

Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet
Wustermark Nord“, Teil 1 –
2. Änderung
der Gemeinde Wustermark

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 26.03.2026



Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

1 Planungsanlass und -ziele

Gegenstand der Planung war die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1. Mit der Planung wurden im Wesentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Anlass der Planung war die Vorbereitung der Verbreiterung der Kuhdammbrücke über den Havelkanal (km 21,390) von einer ein- auf eine zweispurige Nutzung sowie der damit verbundene Umbau des Kuhdammwegs im Bereich der L 202. Die Kuhdammbrücke stellte aufgrund des zunehmenden Schwerlastverkehrs vom und zum Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ) ein verkehrliches Nadelöhr dar. Ziel der Planung war es daher, eine zusätzliche, leistungsfähige dritte Anbindung des GVZ an das überörtliche Verkehrsnetz zu schaffen. Die Kuhdammbrücke und der Kuhdammweg sind ebenso wie der Anschluss an die L 202 inzwischen gemäß der Ausführungsplanung realisiert worden.

Die allgemeinen Planungsziele bestanden in der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen einschließlich straßenbegleitender Grünflächen sowie der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Grundlage bildete eine Erschließungsplanung, die als Abwägungsmaterial in das Bebauungsplanverfahren eingestellt wurde. Diese umfasste die verkehrsplanerisch erforderlichen Flächen, deren Dimensionierung sowie die notwendigen Anlagen und Bauwerke.

Die Änderung des Bebauungsplans war erforderlich, da Verlauf und Dimensionierung der geplanten Verkehrs- und Nebenflächen von den bisherigen Festsetzungen abwichen. Mit der Planung wurden der Umbau des Anschlusses der L 202 an den Kuhdammweg sowie die Anbindung des Kuhdammwegs an die verbreiterte Kuhdammbrücke planungsrechtlich ermöglicht. Zudem wurde die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Gewerbegebiete in Wustermark Nord an das öffentliche Verkehrsnetz gesichert. Die vorgesehenen Maßnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Das Plangebiet umfasste die Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers und der zugehörigen Straßenbestandteile erforderlich waren, einschließlich der notwendigen Ausgleichs- und Maßnahmenflächen sowie eines Teils der Industriegebietsfläche GI-2C. Es setzte sich aus Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1, sowie aus Flächen zusammen, die infolge einer Normenkontrollklage nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans waren.

Hinweise zum Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1, in der Fassung vom Januar 2001 (Inkrafttreten am 14.03.2001), wurde durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 24.02.2006 (Az. OVG 12 A 24.05) in Teilen für unwirksam erklärt. Betroffen waren insbesondere Flächen westlich der Landesstraße 202 sowie ein durch die Bundesstraße 5 im Süden, den Havelkanal im Osten, die Landesstraße 202 im Westen und die im Bebauungsplan vorgesehene Planstraße 2 (Kuhdammweg) im Norden begrenzter Bereich. Der entsprechende Teilbereich wurde am 29.05.2006 außer Kraft gesetzt.

Hinweise zu weiteren Änderungsverfahren:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschloss am 27.01.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans. Die allgemeinen Planungsabsichten bestehen in der Anpassung der Erschließungsstraßen, der Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen und der Überarbeitung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Das Änderungsverfahren wurde bislang noch nicht durchgeführt.

2 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB geändert. Folgende Verfahrensschritte wurden bislang durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum/Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung	gefasst am 03./04.03.2020 bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 5.04.2020
Frühzeitige öffentliche Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 11.03.2022 durchgeführt vom 21.03.2022 – 29.04.2022
Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	durchgeführt vom 07.02.2022 – 11.03.2022
Öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 05.08.2022 durchgeführt vom 22.08.2022 – 23.09.2022
Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	durchgeführt vom 25.07.2022 – 26.08.2022
Öffentliche Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 23.12.2022 durchgeführt vom 16.01.2023 - 17.02.2023
Beteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	durchgeführt vom 12.12.2022 – 18.01.2023
Veröffentlichung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 22.08.2025 durchgeführt vom 26.08.2025 – 30.09.2025
Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	durchgeführt vom 26.08.2025 – 30.09.2025
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	gefasst am 03.03.2026 bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 27.03.2026

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“ werden die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Anforderungen umfassend ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt. Grundlage bildet der Umweltbericht, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation festlegt.

3.1 Ausgangssituation und Umweltzustand

Das Plangebiet ist durch eine Mischung aus Verkehrs-, Gewerbe- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Entlang der L 202 dominieren intensiv genutzte Ackerflächen sowie gewerbliche Nutzungen (u. a. Solarpark und Lagerflächen). Der nach Osten abzweigende Kuhdammweg wird von einer geschlossenen Allee aus heimischen Obstbaumgehölzen begleitet. Östlich schließen sich weitere Ackerflächen sowie Intensivgrünland an.

Im Bereich der geplanten Brückenrampe befinden sich Vorbelastungen durch Altlasten sowie Bodendenkmale. Das Umfeld des westlichen Havelkanalufers weist eine vergleichsweise hohe ökologische Strukturvielfalt auf, bestehend aus ruderalen Gras- und Staudenfluren, Laubgebüsch, Feuchtwiesen und Grabensystemen. Besonders hervorzuheben sind gesetzlich geschützte Biotope wie Landröhrichte und Gebüsche nasser Standorte. Schutzgebiete im natur-schutzrechtlichen Sinne sind im näheren Umfeld jedoch nicht vorhanden.

3.2 Auswirkungen auf Boden und Fläche

Der Bebauungsplan führt zu keiner grundlegenden Nutzungsänderung, sondern primär zu Anpassungen bestehender Nutzungen (insbesondere Verkehrsflächen und Baugebiete). Dennoch erhöht sich der Versiegelungsgrad deutlich von ca. 21 % auf 44 %. Dies stellt einen wesentlichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da natürliche Bodenfunktionen beeinträchtigt werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebiets – insbesondere im Nordosten – bereits durch Altlasten vorbelastet sind. Diese werden im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt, wodurch eine ökologische Aufwertung erfolgt. Zudem werden die Eingriffe durch Entsiegelungsmaßnahmen und die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland teilweise kompensiert.

3.3 Auswirkungen auf Wasserhaushalt

Das Plangebiet weist aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstands (ca. > 1–3 m) eine hohe Grundwasserbeeinflussung und zugleich eine erhöhte Verschmutzungsgefährdung auf. Oberflächengewässer befinden sich nicht direkt im Gebiet, jedoch liegt der Havelkanal östlich angrenzend. Ergänzend existieren Gräben und ein Binnengraben zur Entwässerung.

Durch die zusätzliche Versiegelung reduziert sich grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit. Dieser Effekt wird jedoch durch technische Maßnahmen wie Regenrückhaltebecken sowie ein Mulden- und Grabensystem ausgeglichen. Dadurch bleibt die Grundwasserneubildungsrate weitgehend stabil. Auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, insbesondere durch die ökologische Aufwertung in Teilbereichen (z. B. Gehölzentwicklung).

Die Verringerung von Retentionsflächen für den Hochwasserschutz ist mit rund 1.855 m² gering und wird ebenfalls durch die vorgesehenen Maßnahmen kompensiert.

3.4 Klima, Luft und Immissionen

Da die bestehende Nutzung weitgehend erhalten bleibt und keine signifikante Zunahme des Verkehrs prognostiziert wird, sind keine wesentlichen Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Zwar führt die erhöhte Versiegelung zu lokalen Erwärmungseffekten, diese werden jedoch durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün, Ortsrandeingrünung) teilweise ausgeglichen.

Auch hinsichtlich der Luftqualität und Lärmbelastung sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten, da die Verkehrsströme im Wesentlichen konstant bleiben.

3.5 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst unterschiedliche Biotoptypen, insbesondere:

- landwirtschaftliche Flächen,
- Straßen und Verkehrsflächen,
- ruderale Vegetation,
- Scherrasen,
- sowie lineare Gehölzstrukturen (Allee).

Zusätzlich bestehen im östlichen Bereich wertvollere, feuchtegeprägte Biotope. Der Bebauungsplan führt zu Verlusten teilweise naturschutzfachlich bedeutsamer Biotope, insbesondere durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme.

Diese Verluste werden jedoch durch Maßnahmenüberwiegend innerhalb des Plangebiets weitgehend ausgeglichen, z. B. durch:

- Wiederherstellung und Entwicklung von Biotopen,
- Anlage von Gehölzstrukturen.

Die bestehende Allee am Kuhdammweg wird vollständig ersetzt: Die 43 gefällten Bäume werden durch 43 Neupflanzungen kompensiert.

Faunistisch weist das Gebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt eine hohe Bedeutung auf. Es kommen verschiedene Vogelarten vor, darunter wertgebende Arten wie Feldlerche, Grauammer oder Mäusebussard. Für besonders betroffene Arten (z. B. Neuntöter, Feldschwirl) wurden bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Durch zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) wird sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände eintreten.

3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Westen durch offene Agrarlandschaften und Verkehrsinfrastruktur geprägt, im Osten durch strukturreichere Feuchtbereiche mit Gehölzen und Gewässernähe. Die geplanten Veränderungen führen insgesamt nur zu geringfügigen visuellen Veränderungen, da sie sich überwiegend in bestehende Strukturen einfügen.

Durch Begrünungsmaßnahmen bleibt der Charakter des Landschaftsraums weitgehend erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

3.7 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet hat im Bestand nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung, da es überwiegend durch Verkehr und gewerbliche Nutzung geprägt ist. Bestehende Belastungen ergeben sich vor allem durch den Straßenverkehr.

Durch die Planung kommt es nur zu einer geringen Intensivierung der Nutzung, sodass keine signifikanten zusätzlichen Belastungen entstehen. Der Ausbau eines Radwegs entlang des

Kuhdammwegs führt sogar zu einer leichten Verbesserung der Erholungsfunktion und der Nahmobilität.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit oder Erholung können ausgeschlossen werden.

3.8 Gesamtbewertung

Zusammenfassend führt der Bebauungsplan zu Eingriffen in mehrere Schutzgüter, insbesondere durch die erhöhte Flächenversiegelung und den Verlust einzelner Biotopstrukturen. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch:

- durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert,
- durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert,
- und teilweise durch ökologische Aufwertungen relativiert.

Insgesamt werden die Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass die Planung als umweltverträglich bewertet werden kann. Insgesamt ist die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich zu bezeichnen.

4 Abwägung und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Abwägung integriert alle Belange und somit die im Rahmen der Planerarbeitung ermittelten Erkenntnisse. Sie geht somit auf alle betroffenen, teils gegenläufigen Belange ein und erbringt somit den Nachweis über den angemessenen Ermessensspielraum der Abwägung. Bestandteil der Abwägung sind auch die durch die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen Auslegung und Beteiligung vorgetragene Sachverhalte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen überwiegend dem öffentlichen Interesse, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Gleichzeitig werden auch private Belange berücksichtigt, da der Bebauungsplan die Nutzung und Erschließung angrenzender Grundstücke ermöglicht.

Im Zuge der Planung kommt es zur Überplanung privater Grundstücke, die gegebenenfalls entschädigungspflichtig ist. Die Erschließung der Grundstücke wird teilweise durch textliche Festsetzungen geregelt. Zufahrten entlang der L 202 werden grundsätzlich ausgeschlossen, sofern sie nicht bereits bestehen. Die Anbindung westlich gelegener Grundstücke soll über die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Gemeinestraßen erfolgen. Für die östlich gelegenen Grundstücke wurden bestehende Zufahrten berücksichtigt, während neue Zufahrten ausgeschlossen werden, da diese Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind und Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Ein geplanter Knotenpunkt wurde nach Norden verlegt; der bisherige Anschlussbereich wird künftig als private Grünfläche festgesetzt. Die damit verbundene Verkleinerung des Baufeldes GI-3C um etwa 2.780 m² wird durch die verbleibende Größe als vertretbar angesehen. Gleichzeitig wird das Baufeld GI-2C nach Norden erweitert und vergrößert sich um rund 4.941 m². Diese Anpassungen sind erforderlich, um die Erschließung sicherzustellen, und liegen somit auch im Interesse der Grundstückseigentümer. Eine geringfügige Reduzierung des Baugebiets GI-4B um etwa 100 m² wird ebenfalls als vertretbar bewertet.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.02.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2022 gebeten. Es gingen 27 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis wurden Änderungen in den Festsetzungen und der Begründung bzw. im Umweltbericht vorgenommen. Die Öffentlichkeit hatte vom 21.03.2022 bis 29.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging keine Stellungnahme ein.

Im Zuge der Planänderung wurden sowohl die Festsetzungen und die Planzeichnung als auch die Begründung und der Umweltbericht umfassend überarbeitet und ergänzt. In der Planzeichnung wurden unter anderem das Überschwemmungsgebiet sowie das Hochwasserrisikogebiet dargestellt und festgelegt, dass Fahrbahnen hochwasserangepasst auszuführen sind. Zudem wurde bestimmt, dass entlang der L 202 keine neuen Grundstückszufahrten zulässig sind. Weitere Festsetzungen betreffen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Ausweisung einer privaten Grünfläche zur Gebietsrandeingrünung, die das Baufeld weiterhin umschließen soll, im südöstlichen Teil jedoch teilweise überplant wird. Ergänzend wurden Waldflächen, Bodendenkmale und eine Altablagerungsfläche nachrichtlich dargestellt sowie ein Hinweis auf den Erdgasspeicher bzw. Untergroundspeicher Berlin aufgenommen.

Auch die Begründung und der Umweltbericht wurden fortgeschrieben. Dabei fanden unter anderem der in Aufstellung befindliche Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 sowie Vorbehaltsgebiete für die Gewässerretention Berücksichtigung. Zudem wurden die verkehrliche Entwicklung und die damit verbundene Lärmentwicklung sowie immissionsschutzrechtlich relevante Schutzgüter wie Mensch und Klima/Luft vertieft betrachtet. Weitere Ergänzungen betreffen das Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiet, die Inanspruchnahme von Waldflächen, Bodendenkmale, die Erschließungslast sowie vorhandene Leitungen im Plangebiet. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft bilanziert und die Maßnahmen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben Kuhdamnbrücke über den Havelkanal berücksichtigt, einschließlich deren Ausbau und verkehrlicher Anbindung. Abschließend wurden auch der Einflussbereich des Erdgasspeichers Berlin sowie geologische Aspekte im Umweltbericht einbezogen.

4.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.07.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.2022 gebeten. Es gingen 24 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis wurden Änderungen in den Festsetzungen und der Begründung bzw. im Umweltbericht vorgenommen, die eine erneute Auslegung und Beteiligung erfordern.

Die Öffentlichkeit hatte vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging eine Stellungnahme ein. Der Stellungnehmer begehrt den Anschluss der westlich an das Plangebiet anschließenden Straßen. Diese sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien realisierbar. Änderungen an den Festsetzungen bedarf es nicht.

Im Rahmen der Planänderung wurden die Festsetzungen und die Planzeichnung weiter konkretisiert und ergänzt. Dies betrifft insbesondere die grünordnerischen Vorgaben zur Gebietsrandeingrünung sowie zu den zu begrünenden Flächen für die Abwasserbeseitigung. Auch die Festsetzung zur Maßnahme 14A wurde präzisiert und durch die Aufnahme einer weiteren Maßnahme (14B) ergänzt, die die Herstellung des Biotoptyps „Landröhricht auf Sekundärstandorten“ vorsieht. Darüber hinaus wurde die aktualisierte Ausdehnung des Bodendenkmals 50557 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ein Vermerk zu den Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH ergänzt.

Parallel dazu wurden die Begründung und der Umweltbericht fortgeschrieben und inhaltlich vertieft. So fanden Hinweise zur Bodengeologie, insbesondere zu Moorböden, Berücksichtigung und der Umweltbericht wurde hinsichtlich der betroffenen Arten präzisiert. Zudem wurden die Ausführungen zum Stand der Beantragung der Waldumwandlung aktualisiert und die Kompensation für den Wegfall von Alleebäumen durch die Anlage einer Baumreihe näher begründet. Auch die Quellenangaben, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen im Umweltbericht, wurden überarbeitet.

Ergänzend wurden der Artenschutzbeitrag sowie der landschaftspflegerische Begleitplan zum Vorhaben Kuhdamnbrücke als Anlagen in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren enthält die Begründung nun Hinweise zu den Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Plangebiet, einschließlich der zu beachtenden Schutzanweisungen sowie Auflagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen oder sonstigen Einwirkungen im Schutzstreifen. Abschließend erfolgten redaktionelle Anpassungen, insbesondere hinsichtlich der Eigentümer- und Betreiberangaben der Gasinfrastruktur im Plangebiet.

4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.12.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.01.2023 gebeten. Es gingen 26 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis wurden Änderungen in den Festsetzungen und der Begründung bzw. im Umweltbericht vorgenommen, die eine erneute Auslegung und Beteiligung erfordern.

Im Zuge der weiteren Plananpassung wurden die Festsetzungen und die Planzeichnung insbesondere im Bereich der Verkehrserschließung überarbeitet. Der Verlauf der Straßenverkehrsflächen an den Anschlüssen der Planstraßen 1 und 3 wurde entsprechend der fortgeschriebenen Erschließungs- und Genehmigungsplanung sowie der Bauausführung angepasst. Damit einhergehend erfolgten eine entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs sowie eine Aktualisierung der Flächenbilanzierung. Zudem wurde der Wegfall einer Allee durch externe Ersatzpflanzungen im Güterverkehrszentrum Wustermark kompensiert.

Auch die Begründung und der Umweltbericht wurden fortgeschrieben und aktualisiert. Dabei wurde unter anderem der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ berücksichtigt und die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Ergänzungskarte angepasst. Darüber hinaus wurden die Rechtsgrundlagen aktualisiert sowie Hinweise zur Durchführung archäologischer Maßnahmen ergänzt. Technische Infrastruktur wurde ebenfalls stärker berücksichtigt, insbesondere eine Abwasserdruckleitung DN300 sowie eine neu zu verlegende Trinkwasserüberleitung DN200. Zudem wurde die Bezeichnung des Steuerkabels für Ferngasleitungen (Stk 1109) in Planzeichnung und Begründung präzisiert. Abschließend fanden aktualisierte Hinweise zur Bodengeologie, insbesondere auf Grundlage von MoorFIS 2021, Eingang in den Umweltbericht und die Begründung.

Die Öffentlichkeit hatte vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging eine Stellungnahme ein. Der Stellungnehmer begehrt den Anschluss der westlich an das Plangebiet anschließenden Straßen gemäß dem Bebauungsplan W5 und der im Verfahren geänderten Erschließungsplanung. Hierfür bedürfte es Änderungen an den Festsetzungen im Bereich des nordwestlichen und südwestlichen Knotenpunktes. Der Verlauf der Straßenverkehrsfläche wurde im Bereich der Anschlüsse an die Planstraßen 1 und 3 gemäß der geänderten Erschließungsplanung - Genehmigungsplanung sowie dem inzwischen erfolgten Ausbau der Verkehrsflächen geändert.

4.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.08.2025 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.09.2025 gebeten. Es gingen 21 Stellungnahmen ein. Die Öffentlichkeit hatte vom 26.08.2025 bis 30.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging keine Stellungnahme ein. Im Ergebnis war keine wesentliche Änderung erforderlich, sodass eine erneute Beteiligung bzw. Veröffentlichung der Unterlagen nicht erforderlich war.

Im Rahmen der aktuellen Anpassung wurden in der Planzeichnung insbesondere der Verlauf sowie die Beschreibung des Steuerkabels Stk 1109 überarbeitet. Zudem erfolgte eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen zu den Bodendenkmalen.

Parallel dazu wurden die Begründung und der Umweltbericht fortgeschrieben und inhaltlich präzisiert. Dabei fand der zweite Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 Berück-

sichtigung. Ergänzend wurden Angaben zur Auslegung der textlichen Festsetzung 12.2 aufgenommen und die zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen aktualisiert. Auch die nachrichtlichen Übernahmen zu den Bodendenkmalen wurden auf den aktuellen Stand gebracht. Darüber hinaus wurden die Ausführungen zum Steuerkabel Stk 1109 sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung weiter konkretisiert und fortgeschrieben.

5 Planungsinhalte und Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen. Er beinhaltet sowohl Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 als auch Flächen, die infolge der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten alle vorherigen zeichnerischen Festsetzungen der Hauptkarte und der Nebenkarten 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 außer Kraft und werden durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Anpassung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Entsprechend werden im Bebauungsplan insbesondere Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die sämtliche zur Herstellung und Unterhaltung des Verkehrskörpers erforderlichen Flächen und Anlagen umfassen. Grundlage hierfür bildet die zugrunde liegende Verkehrsplanung.

Die Landesstraße 202 übernimmt weiterhin die Funktion einer überörtlichen Verkehrsverbindung. Zusätzliche Zufahrten werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, soweit sie nicht bereits bestehen oder anderweitig planungsrechtlich gesichert sind. Die Erschließungslast liegt gemäß § 123 BauGB bei der Gemeinde.

Im Zuge der Neuordnung der Verkehrsflächen werden bisher verkehrlich genutzte, künftig jedoch entbehrliche Flächen als öffentliche Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen, die bislang als Verkehrsflächen festgesetzt waren, tatsächlich jedoch nicht mehr in Anspruch genommen werden, als private Grünflächen ausgewiesen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die Anpassung der Knotenpunktlage zur Planstraße 1 entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung. Der Knotenpunkt wird nach Norden verlagert und planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Knotenpunktfläche wird aufgrund des entfallenden verkehrlichen Bedarfs in ein Industriegebiet (GI-2C) sowie in private Grünflächen überführt. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wird durch die Festsetzung von Grünflächen entlang der Verkehrsflächen die Einsehbarkeit des Knotenpunkts gewährleistet.

Mit der Neuordnung gehen geringfügige Anpassungen der Baugebiete einher: Das Baugebiet GI-3C wird um etwa 2.780 m² reduziert, während das Baugebiet GI-2C nach Norden erweitert wird (ca. 4.941 m²). Das Baugebiet GI-4B erfährt lediglich eine geringfügige Verkleinerung. Insgesamt bleiben die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang erhalten.

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich oder als Grünflächen genutzter Bereiche erfolgt ausschließlich in dem Umfang, der für die verkehrliche Erschließung erforderlich ist. Ergänzend werden Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, insbesondere zur schadlosen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen.

Ein- und Ausfahrtsbereiche werden entsprechend der bekannten bzw. im Verfahren abgestimmten Erschließungssituation der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.2.4, 1.5, 1.6, 2.2, 4.1 bis 4.1.3, 5. bis 6.1, 7.1 bis 7.5.3 des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 außer Kraft. Diese Festsetzungen werden nicht mehr benötigt bzw. beziehen sich auf Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegen.

Hinzutreten Festsetzungen zur Anpassung der Baugrenzen des Teilgebietes GI-3C und des Baugebietes GI-4B. Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird das Baufeld des Baugebietes GI-3C teilweise überplant. Die Baugrenze endet folglich entlang des Geltungsbereiches. Sie schließt hier an die fortbestehenden Baugrenzen des Baugebietes an. Das Baufeld des Baugebietes GI-4B wird ebenso teilweise überplant. Die Baugrenze endet folglich

entlang des Geltungsbereiches und schließt hier an die fortbestehenden Baugrenzen des Baugebietes an.

Hinzu treten auch Festsetzungen zu Grundstückszufahrten. Die festgesetzten Verkehrsflächen grenzen an im Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 festgesetzte Gewerbegebiete und private Grünflächen an. Für festgesetzte Verkehrsflächen, die an solche Grundstücke angrenzen, für die der Eigentümer der Gemeinde die Lage der zukünftigen Erschließung bereits mitgeteilt hat, sind zeichnerisch Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Des Weiteren soll die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen möglich sein. Deshalb wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten in bereits festgesetzte und zukünftig festzusetzende Baugebiete bzw. Grundstücke innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig sind. Die Festsetzung der Lage der Grundstückszufahrten ist nicht durchgängig erforderlich. Im Bereich der Landesstraße 202 sollen neue Zufahrten nicht zulässig sein.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100, sodass für den Hochwasserschutz bei Flächen mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet die Oberkanten von Fahrbahnen mit einer Höhe von mindestens 30,20 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zu errichten sind.

Des Weiteren werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.
- Die als Gebietsrandeingrünung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierzu wird eine Pflanzliste für Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt.
- Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser sind zu begrünen, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht als Rückhalte- und Verdunstungsbecken, Zufahrt oder zur Pflege und Wartung der Abwasseranlagen hergestellt werden.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 61 sowie innerhalb der Planstraße 1 insgesamt 16 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11A sind flächige Laubgehölze zu pflanzen und vorhandene Oberflächenbefestigungen zu entsiegeln. Hierzu wird eine Pflanzliste für Bäume und Sträucher festgesetzt.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14A sind zur Herstellung von Gebüsch nasser Standorte Gehölze gemäß festgesetzter Pflanzenliste zu pflanzen.
- In die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14B ist zur Herstellung von Landröhricht der Oberboden mit den Rhizomen des vom Vorhaben betroffenen Landröhricht-Biotops umzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung gelten die nicht aufgehobenen bzw. geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 unverändert fort.