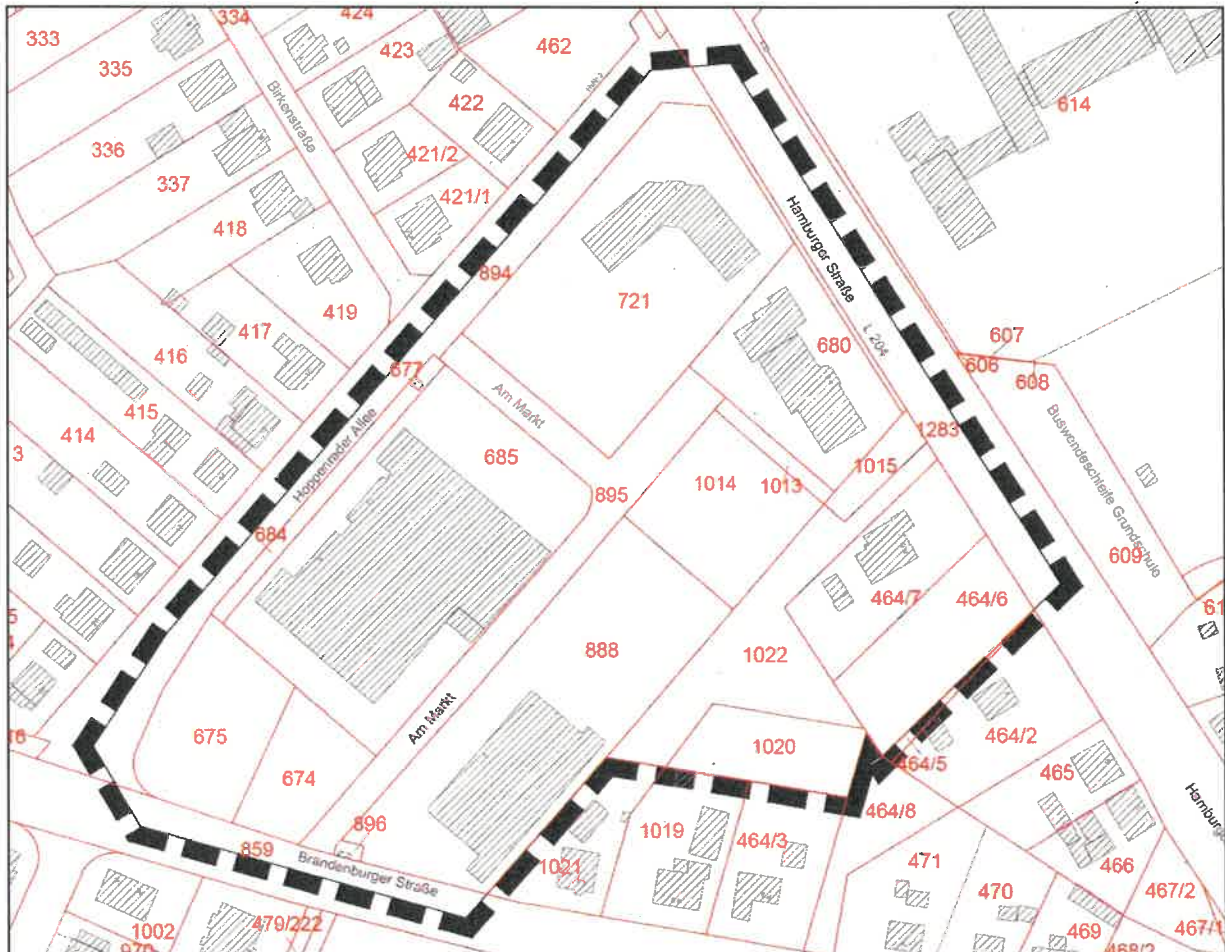




**Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 50 (Plangebiet schwarz umrandet)**

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage DTK vom 24.10.2023 (c) GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0



**Abbildung 2: Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 in der Liegenschaftskarte**

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 16.02.2024

**Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Wustermark strebt eine Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte an. Der neu zu gestaltende Bereich stellt den Kern des Ortsteils dar. Er umfasst das Rathaus, die Gemeindebibliothek, eine Bankfiliale, Wohn- und Geschäftshäuser, gastronomische Angebote sowie das „Einkaufszentrum Wustermark“. Diese Nutzungen bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Wustermark Ortsmitte“. Die Neugestaltung umfasst insbesondere den Abriss des bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße (Flurstück 888) und seine Angliederung an das Wohn- und Geschäftshaus des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters. Für den Gebäudekomplex des Rathauses im nördlichen Bereich des Plangebietes soll die Möglichkeit für eine perspektivische Erweiterung durch Anbau geschaffen werden. Auf den südöstlich gelegenen Flurstücken (Flurstücke 1020, 1022 und 464/6) des Plangebietes soll mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen. Die innergebietlichen Verkehrs- und Freiflächen werden neu geordnet und in Teilen neugestaltet.

Zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte ist eine Änderung des geltenden Planrechts erforderlich: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“ der Gemeinde Wustermark muss in einem Teilbereich geändert werden. Die Änderung soll durch die Aufstellung des qualifizierten B-Plans Nr. W 50 nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen. Weiterhin soll Planrecht für die bislang unbeplanten Flächen an der Hamburger Straße geschaffen werden.

Der Bebauungsplan enthält als zentrale Gebietsfestsetzungen ein Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum und Wohnen“, ein Urbanes Gebiet (MU) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA); zudem werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz, Parkplatzflächen, Anwohnerparken) festgesetzt. Hinzu kommen weitere Festsetzungen, u.a. zur Grünordnung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. W 50 werden folgende allgemeine Zwecke verfolgt:

- Qualifizierung und Ergänzung der vorhandenen zentrenbildenden Nutzungen; dabei auch Gestattung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung,
- geordnete städtebauliche Fortentwicklung der Ortsmitte, u.a. durch Ergänzung der Wohnraumangebote im Sinne der Innenentwicklung, Möglichkeit der Erweiterung der Verwaltungseinrichtungen sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- geordnete verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark wird zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen nach Satz 1 werden während der Dauer der Veröffentlichung (sog. Veröffentlichungsfrist) vom **01.06.2026 bis einschließlich 10.07.2026** auf der Internetseite der Gemeinde Wustermark veröffentlicht; sie sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Internetseite der Gemeinde Wustermark: siehe [www.wustermark.de](http://www.wustermark.de) dort unter → Verwaltung & Politik → Allgemeines → öffentliche Auslegung

Zugriff unter: <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/>

Internetportal des Landes:

digitale Beteiligung an Planungen im Land Brandenburg (DiPlanung) unter: [www.bb.beteiligung.diplanung.de/](http://www.bb.beteiligung.diplanung.de/)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während der oben genannten Veröffentlichungsfrist als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen im Rathaus (Zimmer 224), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden:

Montag	8.00-15.00 Uhr
Dienstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mittwoch	8.00-15.00 Uhr
Donnerstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Freitag	8.00-12.00 Uhr

Zusätzliche Termine können telefonisch vereinbart werden unter Tel. 033234 / 73-262 (Frau Schoor).

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB werden folgende Hinweise gegeben:

1. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

2. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden; sie können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) in der Gemeindeverwaltung abgegeben werden, z. B.:

**E-Mail:** [gemeindeentwicklung@wustermark.de](mailto:gemeindeentwicklung@wustermark.de)

**Fax:** 033234 / 73-250

**Postanschrift und Besucheranschrift der Verwaltung:** Gemeinde Wustermark,  
Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark

3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

## **Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen**

Zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gehören:

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (jeweils mit Datum des Schreibens):
  - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 – 02.09.2024
  - Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming – 31.07.2024
  - Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – 17.09.2024
  - Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – 30.07.2024
  - Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum – 30.08.2024 und Nachtrag vom 25.03.2026
  - Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe – 20.08.2024
  - Landesamt für Bauen und Verkehr – 13.08.2024
  - Landesbetrieb Straßenwesen – 06.08.2024
  - Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst – 19.07.2024
  - Landkreis Havelland – Bauordnungsamt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschafts- und Bodendenkmalbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde – 30.08.2024
  - Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ – 05.08.2024
  - Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ – 29.07.2024
  - HAV Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH – 28.05.2025
  - Stadt Falkensee – 04.09.2024
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Stellungnahmen eines Einwenders, dessen Buchgrundstück im Plangebiet liegt
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Baumkataster (Anhang 1 zum Umweltbericht, 19.03.2026)
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Karte Biotope und Baumbestand, Stand 04.11.2025 (Anhang 2 zum Umweltbericht, 19.03.2026)
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Artenschutzfachbeitrag, Stand 25.11.2025 (Anhang 3 zum Umweltbericht, 19.03.2026)
- HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Stand: 13.03.2026
- HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Stand: 26.01.2026
- BBE Handlungsbearbeitung: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark, Stand: 19.06.2023
- IBW Ingenieurdienstleistungen: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. W 50 „Ortsmitte Wustermark: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“, Stand: Februar 2026

- Landkreis Havelland: Wasserrechtliche Erlaubnis - Einleitung von Niederschlagswasser vom 19.07.2012 (Anlage 01 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Landkreis Havelland: Wasserrechtliche Erlaubnis - Einleitung von Niederschlagswasser vom 23.07.2012 (Anlage 02 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Verkehrsbau Projekt GmbH: Baugrundgutachten, Wohnanlage „An der Siedlung“ in Wustermark, Nr. 2/655/401/6/4 vom 19.01.1993 (Anlage 03 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Verkehrsbau Projekt GmbH: Baugrundgutachten, Wohnanlage „An der Siedlung“ in Wustermark, Nr. 5/002/401/6/4 vom 17.02.1995 (Anlage 04 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- BAUGRUND UND UMWELT mbH Ingenieurbüro: Baugrundgutachten – Neubau Wohnhäuser Hamburger Straße 9a Wustermark, Stand: 09.02.2026
- Kraus & Coll. 2019: Orientierende Untersuchung des Untergrundes Wohn- und Geschäftszentrum Hoppenrader Allee 9-11 in 14641 Wustermark, Stand 04.06.2019
- Kraus & Coll. 2019: Gebäudeschadstoffkataster Wohn- und Geschäftszentrum Hoppenrader Allee 9-11 14641 Wustermark, Stand 04.06.2019
- IBW Ingenieurdienstleistungen: Lageplan – Entwurfsplanung, Markterneuerung REWE Wustermark Ortsmitte, Stand: 10.11.2025
- Gemeinde Wustermark: Gesamtgemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche - hier: Grundsatzbeschluss (Beschluss Nr. B-073/2021), Gemeindevertretung 04.05.2021
- Flächenagentur Brandenburg GmbH: Poolangebot im Landkreis Havelland – Flächenpool Wustermark, Stand: 15.01.2026 (betrifft: externe Ausgleichsmaßnahmen)
- Gemeinde Wustermark: Erläuterungspapier zur Umgestaltung der „Wustermarker Ortsmitte“ – Planinhalte und Entwicklungsgebot FNP, Stand: 19.03.2023
- Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2: Aufstellung eines mobilen Hähnchengrillwagens – Zustimmung zum Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, Schreiben vom 08.08.2024

## Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Informationen dazu in Stichworten
Tiere und Pflanzen; biologische Vielfalt	Naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Biotoptypen (Einzelbäume, randliche gärtnerische Begrünung, Parkrasenbereiche; ungenutzte Offenlandfläche; Gartenbrache); keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vorhanden; kein Wald betroffen; Auswirkungen der Planumsetzung auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt; Verlust von Baum- und Grünbestand; Betroffenheitsanalyse zu den relevanten Arten Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäuse; Ausschluss von Verbotstatbeständen durch CEF-Maßnahmen; Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Erhaltung und Ausgleich der Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (insbesondere: Begrenzung Versiegelung, Anpflanzungsmaßnahmen sowie Erhalt von Einzelbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung); Bauzeitenregelung; Ökologische Baubegleitung;
Fläche und Boden	Baugrundgutachten; Bodenarten und Bodenschichtung; Wasserverhältnisse; geologische Bildungen; Versiegelung und Überbauung auf ca. 2,5 ha der Fläche; Offenlandfläche vorhanden; keine altlastenverdächtigen Flächen u. keine Altlasten; Kampfmittel weitestgehend ausgeschlossen; Kampfmittelfreiheitsbescheinigung notwendig; Beeinträchtigung von Bodenfunktionen (insbesondere: Neuversiegelung); Eingriffs-Ausgleichs-Konzept; Begrenzung der Versiegelung; Begrünungsmaßnahmen und sonstige interne und

	externe Maßnahmen zur Minderung und Kompensation; Alternativenprüfung für die Flächeninanspruchnahme;
Wasser	Hydrologische Verhältnisse (insbesondere: keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden; kein Grundwasser bis zu Tiefe von 3-5m; Staunässe und Schichtenwasser); Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf Gewässer (insbesondere: erhöhter Oberflächenabfluss u. veränderte Grundwasserneubildung durch Überbauung); Entwässerungskonzept mit konzeptioneller Regenwasserbewirtschaftung (insbesondere: Abwasserbeseitigung, Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung, Schutz des Grundwassers); Verwendung wasserdurchlässige Beläge; anteilige Versickerung.
Luft und Klima	Vorbelastung durch Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen; Altbäume und gehölzgeprägte Biotope als Luft- und Staubfilter sowie Schattenspendler; Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima (insbesondere: lokale Aufheizungseffekte, Verlust verdunstungsrelevanter Vegetation); Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (insbesondere: Begrenzung Versiegelung; Baum- und Strauchanpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung; Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik).
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Schalltechnische Untersuchung mit Emissionsberechnung zum Anlagen- und Verkehrslärm (Bestand und Planfall); Auswirkungen der Planung (insbesondere: Prognose Verkehrszunahme; Lärmbelastung durch Zulieferungsverkehr, Überschreitungen von Orientierungs- u./oder Grenzwerten); Empfehlung für Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungen, baulichem Schallschutz, Außenwohnbereichen; Schädliche Umwelteinwirkungen im Übrigen (insbesondere: Lichtemissionen; Sichtschutzwand; Geruchsbelästigungen); Entwässerungskonzept (Vorbeugung von Gefahren durch Überschwemmungen); Löschwasser; Feuerwehr-Rettungsflächen und -wege; Anlieferungs- und Anliegerverkehr; Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG; Erholungswert Brunnenplatz;
Kultur und sonstige Sachgüter	Bodendenkmal im Plangebiet; Empfehlungen zum Umgebungsschutzbereich des Denkmals „Schule mit Wandgestaltung“; keine sonstigen bedeutenden Kultur- oder Sachgüter sowie Baudenkmale.
Landschaft	Wertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes; bebaute Bereiche und Offenlandbiotop vorhanden; Veränderung u.a. der Sichtbeziehungen; Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (insbesondere: Vorgaben zur Höhe der baulichen Anlagen; Sichtschutzbegrünung, Fassaden- und Dachbegrünung, Baum- und Gehölzanpflanzungen; Vorgabe zu Werbeanlagen).
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Auswirkung der Inanspruchnahme von Fläche auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere. Kompensation der Eingriffe.
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

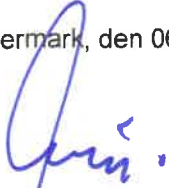
### Sonstige Hinweise

Die Normen DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau und DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau auf die der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verweist, können bei der Verwaltung der Gemeinde Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung und § 5 Abs. 1 Brandenburgisches Datenschutzgesetz. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber

hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme an den Stellungnehmenden/ die Stellungnehmende erfolgen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Wustermark, den 06. Mai 2026



gez. H. Schreiber  
Bürgermeister

