotopstrukturen, deren Biotopwert insgesamt deutlich höher einzuschätzen ist als die derzeit vorgefundenen Strukturen.

Mit den geänderten Flächenausweisungen verändert sich auch die Bilanz der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Dies wird durch die nachfolgende Überarbeitung der „Bilanzierung der Bau- und Vegetationsflächen“ dokumentiert. Aus der folgenden Tabelle werden die flächenhaften Eingriffe sowie Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der o.g. Änderung deutlich:

Tab. 1: Bilanzierung der Bau- und Vegetationsflächen

Flächennutzung		Bestand		Planung	
Biototyp gem. Liste	Biototypen	in m ²	in %	in m ²	in%
Beschreibung	Typ-Nr.				
Acker	9130	108.620	49%		
Brache, aufgel. Grasland	5130	43.292	19%		
Gehölzbestände, fläch. Laubgeb.	7100	3.923	2%		
Schulhof:Grün	10101	6.890	3%		
Grünfläche parkartig	10101	8.530	4%		
Gärten	10111	3.093	1%		
Randstreifen, ruder. Vegetation	10120	6.097	3%		
Graben unbeschattet, Böschung	1131	4.438	2%		
Schulhof: unversiegelt, verdichtet	10160	9.958	4%		
Offener Boden, Wege	10160	5.113	2%		
Versiegelung	12120	16.445	7%		
Gebäude	12120	7.309	3%	223.946	
Gewerbegebiet				28.475	12,7%
Baufläche, versiegelt				15.356	6,8%
Baufläche, grün				13.119	5,9%
davon Anpflanzung				2.613	
Sondergebiet Freizeit/Erholung				11.751	5,3%
Baufläche, versiegelt				5.288	2,4%
Baufläche, grün				6.463	2,9%
davon Anpflanzung				1.879	
Mischgebiet				4.764	2,1%
Baufläche, versiegelt				1.072	0,5%
Baufläche, grün				3.692	1,6%
davon Anpflanzung				706	
Wohngebiet				46.165	20,6%
Baufläche, versiegelt				15.698	7,0%
Baufläche, grün				30.467	13,6%
Gemeinbedarf Schule				19.356	8,7%
Baufläche, versiegelt				5.800	2,6%
Baufläche, grün				13.556	6,1%
Gemeinbedarf Turnhalle				3.991	1,8%
Baufläche, versiegelt				2.912	1,3%
Baufläche, grün				1.079	0,5%
davon Anpflanzung				1.079	
Verkehrsfläche				32.036	14,3%
Verkehrsfläche, versiegelt				25.629	11,4%
Verkehrsr Grün				6.407	2,9%
Öffentliche Grünfläche, Sport				15.917	7,1%
Sportfläche				8.958	4,0%
Sportfläche, grün				6.959	3,1%
davon Anpflanzung				6.959	
Öffentliche Grünflächen				19.773	8,8%
Flächen für Maßnahmen				9.822	4,4%
Private Grünfläche				4.094	1,8%
Wisamthengraben				993	0,4%

Flächen für die Landwirtschaft				26.810	12,0%
SUMME		223.708	100%	223.946	100,0%
SUMME VERSIEGELUNG		38.825	17%	80.712	36,0%
SUMME VEGETATIONSFLÄCHEN		184.883	83%	143.234	64,0%
NEUVERSIEGELUNG				41.887	100,0%

Aus der Tabelle ergibt sich in der Bilanzierung eine Neuversiegelung gegenüber dem Bestand von ca. 4,2 ha durch die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes. Dieser Neuversiegelung steht die Aufwertung und deutliche Verbesserung der Biotopstrukturen im Bereich der Flächen für Maßnahmen (ca. 1,0 ha) sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen (ca. 2,4 ha) gegenüber, die in der Summe eine Fläche von ca. 3,4 ha ausmachen. Es verbleibt demnach ein Kompensationsbedarf von ca. 0,8 ha, der innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Über die flächenhaften Ausweisungen hinaus werden innerhalb der Bauflächen Festsetzungen für die Bepflanzung mit Gehölzen vorgenommen, die eine interne Gliederung der Baugebiete zum Ziel haben und z.T. die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen ermöglichen (Vermeidung von Eingriffen).

Im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Großteil der Gehölzanpflanzungen erheblich verdichtet: Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wurde z.T. mehr als verdoppelt, so dass die entstehenden Gehölzstrukturen in ihrer Wirksamkeit sowohl für den Biotop und Artenschutz als auch für das Schutzgut Landschaftsbild somit deutlich verbessert und die erwünschte Wirkung bereits kurzfristig erzielt werden kann. Mit der Erhöhung der Qualität der Gehölzpflanzungen wird auch eine Verbesserung für die Schutzgüter Biotop und Artenschutz sowie Landschaftsbild erreicht. Dies gilt sowohl für die Flächen für Maßnahmen (ca. 1,0ha) als auch für die Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen (ca. 0,6ha).

Die Aufwertung und Verdichtung der Gehölzpflanzungen hat jedoch keine Auswirkungen auf den Ausgleich des Schutzgutes Boden. Hier verbleibt auch nach Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes ein Kompensationsdefizit von ca. 0,8 ha, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

8.3.6 Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen

Bereits im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2000 war die Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Mit der erheblichen Reduzierung der Eingriffe sowie der Erhöhung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verringern sich die notwendigen externen Kompensationsflächen erheblich.

Als Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche von ca. 0,8 ha Größe nordwestlich des Planungsgebietes vorgesehen, die sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung der Wustermarker "Alten" Siedlung und der ICE-Trasse befindet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches ein funktionaler Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt, die innerhalb des Eingriffsbereiches

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL WUSTERMARK	GW/OT W
BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 „NEUE BAHNHOFSTRASSE“	BP W 8
BEGRÜNDUNG	04/2005

ches im Bebauungsplan zu erwarten sind.

Da die externen Kompensationsmaßnahmen nicht mittels Festsetzungen gesichert werden können, verpflichtet sich die Gemeinde, die entsprechenden Maßnahmen selbst durchzuführen bzw. ihre Umsetzung zum gegebenen Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen im Wohngebiet über städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern sicherzustellen.

8.3.7 Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange gegen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollständig mit seinen Darstellungen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der überwiegende Teil des beplanten Gebietes (Teilgebiete 7 bis 16) wird als **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)** festgesetzt; aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zulässig sind somit neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle wurde vorgenommen, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation einfügen und städtebaulich in diesem Bereich nicht gewünscht sind bzw. in andere Teilbereiche des Planungsgebietes gelenkt werden sollen.

Der Bereich des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses (Teilgebiet 5) wird als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Damit wird der derzeitige Bestand gesichert.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 BauNVO und die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wurde vorgenommen, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation einfügen und auch aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich nicht gewünscht sind.

Das Teilgebiet 6 wird als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt, wodurch der Bestand der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich gesichert wird.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen wurde vorgenommen, da sich diese Nutzung nicht in die örtliche Situation einfügt und auch aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich nicht gewünscht ist bzw. die Ansiedlung von sportliche Anlagen im Teilgebiet 3 stattfinden soll.

Für das Teilgebiet 4 wird eine Festsetzung als **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E))** vorgenommen, um die südöstlich angrenzende geplante Wohnbebauung (Teilgebiet 7) nicht zusätzlich durch eine gewerbliche Nutzung zu beeinträchtigen. Im Teilgebiet 4 sind deshalb nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist aber z.B. eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder Dienstleistungseinrichtungen möglich, die u.a. zu einer Belebung des Bahnhofsbereiches beitragen können.

Wohnungen für Aufsichtspersonal, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden hier ausgeschlossen, da aufgrund der unmittelbaren Nähe zur ICE-Strecke hohe Lärmbeeinträchtigungen insbesondere in der Nacht bestehen.

Ausgeschlossen wurden im Teilgebiet 4 Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und

Vergnügungsstätten, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation einfügen und auch aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich nicht gewünscht sind.

Im **Sondergebiet „Freizeit / Erholung“** (Teilgebiet 3) werden gemäß § 11 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen: Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für Sport und Spiel, den Sport- und Freizeitbetrieb ergänzende Dienstleistungsgewerbe sowie Gastronomieeinrichtungen. Dieses Teilgebiet ist vor allem für die Ansiedlung solcher Sport- und Freizeiteinrichtungen (in der Halle oder im Freien) vorgesehen, die heute überwiegend kommerziell angeboten werden, wie z.B. Fitnessstudio, Squash, Badminton, Tennis oder Bowling. Darüber hinaus können auch Restaurants oder Dienstleistungsgeschäfte, wie z.B. für die Reparatur oder dem Ausleihen von Sportgeräten untergebracht werden.

Der Bereich der bestehenden Schule sowie die Fläche für den geplanten Sporthallenbau werden als **Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Schule bzw. Turnhalle festgesetzt und sichern somit den Schulstandort der Gemeinde Wustermark.

Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen dabei den vorhandenen Bestand und die städtebaulichen Zielvorgaben.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen so niedrig wie möglich angesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in allen Teilgebieten unterschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptgebäude, diese darf u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,2 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,3.

Innerhalb der überbaubaren Fläche der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.500 m² zurückgegriffen. Damit soll der Versiegelungsgrad innerhalb dieser Fläche auch so gering wie möglich gehalten werden.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im Bebauungsplan ebenfalls als höchst zulässiger Wert festgesetzt. Dies gilt für die Teilgebiete 1a, 5 und 7 bis 16 (Schule, Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete).

Dies trifft nicht für die Teilgebiete 1b, 2, 3, 4, und 6 zu, da in diesen Bereichen für die festgesetzte gemeindliche, gewerbliche und sportliche Nutzung in der Regel Hallenbauten vorgesehen sind.

Für die Festsetzung der **Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen** wird im Bebauungsplan auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhe über den jeweils festgelegten Höhenbezugspunkt in den einzelnen Teilgebieten zurückgegriffen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für die Teilgebiete 1a, 5 und 7 bis 16 (Schule, Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete) ausschließlich als Höchstgrenze (zwei- bzw. dreigeschossig) festgesetzt. Damit wird zum einen der Bestand und zum anderen die gewünschte städtebauliche Struktur (hauptsächlich ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser geplant) im Allgemeinen Wohngebiet gesichert und der Ausbildung überdimensionierter Gebäudekörper entgegengewirkt.

Dazu ist anzumerken, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die im vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt wurde. Das Erfordernis ergab sich insbesondere daraus, dass durch die seit dem geltenden neue Bauordnung der Begriff des Vollgeschosses neu definiert wurde (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Somit ist auch ein Dachgeschoss jetzt als Vollgeschoss zu betrachten.

Bei der Ermittlung der höchst zulässigen **Geschossflächenzahl (GFZ)** wurde die zulässige Geschossfläche für das oberste Geschoss, das als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden soll, mit zweidrittel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in Ansatz gebracht.

Für die Teilgebiete 1b, 3, 4, und 6 (Turnhalle im Sportplatzbereich, Sondergebiet "Freizeit/Erholung" und Gewerbegebiete) gilt aufgrund der vorhandenen oder zu erwartenden Hallenbauten eine **höchst zulässige Trauf- und Firsthöhe** von 10,50 m bzw. 14,50 m. Somit wird der Ausbildung überdimensionierter Gebäudekörper entgegengewirkt aber auch eine entsprechende Nutzung ermöglicht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** wurde vorgenommen, um eine klarere Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wie z.B. innerhalb von Verkehrsflächen mit besonderem Nutzungszweck oder innerhalb öffentlicher Grünflächen zu definieren.

9.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen, wird die Bauweise überwiegend als **offene Bauweise** festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter der vorhandenen Siedlungsbereiche, insbesondere der Alten Siedlung Wustermark entsprochen wird. Weiterhin wird für alle Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet 7 bis 16) nur der Bau von Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass weitere Reihenhausbereiche in der Gemeinde entstehen.

Eine **abweichende Bauweise** wurde für die Teilbereiche 1a, 1b, 3 und 6 festgesetzt. Im vorhandenen Gewerbegebiet weisen die Gebäude bereits eine Länge von über 50,0 m auf. Damit soll gesichert werden, dass bei diesen Gebäuden die vorhandene Struktur beibehalten werden kann und das eine weitere Errichtung derartiger Gebäude möglich ist. Weiterhin soll das Bestandsgebäude der Schule damit gesichert und die Errichtung entsprechender Hallenbauten für die Sportnutzung ermöglicht werden. Zu beachten ist jedoch, dass die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

In allen übrigen Teilgebieten (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet und im Gewerbegebiet – Teilgebiet 4 -) wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Dabei wurde einerseits der vorhandenen Siedlungsbestand und andererseits eine mögliche Variabilität bei einer künftigen Neubebauung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird eine **Überschreitung der Baugrenzen** durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe u.ä.) von bis zu 1,50 m zugelassen.

Die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken wird nicht vorgeschrieben, um eine mögliche Variabilität der Unterbringung der notwendigen Stellplätze gemäß Brandenburgischer Bauordnung offen zuhalten.

9.3 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die bereits fertiggestellte Neue Bahnhofstraße, der Mühlenweg und die Straße An der Schule stellen das Grundgerüst der Erschließung des Planungsgebietes dar, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert werden.

Darauf aufbauend werden die zukünftigen Erschließungsstraßen für das Wohngebiet in einem abgestuften System entwickelt. Die Planstraßen A bis C werden ausschließlich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Anzumerken ist, dass die Einteilung sämtlicher Planstraßen nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die detaillierte Ausführungsplanung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Breiten der Planstraße A – C Endausbaubreiten darstellen.

Zur Sicherung von weiteren Parkmöglichkeiten am Bahnhof Wustermark werden jeweils östlich und westlich des Bahnhofes öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Park and Ride“ festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze werden westlich des Friedhofes mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ ausgewiesen.

Der notwendige Stellplatzbedarf für die einzelnen Nutzungen des Planungsgebietes sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Die Errichtung von Besucherstellplätzen kann im öffentlichen Straßenverkehrsraum gesichert werden.

Der derzeitige Haltestellenbereich südwestlich der Schule wird als öffentlich Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde südlich entlang des Teilgebietes 6 und im südöstlichen Teil des Wohngebietes vorgenommen. Diese Fuß- und Radwege sichern zum einen eine kurze Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Friedrich-Rumpf-Straße und zum anderen eine Durchwegung zwischen dem geplanten Wohngebiet und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

9.4 ANPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Mit den Festsetzungen zur Neubebauung in derzeit unversiegelten Teilen Planungsgebietes werden durch den Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet.

Die **öffentlichen Grünflächen** sollen in Verbindung mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den **Flächen zum Anpflanzen** bzw. zum **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe möglichst innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen. Aus den o.g. Flächen soll ein zusammenhängendes Freiflächennetz entstehen, das die Bauflächen durchzieht und gliedert.

Als wesentliche Gliederungselemente werden drei Grünzüge als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen. Neben ihrer Bedeutung als Erholungsflächen weisen diese Grünzüge auch wesentliche Funktionen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes auf. Sie setzen sich aus öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zusammen:

Innerhalb der geplanten Wohngebiete wird ein zentraler Grünzug vorgesehen, der in Verlängerung des 1. Abschnittes der Neuen Bahnhofstraße das geplante Wohngebiet mittig durchzieht und im Nordosten an die beiden anderen Grünzüge anknüpft. Eine Wegeverbindung zur vorgesehenen Wegeverbindung in Richtung Friedrich-Rumpfstraße bildet eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum alten Dorf.

Ein zweiter Grünzug, der ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, bildet die Übergangszone zu den großen Gärten und Hofstrukturen des Dorfes. Hier soll eine Zäsur zwischen Neubaugebiet und Dorf entstehen und eine Aufwertung der Biotopstrukturen erreicht werden. Während im zentralen Grünzug innerhalb des Wohngebietes die Erholungsfunktion im Vordergrund steht und die Gestaltung eher einen parkartigen Charakter mit Wiesen- und Rasenflächen, Platzbereichen mit Möblierung (Bänke, kleinen Spielflächen etc.) sowie einzelnen Laubbäumen bzw. Baumgruppen aufweisen soll, ist im Übergang zum alten Dorf der typische Charakter dieser Zone durch die überwiegende Verwendung von Obstbäumen aufzunehmen. Die Strukturen in dieser Grünflächen sollten eher an Obstwiesen und Gartenstrukturen anknüpfen. Eine durchgehende Wegeverbindung von Norden nach Süden schafft auch eine Anbindung an den Friedhof, der im südlichen Teil den Abschluss des Grünzuges bildet.

Der dritte Grünzug wird durch den Bereich entlang der beiden Gräben bestimmt und ist nur zu einem Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier kann z.B. eine öffentliche Fußwegeverbindung entlang des Wismathengrabens von der Hamburger Straße aus bis hin zum Bahnhof Wustermark geführt werden. Die schmalen öffentlichen Grünflächen werden durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen ergänzt, die eine Entwicklung z.T. dichter Gehölzbestände zum Ziel haben. Diese Flächen ziehen sich am Wismathengraben entlang und setzen sich südlich entlang des Teilgebietes 6 in Richtung Osten hin fort.

Eine **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist südwestlich des Friedhofes in Verlängerung des Pfarrgrundstückes ausgewiesen, um dort die beabsichtigte Nutzung einer Spielfläche zu sichern.

Innerhalb des entstehenden Grünflächennetzes wird der vorhandene Altbaumbestand erhalten und durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. Somit werden die Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend vermieden. Die Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt bleibt im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche entweder erhalten oder wird durch Neupflanzungen zusätzlich aufgewertet. Eingriffe werden damit minimiert und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Die Festsetzung der **Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** soll die wertvollen Baumbestände auf dem Flurstück 94 (Mischgebiet) langfristig sichern und die Prägung dieser Flächen durch Gehölzbestände sicherstellen. Diese Festsetzung dient vor allem der Sicherung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbildes.

Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind Gehölze neu anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungsflächen weisen heute keine Gehölzbestände auf. Hier soll innerhalb der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen eine zusätzliche Bepflanzung entwickelt und somit eine Aufwertung der Flächen bezüglich der Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie des Naturhaushaltes erreicht werden. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erreichen. Die Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung sichern.

Die **Mindestbegrünung der Stellplatzflächen** verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Gleichzeitig wird so eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht. Dies gilt insbesondere für die P+R-Anlagen im Planungsgebiet.

In direkter Nachbarschaft zum vorhanden Friedhof wurden ebenfalls Stellplätze gesondert ausgewiesen, um die Schaffung eines zweiten Zugangs des Friedhofes zu ermöglichen und den Besuchern Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang anzubieten.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen werden Festsetzungen zur **Fassaden- und Dachbegrünung** getroffen. Eine Begrünung der großflächigen Dachflächen und Fassaden wurde für die gewerblich genutzten Bereiche sowie im Sondergebiet Freizeit / Erholung (Teilgebieten 3, 4 und 6) vorgesehen, um hier eine Einbindung der großflächigen Gebäude in die Umgebung zu erreichen.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet wurde die **Bepflanzung mit Straßenbäumen** vorgesehen. Die Planstraßen A und B sind dabei ein- oder wechselseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Die Art der Bäume wurde festgesetzt,

um ein einheitliches Bild des Straßenraumes zu sichern und diese Bäume sich für die Bepflanzung des Straßenraumes besonders eignen.

Die Festsetzung einer Bepflanzung der Neuen Bahnhofstraße und des Mühlenweges wird nicht vorgenommen, da es sich hierbei um Übernahmen aus dem Planfeststellungsverfahren handelt und bereits umgesetzt worden sind.

Die Zielrichtung der Ausweisung der **Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ist die Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen sowie die optische Abschirmung der gewerblichen Nutzungen gegenüber dem Wohngebiet sowie im Süden der öffentlichen Grünfläche (Sportplatz) gegenüber dem angrenzenden Gewerbe- und Bahngelände bzw. dem nördlich davon angrenzenden Sondergebiet "Freizeit / Erholung". Darüber hinaus dienen die Anpflanzungen der Einbindung des Wohngebietes in das Ortsbild und bedingt auch dem Immissionsschutz.

Die **Flächen M1** sind als dichte Gehölzpflanzungen und die **Flächen M2** als Wiesen mit einer lichten Gehölzpflanzung anzulegen. Darüber hinaus ist innerhalb der Fläche M2 die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig, um gegebenenfalls die Entwässerung von angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Fuß- und Radwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge gilt mit Ausnahme der Teilgebiete 4 und 6 bzw. für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für alle übrigen Teilgebiete des Planungsgebietes und trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, werden somit vermieden.

9.5 FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT

Der Bereich, der derzeit bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung (Gemüseanbau) unterliegt, wird als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt und somit in seinem Bestand gesichert. Diese Fläche soll ausschließlich dem Anbau von Feldfrüchten, Gemüse, Getreide u.a. dienen. Ausgeschlossen wird deshalb der Bau von Gebäuden wie z.B. Scheunen, Ställe o.ä. auf dieser Fläche.

9.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Verlegung der Leitungen für die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung insbesondere des geplanten neuen Wohngebietes (Strom, Gas, Trink- und Abwasser, Fernmeldekabel u.ä.) ist innerhalb der öffentlich Verkehrsflächen (Planstraße A bis C) vorzusehen.

9.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitete Gutachten ergaben, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes insbesondere hinsichtlich des Schienenverkehrslärm in der Nacht entsprechende Vorkehrungen (passive Lärmschutzmaßnahmen) für das geplante Wohngebiet zu treffen sind.

In Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Regionalbereich West (Ab-

teilung Immissionsschutz) wurde in der Planzeichnung innerhalb des geplanten Wohngebietes eine Zonierung von Lärmpegelbereichen (LPB II bis IV) vorgenommen. Zusätzlich werden in der textlichen Festsetzung Nr. 22 für die einzelnen Lärmschutzbereiche bewertete Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude und gegebenenfalls der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgegeben.

Diese Maßnahmen sollen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des zukünftigen Wohngebietes sichern.

9.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur Fassaden-, Dachgestaltung einschl. Dacheindeckung, Werbeanlagen und Einfriedungen werden vor allem für die Allgemeinen Wohngebiete (Teilgebiete 7 bis 16) getroffen, um eine weitgehend in sich geschlossene städtebauliche Struktur zu erreichen. Sie beziehen sich nur auf grundsätzliche Gestaltungsmerkmale und lassen genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Diese Gestaltungsvorschriften korrespondieren mit den bereits für andere Siedlungsbereiche der Gemeinde Wustermark geltenden Vorschriften, die auch in dem geplanten Wohngebiet weiter geführt werden sollen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortbildes durch optische auffallende Fassadengestaltungen zu vermeiden, wird die Verwendung von keramischen Fliesen und Plattenverkleidungen, künstlichen Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen ausgeschlossen.

Um Verunstaltungen durch Werbeanlagen und zu verhindern, werden diese hinsichtlich Standort und Anordnung am Gebäude eingeschränkt.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen wird eingeschränkt, um entlang der öffentlichen Räume eine gewisse Einheitlichkeit sowie gestalterische Ruhe zu erreichen.

Für die übrigen Teilgebiete (Sondergebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Schule) werden keine derartigen Regelungen vorgenommen, da in diesen Gebieten aufgrund der geplanten Nutzungen eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung offen gehalten werden soll.

9.9 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Teilgebiet 6 ist aufgrund der vorangegangenen Nutzungen als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dazu ist der auf dem Bebauungsplan vermerkte Hinweis zu beachten.

Das registrierte Bodendenkmal Nauen Nr. 44 und der Wismathengraben als Gewässer II. Ordnung werden als nachrichtliche Übernahme in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechend dafür geltenden gesetzlichen Regelungen (Brandenburgische Denkmalschutz- und das Brandenburgische Wassergesetz) sind zu beachten.

9.10 DURCHFÜHRUNG

Die Entwicklung des Wohngebietes soll stufenweise je nach Anfrage und Bedarf entwickelt werden. Aufgrund des geringen Erschließungsaufwandes ist beabsichtigt, mit

der Bebauung entlang des Mühlenweges zu beginnen.

9.10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN (überschlägig)

FLÄCHE / NUTZUNG	in ha (ca.)	in % (ca.)
▪ BAUFLÄCHEN:	11,45	51,0
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,62	
- Mischgebiet (MI)	0,48	
- Gewerbegebiet (GE)	1,69	
- Gewerbegebiet (GE-E)	1,15	
- Sondergebiet Freizeit/Erholung	1,17	
- Gemeinbedarfsfläche (Schule)	1,94	
- Gemeinbedarfsfläche (Turnhalle)	0,40	
▪ VERKEHRSFLÄCHEN:	3,20	14,0
- öffentliche Verkehrsfläche	1,26	
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung davon:	1,94	
· Verkehrsberuhigter Bereich	0,86	
· Park and Ride (P + R)	0,66	
· Bushaltestelle (H)	0,16	
· Fuß- und Radweg (F/R)	0,21	
· Parkfläche (P)	0,05	
▪ GRÜNFLÄCHEN:	3,98	18,0
- Öffentliche Grünflächen:	3,57	
· Sportplatz	1,59	
· Spielplatz	0,36	
· Parkanlagen	1,61	
- Private Grünflächen:	0,41	
· Spielplatz	0,41	
▪ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN:	0,98	5,0
- M1	0,36	
- M2	0,62	
▪ FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT	2,68	11,9
▪ WISMATHEGRABEN	0,10	0,1
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGBIET	22,39	100

	WE(Wohneinheiten)	Einwohner (2,2E/WE)
WA	ca. 90	ca. 200
MI	ca. 4	ca. 10
Gesamt	ca. 94	ca. 210

II PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

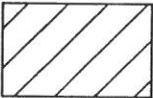


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

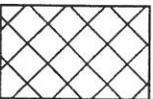


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

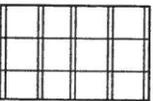
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



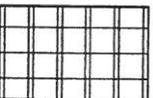
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



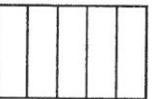
MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)



GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)



SONDERGEBIET "FREIZEIT / ERHOLUNG" (§ 11 BauNVO)



TEILGEBIETSNUMMER, z. B. Teilgebiet 1

0,2

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,2



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,33

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. II (höchstens)

TH

TRAUFHÖHE (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO):
z.B. 10,5 m (höchstens)

FH

FIRSTHÖHE (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO):
z.B. 14,5 m (höchstens)

34.58 

HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z.B. 34.58 ü. DHHN 92

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



EINZELHAUS, DOPPELHAUS

O

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

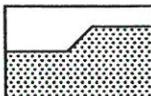


SCHULE



TURNHALLE

**VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESON-
DERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



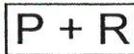
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBE-
GRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECK-
BESTIMMUNG



- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



- PARK AND RIDE



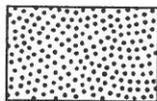
- BUSHALTESTELLE



- FUSS- UND RADWEG



- PARKFLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



SPORTPLATZ



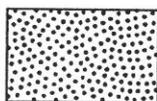
SPIELPLATZ



PARKANLAGE



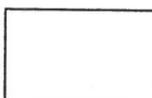
Flächenbezeichnung: z.B. Parkanlage Nr. 1



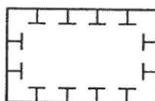
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



SPIELPLATZ



FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

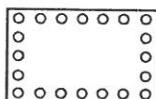


FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1

Flächenbezeichnung: z.B. Maßnahmefläche Nr.1

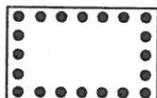
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



Flächenbezeichnung: z.B. Anpflanzungsfläche Nr. 1



FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB II

LÄRMPEGELBEREICH: z. B Lärmpegelbereich II

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(E)) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
5. Im Sondergebiet „Freizeit/Erholung“ nach § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für Sport und Spiel, den Sport- und Freizeitbetrieb ergänzende Dienstleistungsgewerbe sowie Gastronomieeinrichtungen.
6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
7. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete festgesetzt. Für die Teilgebiete 1a, 5 und 7 bis 16 gelten folgende höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhen:

Zahl der Vollgeschosse	II	III
zulässige Traufhöhe (m)	4,5	6,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5

8. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Turnhalle ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche (GR) von maximal 1.500 m² zulässig.

9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppe) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
10. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind wie folgt anzulegen:
- Innerhalb der Parkanlage Nr.1 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
 - Die Parkanlagen Nr.2 sind als Wiesen anzulegen.
 - Die Parkanlagen Nr.3 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 200 m² anzupflanzen.
 - Die Parkanlagen Nr. 4 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 150 m² anzupflanzen. Der Anteil von Obstbäumen an den Neupflanzungen muss mindestens 50% betragen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Arten der Pflanzliste handelt.
11. Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft ist eine Bebauung unzulässig.
12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Je angefangene 50 m² Fläche sind mindestens 1 Baum sowie 25 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
13. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher je angefangene 200 m² anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.
14. Innerhalb der Bauflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen vorzunehmen:
- Im Sondergebiet „Freizeit/Erholung“ 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche.
 - Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet 1 Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche,
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche.
- Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Arten gemäß Pflanzliste handelt.
15. Auf den Park+Ride-Parkplätzen sind Anlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Pflanzinseln (Mindestbreite 1,50 m) zu gliedern, so dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Sonstige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzinseln zu gliedern, so dass

maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

16. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Die Anpflanzungsfläche Nr. 1 ist als Wiese / Rasenfläche ohne Bäume anzulegen.
 - Die Anpflanzungsfläche Nr. 2 ist als dichte Gehölzpflanzung ohne Bäume anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m² anzupflanzen.
 - Die Anpflanzungsflächen Nr. 3 sind als dichte Gehölzpflanzungen mit Bäumen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 50 m² und 1 Strauch je angefangene 2 m² anzupflanzen.
 - Die Anpflanzungsfläche Nr. 4 ist als dichte Gehölzpflanzung mit einer Baumreihe anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m² anzupflanzen. Zusätzlich sind Bäume einer Art in einem Abstand von mindestens 9 m und höchstens 11 m in einer Reihe anzupflanzen.
 - Die Anpflanzungsflächen Nr. 5 sind als dichte Gehölzpflanzungen mit langfristiger Entwicklung von standortgerechten Baumbeständen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m² anzupflanzen. Bei Abgang des vorhandenen Baumbestandes ist für jeden zu fällenden Baum 1 Neupflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
17. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.
18. Im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet „Freizeit/Erholung“ sind mindestens 25 % der Fassaden sowie 50 % der Flachdächer zu begrünen.
19. Folgende Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 18 m ein- oder wechselseitig zu bepflanzen:
 - Planstrasse A: Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Planstrasse B: Sorbus aucuparia (Eberesche)
20. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

PFLANZLISTE**BÄUME:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Alle Arten an Obstgehölzen	

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

21. Die Befestigung von Fuß- und Radwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Teilgebiete 4 und 6 und für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

22. Im Lärmpegelbereich III ist für die NW-, N- und NO- ausgerichteten Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R_{wres} \geq 35$ dB(A) vorzusehen.
Im Lärmpegelbereich IV ist für die NW-, N- und NO- ausgerichteten Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R_{wres} \geq 40$ dB(A) und für die übrigen Fassaden $R_{wres} \geq 35$ dB(A) vorzusehen.
Schallgedämmte Lüfter (die zu keiner Minderung der v.g. R_{wres} führen dürfen) sind für alle dem Schlafen dienenden Räume des gesamten Wohngebietes vorzusehen, außer
- wenn die im LPB II gelegenen Schlaf- und Kinderzimmer auch über mindestens ein zum Lüften zu öffnendes Fenster in einer SW-, S- oder SO-Fassade verfügen,
 - wenn mit einem Einzelfallnachweis für Schlaf- und Kinderzimmer im LPB III nachgewiesen wird, das vor mindestens einem zum Lüften zu öffnenden Fenster eines solchen Raumes der Nachtverkehrslärmbeurteilungspegel $L_r < 50$ dB(A) ist.
23. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roter (in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 3001, 3002, 3013, 3016), rotbrauner (in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 3003, 3004, 3011) oder anthraziter (in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 7016, 7021, 7024, 7026) Farbgebung zulässig. Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (z.B. Erker, Vordächer, Wintergärten) können eine andere Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung aufweisen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche), der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen (Höhenbezugspunkt: Geländeoberkante) nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

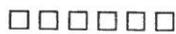
KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 BauGB)



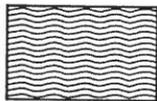
ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

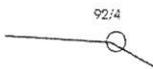


BEREICH DES EINGETRAGENEN BODENDENKMALS
WUSTERMARK NR. 44

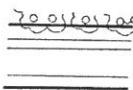


GEWÄSSER II. ORDNUNG
WISMATHENGRABEN;

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



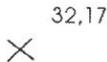
FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



VORHANDENE STRASSEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT



VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

HINWEISE

1. **BAUMSCHUTZSATZUNG:**

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

2. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

3. **ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE TEILGEBIET 6:**

Bei einer Umnutzung des Grundstücks sowie für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden und das Grundwasser eingegriffen wird, sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaft und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland Untersuchungen erforderlich.

4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:**

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.4 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL WUSTERMARK	GW/OT W
BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 „NEUE BAHNHOFSTRASSE“	BP W 8
BEGRÜNDUNG	04/2005

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert am 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung der wasserrechtlichen Vorschriften vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

