

# Wesendahl (Stadt Altlandsberg)

## Umsetzungsorientiertes Dorfentwicklungskonzept

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslage - Juni 2019



## Impressum

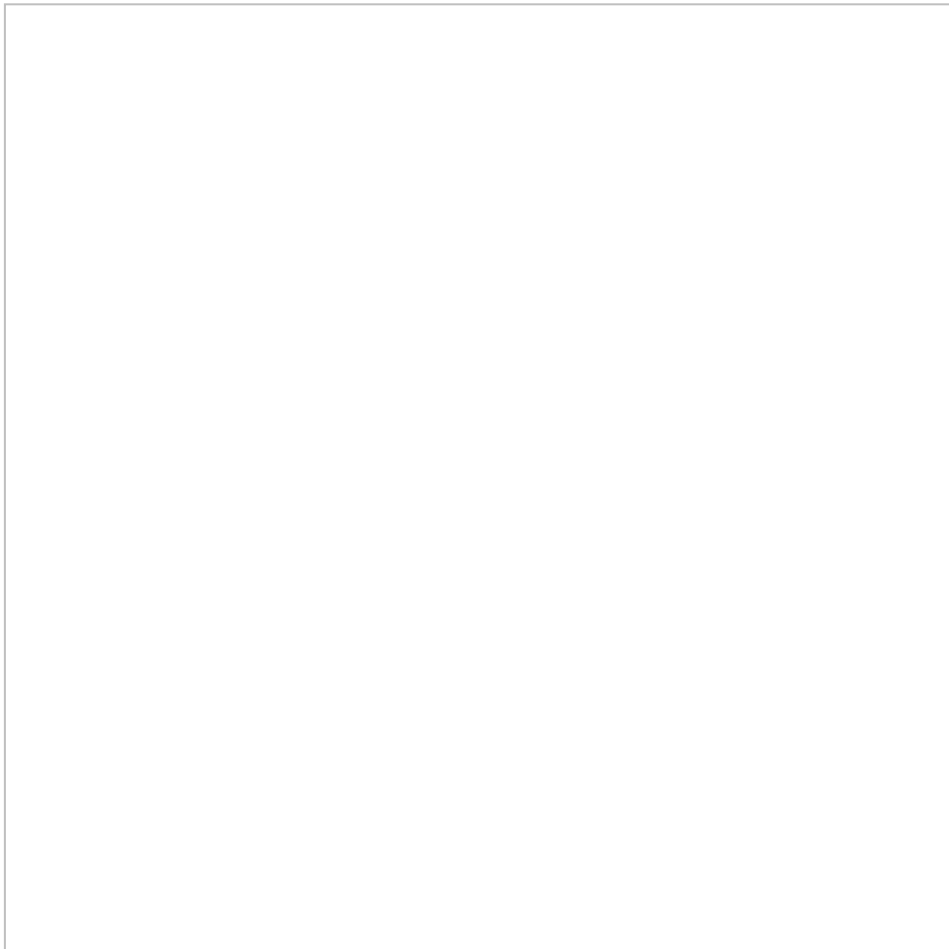
---

*Auftraggeber* Stadt Altlandsberg  
Bürgermeister Herr A. Jaeschke  
Berliner Allee 6  
15345 Altlandsberg

*Auftragnehmer* Dipl.-Ing. Stefan Bolck,  
Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39,  
13089 Berlin  
Tel. 030/9253260, Fax. 030/9253760

**CD mit den kompletten Unterlagen des Dorfentwicklungskonzeptes**

---



## Inhalt

---

### Planungskonzept - Teil A

#### Karte mit Gesamtkonzept

### Erläuterungen - Teil B

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen - Anlass und Ziel</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Methodik und Bürgerbeteiligung</b> .....	<b>2</b>
2.1	Methodik .....	2
2.2	Bürgerbeteiligungsprozess .....	2
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen und Analyse</b> .....	<b>5</b>
3.1	Kurzdarstellung .....	5
3.2	Lage im Landschaftsraum .....	6
3.3	Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Stadt Altlandsberg.....	6
3.4	Entwicklungspotenziale und Konflikte.....	6
<b>4.</b>	<b>Das Dorfentwicklungskonzept</b> .....	<b>9</b>
4.1	Leitbild aus dem INSEK der Stadt Altlandsberg .....	9
4.2	Entwicklungsziele und Maßnahmen .....	9
A)	Gemeinschaftsleben am Anger.....	11
B)	Integration der Obstgüter .....	17
C)	Verbesserungen für Radfahrer und Fußgänger.....	19
D)	Naherholungs- und Landschaftsraum erschließen .....	22
E)	Tourismus und Wertschöpfung stärken .....	26
F)	Wohnen auf dem Lande .....	27
G)	Schönes Wesendahl - Regionaltypische Dorfgestaltung .....	29
<b>5.</b>	<b>Umsetzungsschritte – Maßnahmenzusammenfassung</b> .....	<b>31</b>

#### Anlage:

Anlage 1: Dokumentation des Ortsrundganges am 4. Juni 2019

# Planungskonzept - Teil A

Das Dorfentwicklungskonzept bezieht den Ortsteil Wesendahl mit Umgebung ein.  
Im Erläuterungsteil - Teil B - werden die zeichnerischen Darstellungen  
erläutert, weiter untersetzt und begründet.



# Erläuterungen - Teil B

- 1. Vorbemerkungen - Anlass und Ziel**
- 2. Methodik und Bürgerbeteiligung**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Analyse**
  - 3.1 Kurzdarstellung
  - 3.2 Lage im Landschaftsraum
  - 3.3 Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Stadt Altlandsberg
  - 3.4 Entwicklungspotenziale und Konflikte
- 4. Das Dorfentwicklungskonzept**
  - 4.1 Leitbild aus dem INSEK der Stadt Altlandsberg
  - 4.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen
    - A) Gemeinschaftsleben am Anger
    - B) Integration der Obstgüter
    - C) Verbesserungen für Radfahrer und Fußgänger
    - D) Naherholungs- und Landschaftsraum erschließen
    - E) Tourismus und Wertschöpfung stärken
    - F) Wohnen auf dem Lande
    - G) Schönes Wesendahl - Regionaltypische Dorfgestaltung
- 5. Umsetzungsschritte – Maßnahmenzusammenfassung**

# 1. Vorbemerkungen - Anlass und Ziel

Die Stadt Altlandsberg hat 2017 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und beschlossen, in dem alle Ortsteile mit ihren spezifischen Zielen ihren festen Platz in der langfristigen Entwicklung der Gesamtstadt finden. Für den Ortsteil Wesendahl wurde die Erarbeitung eines Dorfentwicklungskonzeptes als wesentliche ortsteilbezogene Maßnahme empfohlen.

Im Jahr 2018 hat Altlandsberg die Erarbeitung eines „Umsetzungsorientierten Dorferneuerungskonzeptes“ mit Hilfe der Förderung durch LEADER begonnen, das 2019 zunächst abgeschlossen werden soll.

In dem Dorfentwicklungskonzept werden die Entwicklungsziele des INSEK untersetzt und detaillierten Maßnahmen zugeordnet. Wesendahls Alleinstellungsmerkmale, spezifische Funktionen und Besonderheiten innerhalb der gesamtstädtischen Entwicklung werden herausgearbeitet und durch geeignete Maßnahmen gestärkt.

Das Gesamtkonzept ist eine „integrierte Planung“, in der unterschiedliche Ziele und Maßnahmen aus den Handlungsfeldern Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge, Infrastruktur und Ortsbild zu einem Leitbild zusammengeführt werden.

Der Schwerpunkt ist in der „Umsetzungsorientierung“ zu sehen. Dafür werden Prioritäten für die vorgeschlagenen Maßnahmen bestimmt, um diese gezielt in der gesamtstädtischen (Haushalts-) Planung zu berücksichtigen und so eine aufeinander abgestimmte und effiziente Umsetzung auch in gesamtstädtischem Interesse zu erreichen.

## Ein Dorfentwicklungskonzept

....lebt von der gemeinsamen Arbeit aller Akteure (Bürger, Betriebe, Vereine).

....ist **Strategie- und Koordinierungsinstrument** der Dorfentwicklung und damit eine fachlich übergreifende Querschnittsplanung.

....definiert Entwicklungsziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen.

....bereitet **konkrete Maßnahmen** (umsetzungsorientiert) vor.

....ist Grundlage für die Finanz- und Haushaltsplanung und konzeptionelle **Voraussetzung für die Förderung** unter anderem eines Bürgerhauses (Gemeinschaftsleben).

Durch einen Selbstbindungsbeschluss des Ortsbeirates von Wesendahl und der Stadtverordnetenversammlung Altlandsberg wird das Dorfentwicklungskonzept verbindlicher Handlungsrahmen für kommende Entscheidungen der politischen Gremien, von der Haushaltsplanung bis zur Maßnahmenumsetzung.

Die Mitwirkung der Wesendahler Bürger ist ein wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Dorfentwicklungskonzeptes. Ihr wird im folgenden Kapitel 2 besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Dabei sind nicht nur die Anregungen und Bedürfnisse der Bürger und ansässiger Unternehmen in die Planung eingeflossen, vielmehr handelt es sich um einen Prozess, der dazu geführt hat, dass das Leitbild für Wesendahl von den Einwohnern getragen und umgesetzt wird. Idealerweise bewirkt die Partizipation eine stärkere Identifikation der Bürger mit ihrem Dorf und den erarbeiteten Entwicklungszielen und erreicht, dass das Bürgerengagement auch nach Fertigstellung des Konzeptes fortlebt und einem aktiven Gemeinschaftsleben zu Gute kommt.

## 2. Methodik und Bürgerbeteiligung

### 2.1 Methodik

Das Dorfentwicklungskonzept basiert auf einer problem- und zielorientierten Bestandsaufnahme und Analyse, die auf aktuellem Kenntnisstand aus der Arbeit am INSEK basiert und auf dessen Leitbilder aufbaut.

Die Bestandserfassung, Analyse und das erste Leitbild im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde durch zahlreiche Gespräche, Begehungen und Veranstaltungen (siehe Kapitel 2.2) ergänzt und konkretisiert. Auch die intensive Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Bürgerhaus floss in die Dorfentwicklungsplanung ein.

Die Bestandsaufnahme umfasste allgemeine Strukturdaten, das Straßen- und Wegenetz, die Siedlungsstruktur und das Ortsbild, Freiräume, Gewerbestruktur, Arbeitsplätze, Kultur und Soziales. Auf die ausführliche und umfassende Dokumentation der Bestandserfassung wird bewusst zugunsten des planerischen Anteils der Arbeit verzichtet. Die Ergebnisse der Analyse sind Grundlage der Planung und in diese eingeflossen. An verschiedenen Stellen wird im folgenden Erläuterungstext lediglich darauf verwiesen.

### 2.2 Bürgerbeteiligungsprozess

Das Dorfentwicklungskonzept ist Ergebnis eines intensiven und umfangreichen Prozesses der Bürgerbeteiligung. Die gemeinsame Auseinandersetzung der sehr engagierten Wesendahler mit ihrer Zukunft im Dorf ist eine entscheidende Grundlage für die schrittweise Umsetzung des vorliegenden, sehr langfristig angelegten Konzeptes.

Es wurden intensive Gespräche mit den lokalen Akteuren geführt, um deren Belange in intensiver Zusammenarbeit in den Entwicklungsprozess zu integrieren. Es wurden zwei öffentliche Workshops und ein Ortsrundgang sowie weitere fachspezifische Gespräche z.B. mit dem Architekten des Bürgerhauses durchgeführt und in der eigens dazu bestehenden Arbeitsgruppe.

#### Gespräche und öffentliche Veranstaltungen mit dem bearbeitenden Planungsbüro

06.03.2017	Vorbereitendes Gespräch mit dem Ortsbeirat und BB Obst GmbH
05.2017- 02.2019	Einzelgespräche mit lokalen Unternehmen
13.11.2018	erster öffentlicher Workshop – Auftaktveranstaltung - Analyse und Ideensammlung
12.02.2019	zweiter öffentlicher Workshop – Besprechung erster Konzepte mit Beteiligung der LAG
25.02.2019	Beratung mit dem Ortsbeirat zum Förderantrag Bürgerhaus
04.06.2019	Ortsrundgang – Vorstellung des Dorfentwicklungskonzeptes





Verkehrsentwicklung wurde erneut als wichtiges Thema für die Dorfentwicklung besprochen. Dominierend war jedoch eine Diskussion zur Umsetzung des bereits lang geplanten Bürgerhauses, das nun auf der Grundlage des Dorfentwicklungskonzeptes und mit Hilfe von Fördergeldern mit größter Priorität weiter vorangetrieben werden soll.



Abb. 2: zweiter öffentlicher Workshop im Gemeindehaus am Park

In Vorbereitung einer Veröffentlichung des Konzeptes als Entwurf wurden am 04. Juni 2019 interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem Ortsrundgang eingeladen. Die Ideen für das „Umsetzungsorientierte Dorfentwicklungskonzept“ wurden vor Ort besprochen und bei einem gemeinsamen Rundgang Gedanken ausgetauscht, um die Planung abzurunden. Ein dutzend Interessierte folgten Einladung. Die vielen Anregungen aus den interessanten Gesprächen fließen in die Endfassung des Konzeptes ein.

Mit der Veröffentlichung des Entwurfes des Dorfentwicklungskonzeptes im Internet wird den Wesendahlern zusätzlich Gelegenheit gegeben, den Entwurf anzuschauen und Anregungen einzubringen.

### 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Analyse

#### 3.1 Kurzdarstellung (Zusammenfassung wichtiger Aussagen)

Wesendahl ist ein Dorf mit 321 Einwohnern (2017) und liegt zwischen Altlandsberg, Straußberg und Werneuchen in der Barnimer Feldmark und dem gleichnamigen Regionalpark.

Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine historisch gewachsene und einzigartige Kombination aus drei typischen Dorfformen: das Brandenburger Angerdorf, das Straßendorf und das Guttdorf, ergänzt um kleinere Erweiterungsbereiche aus verschiedenen Epochen.



Abb. 3: Schmettau-Karte (1767-1787)



Abb. 4: Karte Deutsches Reich (1902-1948)

Der Anger wird von historischen und teilweise sanierten Höfen gesäumt und ist mit der Dorfkirche und weiteren historischen Gebäuden, wie der alten Schule bebaut.

Wesendahl ist ein landwirtschaftlich geprägter Wohnort. Die prägende Wohnform ist das „Einfamilienhaus“ – hier das Wohngebäude als Teil einer historischen Hofanlage.

Nur im nördlichen Bereich der Dorfstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen.

Die großen Obstlagerhallen im Norden des Dorfes prägen das Ortsbild in diesem Bereich. Erhebliche Veränderungen der Struktur zeichnen sich im Bereich der nördlich der Dorfstraße gelegenen Fläche der BB Obst GmbH. Diese müssen geschickt in das Ortsbild eingebunden werden, was zur Zeit noch nicht optimal gelungen ist.

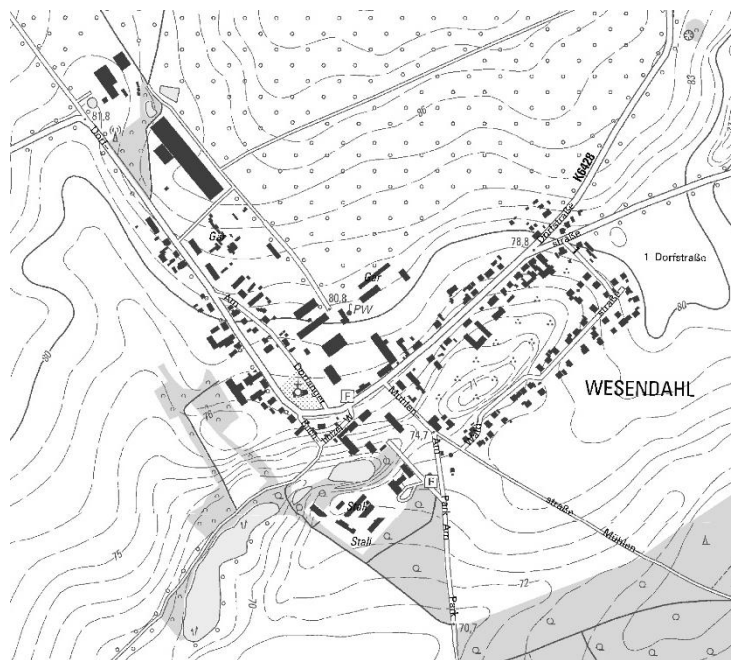


Abb. 5: DTK 10 - 2013

### 3.2 Lage im Landschaftsraum

Wesendahl liegt landschaftlich sehr schön eingebettet zwischen großräumigen Waldgebieten mit Seen, Obstplantagen, Feldern und Weiden. Westlich in Richtung Wegendorf befindet sich ein Windpark.

Interessante Wegeverbindungen führen in das östlich und südlich angrenzende Wald- und Seengebiet des Gamengrundes mit dem Bötz- und Fängersee als wichtige Erholungsgebiete. Der nördlich gelegene Landschaftsraum ist geprägt von den charakteristischen Obstplantagen, die das Dorf funktionell und wirtschaftlich prägen.



Abb. 6: Brandenburgviewer – Webatlas – Zugriff am 02.04.2019

### 3.3 Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Stadt Altlandsberg

Das Alleinstellungsmerkmal von Wesendahl ist seine Prägung durch den Obstanbau in der Kombination mit Reittourismus in einem sehr vielfältigen und attraktiven Landschaftsraum. Dieses ist wesentliche Grundlage für die Stärkung der überregionalen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Ausstrahlung sowie für die Arbeitsplatzsituation der Stadt Altlandsberg insgesamt (siehe Kapitel 4.1).

Wesendahl identifiziert sich stark mit den ansässigen Obstanbaubetrieben als Arbeitgeber und Anziehungspunkt für viele Besucher der unmittelbaren Umgebung und der gesamten Region. Der Ort hat durch den Obstanbau in Verbindung mit der „Selbstpflücke“ überregionale Bekanntheit erlangt - unabhängig von den Attraktionen der Stadt Altlandsberg. Das Blütenmeer der Obstplantagen im Frühling ist Anlass für das jährliche Blütenfest auf der Festwiese am Anger. Die großen Obstlagerhallen im Norden des Ortes prägen hier das Ortsbild unübersehbar. Durch den gewerblichen LKW-Verkehr und die notwendigen Kühlanlagen entstehen teilweise Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung, die im Rahmen der langfristigen Entwicklung gemindert werden können.

Überregional bekannt ist auch der Carmargue-Pferdehof mit dem Bistro „Zur Pferdeschenke“, der große Flächen des ehemaligen Gutshofs nutzt. Erwähnenswert ist auch das funktionell im Außenbereich liegende Tierheim.

Wesendahl hat große Bedeutung für den Tourismus und das Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gesamtstadt. Diese spezifischen Funktionen und deren potenzielle Synergieeffekte sollen stärker in die Entwicklung der Gesamtstadt eingebunden und gestärkt werden.

### 3.4 Entwicklungspotenziale und Konflikte

Wie an einer Perlenkette reihen sich die zwei ansässigen Obstgüter, der überregional bekannte Carmargue-Pferdehof, die Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, die historische Wesendahler Mühle und das Wesendahler Tierheim aneinander. Sie bieten eine einzigartige Kombination von touristischen, kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten für Bewohner und Besucher.

An zentraler Stelle dieser Kette liegt der Anger mit der sanierten Kirche, wird als Festplatz und zum Spielen und Sport treiben genutzt. Es fehlen jedoch geeignete Räumlichkeiten für das sehr lebendige und aktive Gemeinschaftsleben an genau diesem zentralen Ort. Ein Bürgerhaus ist seit langem geplantes Ziel der Wesendahler, um endlich aus den „Missständen“ des Feuerwehrschulungsraumes entfliehen zu können.

Das Obstgut Franz Müller GmbH ist ein Familienbetrieb, der auf 70 ha Obst anbaut. Der Fokus liegt auf dem Apfelanbau – ergänzt durch Erdbeeren, Sauerkirschen und Pflaumen sowie Spargel. Ziel ist es, den Anbau in die Natur zu integrieren und möglichst umweltschonend frische und gesunde Lebensmittel zu produzieren (vgl. [www.obstgut-franz-mueller.de](http://www.obstgut-franz-mueller.de), Zugriff am 02.04.2019). Die Möglichkeit zur „Selbstpflücke“ sowie der Hofladen am Ortseingang sind wesentlich für die Bekanntheit des Dorfes.

Die BB Brandenburger Obst GmbH (Teil der BB Fruchthandel GmbH) bewirtschaftet selbst großflächige Obstplantagen um das Dorf Wesendahl und sorgt für die Lagerung und Verpackung sowie den Vertrieb von Äpfeln, Pflaumen und Kirschen aus der Region. Darüber hinaus vermarktet sie die Ware der Obstproduzenten der Märkischen Erzeuger- und Vermarktungsorganisation GmbH (MEV) und anderer moderner Obstanbaubetriebe und arbeitet mit Anbaubetrieben in Europa und Übersee zusammen (vgl. [www.bb-obst.com](http://www.bb-obst.com), Zugriff am 02.04.2019). Insbesondere durch die „BB-Obst“ wird ein starker Lieferverkehr erzeugt. Für die großen Obstplantagen sind in der Erntezeit viele Saisonarbeiter angestellt, die zeitweise in Wesendahl beherbergt werden müssen. Bemerkenswert ist, dass diese Arbeitskräfte (zumeist aus Osteuropa) in Wesendahl nicht nur als solche akzeptiert werden, vielmehr gibt es viele Bemühungen, sie in das Gemeinschaftsleben aktiv einzubeziehen. Diese ganz besondere – oft nicht selbstverständliche - Seite des Gemeinschaftssinnes in Wesendahl wurde in den Gesprächen mit den Akteuren und der Bevölkerung deutlich.

Der Carmargue-Pferdehof befindet sich im Süden von Wesendahl angrenzend an den Gutshof. Es gibt Reitunterricht, Ferienwohnungen, das Bistro „Pferdeschänke“, eine Pferdepension und ca. 20 ha Weideland (vgl. [www.carmarguepferdehof.de](http://www.carmarguepferdehof.de), Zugriff am 02.04.2019). Durch die Nähe zu den angrenzenden Waldgebieten und Seen bestehen viele Möglichkeiten für Ausritte ins Gelände, die schrittweise ausgebaut werden können und sollten.

Die Obstgüter, der Pferdehof und auch das Tierheim Wesendahl in Kombination mit dem attraktiven Landschaftsraum des Regionalparks Barnimer Feldmark sind wichtige (touristische) Wirtschaftsfaktoren in einer aufstrebenden ländlichen Region.

Die typischen Konflikte im Nebeneinander von Obstanbau mit lärm emittierenden Fahrzeugen, Gewerbe und Wohnen sind bei der Weiterentwicklung des Ortes zu berücksichtigen. Gliederung der verschiedenen Nutzungen sowie deren sinnvolle Erschließung sind mit dem Konzept vorzubereiten und als Grundlage für die kommunale Planungsebenen, beispielsweise bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Vom Dorfanger ausgehend verbinden interessante Wegeverbindungen (auch ein Jakobsweg) die verschiedenen Angebote, vernetzen die umliegenden Dörfer, führen zu den landschaftlich oft einmaligen Erholungsgebieten am Fänger- und am Bötzeesee, nach Spitzmühle usw.. Der Dorfanger mit Kirche, Dorfteich, Festwiese und Spielplatz bilden in diesem Gefüge das räumliche, funktionelle und gemeinschaftliche Zentrum des Dorfes, wie oben bereits angedeutet.

Dieser einzigartige Zusammenhang mit der besonderen Struktur des Dorfes und das vorhandene Wegenetz bilden das Potenzial und den Ausgangspunkt für eine langfristig gesicherte Entwicklung dieses besonderen Teiles des ländlichen Raumes, in dem durch den Ausbau des Rad-, Reit- und Wanderwegenetzes die einzelnen Angebote des Landschaftsraumes und der Dörfer mit vielen Synergieeffekten zusammengeführt werden sollen.

Dabei muss das Potenzial des Angers als Dorfmittelpunkt mit multifunktionellem Angebot zur Stärkung des Gemeinschaftslebens, des Tourismus und der Wirtschaft genutzt werden.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg ausgewiesenen Bauflächen sind vollständig bebaut und auch die Mehrfamilienhäuser vollständig vermietet. Wesendahl ist innerhalb der gesamtstädtischen Entwicklung (INSEK) kein Siedlungsschwerpunkt, jedoch besteht Bedarf an Bauflächen für junge Leute und sogenannte „Rückkehrer“. Geprüft werden muss, in welchem Umfang Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung und im Rahmen kleinteiliger Abrundung aktiviert werden können. Dabei müssen langfristig auch die Konflikte zwischen den Schutzgebietsgrenzen und der Bebauung gelöst werden. Teilweise schließen diese sowohl die historische Ortslage als auch Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern ein.

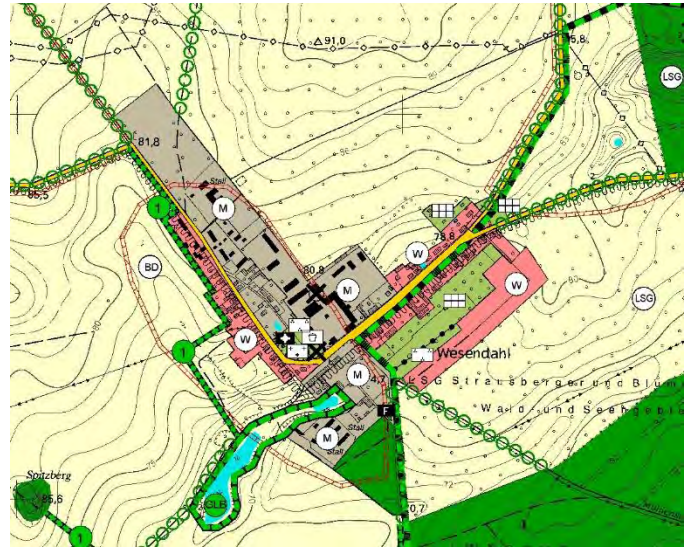


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg

## 4. Das Dorfentwicklungskonzept

### 4.1 Leitbild aus dem INSEK der Stadt Altlandsberg

Im Rahmen des INSEK der Stadt Altlandsberg erfolgte, nach umfangreicher SWOT-Analyse, die Planung einer aufeinander abgestimmten Entwicklung aller Ortsteile der Stadt. Die jeweiligen funktionellen und baulich-räumlichen Besonderheiten und ihre charakteristischen Siedlungsbereiche sollen erhalten und weiter ausgeprägt werden als Grundlagen für einen tragfähigen und zukunftsweisenden Entwicklungsrahmen der Stadt als Ganzes.

Eine hohe Lebensqualität für alle Einwohner, günstige Bedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung, den Erhalt des umgebenden Naturraumes und aller anderen Komponenten des gemeinschaftlichen Lebens sind dabei wichtige Zielsetzungen.

Für den Ortsteil Wesendahl wurde folgendes Leitbild entwickelt, das mit der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung konkretisiert und mit Entwicklungszielen und Maßnahmen untersetzt wird.

Wesendahl ist ein **landwirtschaftlich** geprägter Wohnort mit überregional bekannten Obstbetrieben und vielfältigen touristischen Angeboten, wie **Reiten, Naturerlebnis und -bildung, Wandern, Radfahren** usw.

Wesendahl ist **Wirtschafts- und Tourismusstandort** von großer gesamtstädtischer Bedeutung und Anziehungspunkt **für viele Besucher** aus Berlin und der Region.

Der historische **Anger** wird als **vielfältig nutzbarer zentraler Bereich** von Wesendahl entwickelt.

Das neue **Bürgerhaus** bildet hierfür den **Kristallisationspunkt für das gemeinschaftliche Dorfleben** und darüber hinaus.

Wesendahl ist eingebettet in einem interessanten und erlebbaren **Landschaftsraum mit gut ausgebautem Wegenetz** und bietet eine Vielfalt an **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**.

*„Obstanbau, ruhiges dörflich geprägtes Wohnen und touristische Angebote sind gleichermaßen zu berücksichtigen und finden einen gemeinschaftlichen Begegnungsraum im Ortskern unter anderem durch ein neu zu errichtendes Bürgerhaus.“*

(INSEK der Stadt Altlandsberg, S. 104)

### 4.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Aus den allgemeinen Zielen des INSEK der Stadt Altlandsberg abgeleitet bzw. darauf aufbauend wurden gemeinsam mit den Akteuren und vor allem engagierten Bürgerinnen und Bürgern Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Dorfentwicklung herausgearbeitet.

Vielfältige Ideen, Wünsche und konkrete Aufgaben wurden gemeinsam zusammengetragen. Im Sinne eines umsetzungsorientierten Dorfentwicklungskonzeptes wird im Folgenden versucht, mit den Zielen und Maßnahmen, die ein hohes Maß an Effekten aufweisen – auch Synergieeffekten untereinander –, Scherpunkte zu setzen, sich auf Vorschläge mit möglichst hoher Wirksamkeit zu konzentrieren und damit erste Umsetzungsschritte vorzubereiten.

## Leitbild, Entwicklungsziele und Maßnahmen

### **A Gemeinschaftsleben am Anger**

Entwicklung und Gestaltung des Angers als lebendigen Dorfmittelpunkt mit einem Bürgerhaus und vielfältigem Angebot unterschiedlichster Nutzungen zur Stärkung des Gemeinschaftslebens, des Tourismus und der Wirtschaft. Es entsteht ein städtebauliches Ensemble mit hoher Aufenthaltsqualität und spezifischem Identifikationsgehalt.

### **B Integration der Obstgüter**

Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen, verstärktes Einbeziehen der Obstgüter in die Gesamtentwicklung und in das Dorfleben

### **C Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer**

Verkehrsberuhigung und kurze Wegeverbindungen innerhalb des Ortes

### **D Naherholungs- und Landschaftsraum erschließen**

Wegenetz in den Landschaftsraum ausbauen – Dörfer und lokale Angebote regional vernetzen– Erholungspotenzial mit vielfältigen Angeboten ausbauen

### **E Tourismus und Wertschöpfung stärken**

Ausbau und Vernetzung der touristischen Angebote und regionalen Erzeuger

### **F Wohnen auf dem Lande**

Angemessene Wohnentwicklung vor allem für junge Leute durch Innenentwicklung, Abrundung des Dorfes durch langfristige Sicherung von Entwicklungsflächen

### **G Schönes Wesendahl – regionaltypische Dorfgestaltung**

Ortsbildpflege – Erhalt und Ausprägung der regional- und dorftypischen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen, Ergänzung der typischen Struktur durch Neubauten

Darüber hinaus werden ortsteilübergreifende Ziele und Maßnahmen von der Stadt Altlandsberg geplant und umgesetzt, die erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung von Wesendahl haben. Beispielsweise wird aktuell das im INSEK festgelegte **Landschaftsraumkonzept** für den Erholungsraum zwischen Wesendahl und Buchholz erarbeitet mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung der Natur und der Landschaft. Hier finden sich viele konkrete Ziele der Dorfentwicklung wieder, so beispielsweise der Ausbau von Wegen in die Landschaft, insbesondere die Verbindung nach Buchholz. Konkrete Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden vorbereitet und vieles mehr.

Auch ein gemeinsames Stadtimage und Informationen zu allen Ortsteilen des Stadtgebietes in der Stadtinformation im Schlossgut sind geplante Maßnahmen bzw. wird bereits verstärkt umgesetzt, was eine positive Wirkung für die Entwicklung aller Ortsteile hat.



## A Gemeinschaftsleben am Anger

*Entwicklung und Gestaltung des Angers als lebendigen Dorfmittelpunkt mit Bürgerhaus mit multifunktionellem Angebot zur Stärkung des Gemeinschaftslebens, des Tourismus und der Wirtschaft, als Ensemble mit hoher Aufenthaltsqualität*

Der Wesendahler Anger hat eine historische Bedeutung als Dorfmitte, wo traditionelle Feste und Veranstaltungen im Freien stattfinden. Hier führen wichtige Straßen und (Rad-) Wege zwischen Altlandsberg, Werneuchen und Strausberg in einem „Kreuzungspunkt“ zusammen. Er soll als funktioneller und baulich-räumlicher Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Der Anger bildet eine wesentliche Grundlage für die hohe Lebensqualität im Ort, die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wesendahl. Seine Entwicklung und Gestaltung als öffentlicher Freiraum mit multifunktionellem Angebot soll dazu beitragen, den Anger **als Ort der Begegnung und des Gemeinschaftslebens, der Freizeit und Erholung sowie der Bildung und Kultur** zu erleben.

Der Wesendahler Anger soll als **ein Ensemble aus öffentlichen Freiflächen, Kirche, den umgebenen historischen Höfen und dem geplanten Bürgerhaus** mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden; die historische Bausubstanz soll unter Beachtung der regional- und dorftypischer Gestaltungselemente erhalten werden.

Der Anger soll als **Ort der Begegnung und des Gemeinschaftslebens** für Bewohner und Besucher weiterentwickelt und gestaltet werden. Dabei spielt die Verbindung von Freiraum mit seiner großzügigen Gestaltung mit Kirche, dem Dorfteich und der Festwiese als Ensemble eine wesentliche Rolle. Ein Bürgerhaus ergänzt als unabdingbarer Teil baulich-räumlich und funktionell dieses städtebauliche Ensemble. Lage und Ausrichtung des Bürgerhauses müssen so gewählt werden, dass die räumliche Fassung der Ostseite des Angers erfolgt und die Nutzungsangebote innerhalb des Gebäudes mit denen im Freiraum korrespondieren können (siehe Städtebauliches Konzept - Seite 13 und Ideenskizze zum Grundriss - Seite 16).

Grundlegende Elemente der geplanten Entwicklung sind neben dem Bau eines Bürgerhauses die Verkehrsberuhigung auf der Dorfstraße (L 235) und die Verbesserung der Anbindung des Angers an die übrigen Erlebnispunkte des Dorfes (→ siehe Ziel / Maßnahme D).

Der bereits als „Festwiese“ genutzte unbebaute Teil des Angers wird teilweise neu gestaltet. Hier findet sich die gemeinschaftliche Nutzung einer historischen Allmende in modernem Sinne wieder und wird als wichtiges Element mit neuem Leben gefüllt.

Ohne die selbsterklärende Zeichnung im Detail erklären zu müssen seien hier nur einige wichtige Erläuterungen gegeben.

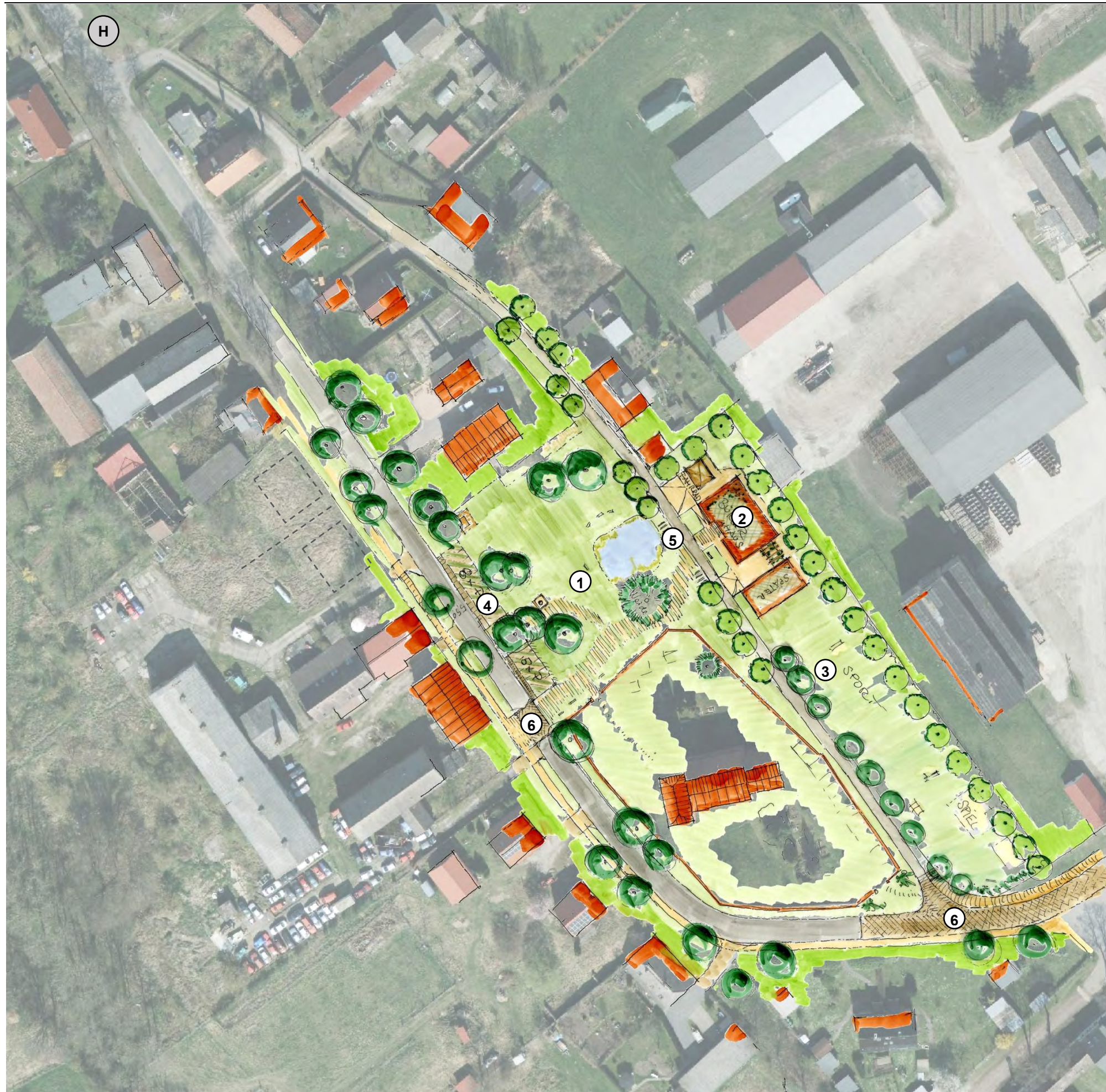
Ausgehend von der baulichen Verkehrsberuhigung auf der L235 mit einem ausreichend bemessenen Parkplatzangebot führen landschaftlich angepasste Wege direkt auf die Ostseite des Angers zum Eingang des Bürgerhauses. Dazwischen laden Bänke, ein saniertes Dorfteich und der Gedenkstein in ruhiger zusammenhängender Freiraumgestaltung zum Verweilen ein. Der Gedenkstein muss einen dem Anger zugewandten würdigen Platz bekommen. Soweit möglich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Mehrere Fahrradständer ergänzen das Angebot. Selbstverständlich ist das Bürgerhaus auf Schwellenlosigkeit und ausreichenden Platz für mobilitätseingeschränkte Personen, Personen mit Kinderwagen oder Rollator zu achten. Die An-

gebote im Gebäude sind auf ihre Nutzbarkeit für möglichst viele Bevölkerungsgruppen auszurichten. Dabei spielen insbesondere unterschiedlichen Körpergrößen eine Rolle sowie Sprachbarrieren, bspw. der Saisonarbeiter/Innen.

Als Teil eines stadtweiten Mobilitätsangebotes sollen am Anger ein Dorfmobil sowie eine e-bike-Ladestation untergebracht werden. Dies dient sowohl der verbesserten Mobilität der Bewohner als auch als Angebot für Besucher.

Als regionaltypisches Angebot für Wesendahl soll ein öffentlich nutzbarer Ofen zur Obstdarre errichtet werden. Es wird ein barrierefreier Erlebnis- und Informationspfad als Teil des überörtlichen Wegenetzes angelegt werden. Um die Großzügigkeit der Festwiese nicht einzuschränken sollen Informations- und Umweltbildungsangebote, ein Garten der Vielfalt eventuell mit einem wettergeschützter Picknickplatz in Verbindung mit dem Bürgerhaus untergebracht werden. Es sind die Sanierung des Dorfteiches und die Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen geplant. Dorftypisch sollen Obstgehölze entlang der Wege und zur Abgrenzung des Bereiches gepflanzt und durch einheimische Sträucher ergänzt werden („Naschpfad“).

Der angrenzende Spielplatz wird in die Entwicklung des Angers einbezogen. Es ist die Erweiterung der vorhandenen Spielgeräte um Outdoor-Fitnessgeräte angedacht zur Entwicklung eines Sport- und Spielplatzes der Generationen.



## Den Anger als lebendigen Ortskern entwickeln

Als Beitrag zur Profilierung des Ortes als attraktives, regionaltypisches Dorf im größten zusammenhängenden Obstanbaugebiet von Brandenburg und Teil der Barnimer Feldmark – als Alleinstellungsmerkmal

- ① Gestaltung des Angers als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum mit **Festwiese, Rastplatz, Teich, Bänken, Denkmal, Info-Tafeln** usw.

Dorfmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität:

- Erhalt des großzügig wirkenden Freiraumcharakters
- Wegeverbindung zum Bürgerhaus, Informationstafeln am Rand der Wege / Festwiese, Gedenkstein
- Wegweiser zu weiteren Angeboten im Dorf und in der Umgebung (Hofladen, Wanderziele, Rad- und Reitwege usw.)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität z.B. Bänke, Feuerstelle, Obstdarre usw.

- ② Bau eines erweiterbaren **Bürgerhauses** mit vielfältigen Nutzungen


- ③ Erweiterung der Spiel- und Sportangebote um Outdoor-Fitnessgeräte zu einen **Spielplatz der Generationen**


- ④ Einordnung von **Parkstellplätzen** entlang der Landesstraße (teilversiegelt z.B. Schotterrasen)

- ⑤ Einordnung von **Fahrradstellplätzen**

- ⑥ **Verkehrsberuhigung** der Ortsdurchfahrt (Tempo 30) sowie Gestaltung von **Übergängen**

- Ⓜ Bushaltestelle im Bestand

-  Pflanzung von historischen Obstbäumen wegbegleitend am Anger und entlang der Spielfläche

-  Nachpflanzung einzelner Alleebäume an der Ortsdurchfahrt

Mit dem **Kultur-GUT und Sport e. V.** sowie weiteren Vereinen und engagierten Bürgern besteht bereits ein sehr vielfältiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot, das allen Bürgern offensteht. Für ein starkes und lebendiges Leben auf dem Lande ist es wichtig, dass die Vereine, das bürgerschaftliche Engagement und besonders die Jugendarbeit unterstützt und weiter ausgebaut werden. Eine Grundvoraussetzung hierfür sind vielfältig nutzbare Räumlichkeiten. Derzeit finden die zahlreichen kulturellen und sportlichen Veranstaltungen sowie die Sitzungen des Ortsbeirates sehr beengt im völlig unzureichenden Schulungsraum der Feuerwehr am Rande des Dorfes statt. Flexibel nutzbare und im Dorfkern gelegene Räumlichkeiten in einem Gemeinschaftshaus fördern das Gemeinschaftsleben und sichern es dauerhaft auch für kommende Generationen.

Als Teil des Begegnungsortes am Anger können **im Bürgerhaus die Spiel- und Sportangebote der Vereine** stattfinden, beispielsweise Tanzblütentraining, Blütenkrümeltraining, Zumba, Yoga, Tanzkurse, Seniorengymnastik. Viele weitere Aktivitäten schweben den Wesendahler Bürgerinnen und Bürgern vor, allein es fehlt an geeigneten Räumlichkeiten. So sollen Räume für „Kaffeeklatsch“, Generationenspielnachmittage, eine Bibliothek zum Lesen und Verweilen, Vorträge, Sitzungen des Ortsbeirates, regelmäßige Bürgersprechstunde der Stadt Altlandsberg, private und öffentliche Veranstaltungen (siehe auch unten *Ort der Kultur*) etc. entstehen.

Zur Unterstützung des Alltags auf dem Lande, insbesondere für alte oder funktionell eingeschränkte Bewohner, soll es im Bürgerhaus die Möglichkeit des Austausches und der Koordination von Dienstleistungen (z. B. Haushaltshilfe, Reparaturanleitungen, Einkauf) und Fahrgemeinschaften geben. Dieses Angebot kann eine online-Plattform ergänzen, um möglichst viele Bewohner zu erreichen. Ein freier WLAN-Hotspot im Bürgerhaus runden das Angebot ab.

Es soll hier noch einmal die große Bedeutung eines solchen Angebotes für ein vielseitiges Gemeinschaftsleben als Voraussetzung zur Sicherung des ländlichen Raumes mit seinen Vorzügen für kommende Generationen betont werden.

Auf dem Anger führen alle Wege zusammen und es werden verschiedene Funktionen und Maßnahmen zur Dorfentwicklung gebündelt, so auch zum Ausbau und zur Vernetzung der **touristischen Angebote und der Erholung**:

- Die **Ausschilderung der Rad-, Wander- und Reitwege mit einem Informationspunkt** am Anger (→ siehe Ziele / Maßnahmen B und D), an dem Besucher einen zentralen Anlaufpunkt haben und Informationen über das Dorf, seine Geschichte und aktuelle Bedeutung in der Barnimer Feldmark erhalten. Ein wettergeschützter Picknickplatz mit Wegweisern zu Wanderwegen, Erlebnispunkten der Region, zum Tierheim und der Wesendahler Mühle sowie zu anderen Ortsteilen der Stadt soll diese Funktionen bündeln und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerhaus entstehen. Dabei kann auch auf innerörtliche Angebote hingewiesen werden, wie zum Hofladen, der Möglichkeit zur Selbstpflücke oder zum Reiterhof mit „Pferdeschänke“ (entsprechend des Ziels der Verbesserung der regionalen Wertschöpfungskette – Ziel 9 des INSEK). Eine eBike-Ladestation sowie Besucherstellplätze am Dorfanger ergänzen das Spektrum der Angebote.
- Ausbau des Wegenetzes in die Umgebung ausgehend von der Dorfmitte am Anger (siehe D).

**Diverse Informations- und Umweltbildungsangebote** sind wesentlicher Teil der Gestaltung des Angers im Zusammenspiel mit dem Bürgerhaus. Auch hierbei steht die Besonderheit von Wesendahl mit Obstplantagen, Pferdehof und dem Natur- und Umweltschutz im Mittelpunkt. Informationsangebote im Freiraum können an vielen Stellen eingeordnet werden und den Besucher führen.

Zu den Obstbetrieben kann ein entsprechender Informationspfad angelegt werden. In diesem Zusammenhang werden Obstbäume am Anger neu gepflanzt. Auch ein Insektenhotel mit Erklärungen zu deren Bedeutung für den Obstbau ist geplant.

Als Teil des Wegekonzeptes durch den Ort und auch auf dem Anger soll ein erlebnisreicher, barrierefreier Informationspfad entstehen. Dieser soll auch als Spazierweg zu den Obstgütern ausgebaut werden und dazu dienen, diese besser mit dem Ortskern zu verknüpfen und stärker in die Gesamtentwicklung und das Dorfleben einzubinden (siehe B).

Im Bürgerhaus sollen **themenbezogene Veranstaltungen und Ausstellungen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Betrieben und Vereinen** erfolgen. So ist insbesondere eine Zusammenarbeit mit den Sportvereinen, der freiwilligen Feuerwehr, den Obstbetrieben und dem Reiterhof vorgesehen. Beispielhaft werden im Folgenden einige Möglichkeiten genannt:

- Veranstaltungen zur Haltung und Pflege von Tieren (mit ortsansässigem Tierheim)
- Fachvorträge der Obstgüter „Obst unserer Heimat“ (Obstanbauvielfalt, Anbau und Pflege, Nährwert, Lagerung, Obstgehölzpflege, Vertriebsarten und -gebiete etc.)
- Vortrag bzw. Workshop „Die Welt der Pferde“ (mit dem ortsansässigen Camargue-Pferdehof)
- Workshops „Gesunde Ernährung“
- Öffentliche Lehrpfadfürungen und themenspezifische Angebote für Kindertagesstätten und Schulen (z. B. „Der Apfel, der in meiner Heimat wächst.“)
- Beratungsangebote zu Gesundheit, Betreuung, Altern und Pflege Zuhause (regelmäßige Angebote durch externe Beratungsstelle (FAPIQ) oder zu gesunder Ernährung, Station der/s „Dorfhelferin/s in Fragen Gesundheit, Bürokratie, Organisation, Koordination der Mobilität“ etc.)
- Feuerwehrschulungen, DRK – Erste-Hilfe-Kurse – Qualifizierung Ehrenamtlicher
- Technikqualifikation u. a. unter dem Aspekt „Qualifikation der Nichtaffinen durch Affine“

Durch die Obstgüter leben in Wesendahl zeitweise viele Saisonarbeiter, die teilweise regelmäßig wiederkehren. Ein in den öffentlichen Veranstaltungen genanntes Ziel ist es, diese in die Dorfgemeinschaft besser zu integrieren. Veranstaltungen zur Begrüßung, zur Begegnung der Kulturen, der Unterstützung etc. sind in diesem Sinne angedacht. Hierfür sollen die Obstgüter als Akteure gewonnen werden.

Diese Veranstaltungen und Termine lassen sich hervorragend durch die Angebote auf dem Anger kombinieren. Die Festwiese auf dem Anger in Zusammenhang mit dem Bürgerhaus ist ideal, um für die identitätsstiftenden „Dorffeste“ Veranstaltungsort zu sein. Die vielen Kulturveranstaltungen und Feste haben das Potenzial, die Einwohnergemeinschaft zu stärken und gleichzeitig Besucher anzulocken und somit die Attraktivität von Wesendahl und der gesamten Stadt Altlandsberg zu bündeln und zu stärken. Durch Lage und Ausrichtung des Bürgerhauses mit unmittelbarer Verbindung von Gebäude und Freiraum und die weitere Gestaltung des Angers im Sinne einer Festwiese, bildet hierfür die Grundlage.

Im Bürgerhaus soll außerdem eine kleine Bibliothek („Leselounge“) für alle Bürgerinnen und Bürger untergebracht werden. Als Teil des Ensembles ist natürlich auch die Dorfkirche Ort für kulturelle Veranstaltungen, beispielsweise für Chorauftritte durch den Kultur-GUT und Sport e.V. Gerade im Zusammenspiel aller Elemente am und auf dem Anger entstehen Synergieeffekte, die die oben beschriebene vielfältige Entwicklung fördern.

## Funktionelle und gestalterische Anforderungen an das Bürgerhaus am Anger (Zusammenfassung)

Das Bürgerhaus soll für Bewohner und Besucher nutzbar sein und zur Profilierung des Ortes beitragen. Ausgehend von der Angebotsvielfalt und dem Gesamtensemble des historischen Dorfkerns werden folgende zusammengefasste Anforderungen an das Haus gestellt:

### Städtebaulich-gestalterische Anforderungen:

- Lage und Ausrichtung des Gebäudes zur Ergänzung des historischen Ensembles und zur räumlichen Fassung der Ostseite des Angers
- Integration in die Freiflächengestaltung des Angers- und der angrenzenden Spielfläche u.a. durch Errichtung von schwellenlosen Pfaden zur Verbindung des Angebotes auf dem Anger (Information, Ladestation für eBikes, Picknick-Hütte etc.) und Berücksichtigung des Obstbaus (Pflanzung von Obstgehölzen, Anlage eines Lehrgartens etc.),

Teil der Weiterentwicklung des Ortskerns als Ort des gelebten Natur- und Umweltschutzes.

- Verwendung von typischen regionalen Baumaterialien wie Naturstein, Backstein oder Putz
- große Fenster zur Stärkung der Sichtbeziehung zum Anger
- energetisch sinnvolle Gestaltung im Sinne des Altlandsberger Klimaschutzkonzeptes, insbesondere mit einem flachgeneigten Gründach.
- Unterbringung von sichtbaren Elementen für Umwelt- und Naturschutz wie Nistmöglichkeiten für Insekten, Vögel und Fledermäuse

### Funktionelle Anforderungen:

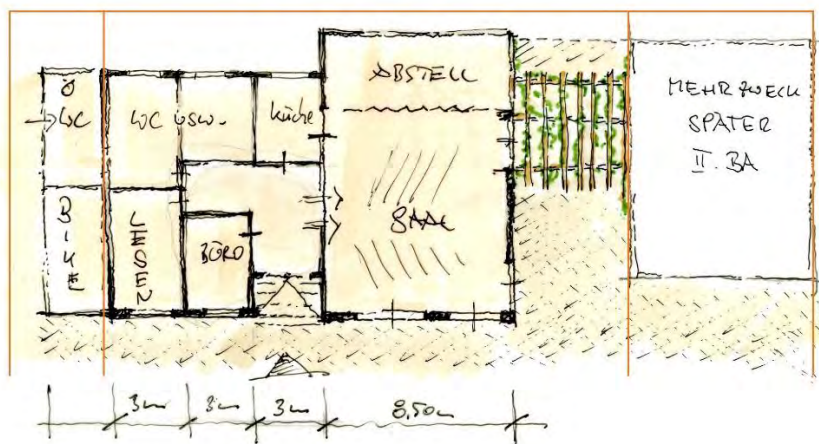
- Orientierung der Eingangsfront zum Anger
- vielfältiges und variables Raumangebot für Bürger und Besucher - schwellenlos
- langfristig erweiterbar - „wachsendes Haus“
- großzügiger Eingangsbereich als Informationsplattform
- Veranstaltungs- und Sportraum für die (Sport-)Angebote der Vereine, Ortsbeiratssitzungen, Veranstaltungen zur Kultur- und Brauchtumpflege, Bildungsveranstaltungen und Vieles mehr
- Raum für die Bürgersprechstunde und Beratung, Station der/s DorfhelferIn
- Verzahnung mit Außenbereich (Spielplatz/ Dorfplatz)
- Aktiver Klimaschutz durch verschiedene Maßnahmen (Gründach, Baustoffe usw.)



optional

Förderantrag 2019

2. Bauabschnitt



Grundrissvorschlag, in Bauabschnitten „wachsend“ - unmaßstäblich

## B Integration der Obstgüter

*Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen, Stärkeres Einbinden der Obstgüter in die Gesamtentwicklung und in das Dorfleben*

Wesendahl hat durch die lange Tradition des Obstanbaus einschließlich der immer bekannter werdenden „Selbstpflücke“ regional große Bekanntheit erlangt. Das Angebot zur Selbstpflücke bei den ansässigen Obstgüter führt zu großen Besucherströmen zur Erntezeit. Hinzu kommt das jährlich stattfindende Blütenfest als feste und gut besuchte Veranstaltung. Auch der Hofladen des Obstgütes Müller erfreut sich zunehmend großer Beliebtheit. Das Angebot ist in den letzten Jahren vielfältiger geworden und lässt sich weiter ausbauen, vor allem durch regionale Produkte. Wesendahl identifiziert sich mit den ansässigen Obstanbaubetrieben als Arbeitgeber und Anziehungspunkt für viele Besucher aus der Umgebung, aber auch aus größerer Entfernung. Die beiden Obstgüter haben ihren Sitz an unterschiedlichen Stellen im Dorf, am nördlichen Ortseingang sowie im Dorfkern auf dem ehemaligen Gutshof. Die das Dorf umgebenden großflächigen Plantagen und die großen Lagerhallen prägen das Ortsbild ebenso wie die charakteristischen Gebäude.

Die Obstgüter prägen das Dorf in funktioneller und baulich-räumlicher Hinsicht ganz entscheidend. Dieses Potenzial aktiv in das Dorfleben einzubeziehen ist eine wichtige langfristige Aufgabe für die beteiligten Akteure. Mehrere Gespräche im Rahmen dieser Planung tragen ein wenig dazu bei. Die Bereitschaft der Beteiligten zeichnet sich deutlich ab. Hier ergeben sich viele Anknüpfungspunkte zur Zusammenarbeit.

So soll beispielsweise eine engere Verbindung der Obstgüter mit den Angeboten und Entwicklungen am Anger durch entsprechende Fuß- und Radwege erfolgen. Hierzu wird der vorhandene Weg an der Ostseite des Angers als Fuß- und Radweg genutzt und bis zum Obstgut Müller im Norden fortgesetzt. Nach Süden zum Gutshof und Sitz der BB Obst (und weiter in den Landschaftsraum) soll ein sicherer, verkehrsberuhigter Übergang über die Dorfstraße / L 235 geschaffen werden.

Am Anger selbst sollen entsprechende Hinweistafeln mit Informationen und Richtungsangabe auf die Obstgüter und den Hofladen verweisen.

Denkbar und empfehlenswert ist auch ein durchgehendes Wegeleitsystem für Wanderer und Radfahrer von der Regionalbahn in Werneuchen über Wesendahl bis zur S-Bahn in Strausberg, bzw. in die Stadt Altlandsberg über ihre Ortsteile Buchholz und Bruchmühle, um nur einige Möglichkeiten anzudeuten.

Für die zur Erntesaison anreisenden Besucher der Selbstpflücke können entsprechende Stellplätze gegenüber des Betriebsgeländes Müller auf den Ackerflächen vorgehalten werden, die relativ unaufwändig als temporäre Stellplätze befestigt werden. Der bisher zum Parken genutzte unbefestigte Weg nach Norden Richtung Werneuchen sollte langfristig als landwirtschaftlicher Erschließungsweg ausgebaut werden und steht in seinen Randbereichen temporär auch weiterhin zum Parken zur Verfügung.



Abb. 9: Weg nach Werneuchen

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Lagerhallen der BB Obst GmbH sollte neu organisiert und über das Betriebsgelände im Norden erfolgen, so dass ein Großteil des LKW-Verkehrs aus dem Ort herausgehalten und Immissionen für die Anwohner vermieden werden. Außerdem kann durch veränderte Aufstellung der über Nacht parkenden LKW die störenden Geräusche der Kühlaggregate vermieden werden.

Der Wirtschaftshof der BB Obst GmbH östlich des Angers gehört zu dem historischen Gutshof und muss als Teil des Dorfes im Sinne einer Gesamtentwicklung und Konfliktminimierung umstrukturiert bzw. zониert werden. So können in den straßenbegleitenden Bereichen (Betriebs-)Wohnen untergebracht werden. Ggf. kann hierfür auch der ehemalige und das Ortsbild prägende Speicher umgenutzt werden. Der eigentliche Wirtschaftshof kann sich im rückwärtigen Bereich konzentrieren und wiederum durch geeignete, städtebaulich sinnvolle bauliche Gliederung besser in das Dorf integrieren lassen.

Der Gutshof im Süden mit Sitz des Unternehmens BB Obst GmbH ist als Fläche zur Entwicklung von Beherbergung und Gastronomie usw. vorgesehen. Diese Entwicklung korrespondiert mit der Planung zum Ausbau des Wegenetzes und der verkehrsberuhigten Anbindung an den Anger. Diese Konzeption muss langfristig in die Flächennutzungsplanung der Stadt übertragen werden.

Mit dieser Neuordnung der Erschließung, Nutzungsartenabgrenzung und der damit einhergehenden Konfliktminimierung wird die Voraussetzung für eine langfristige Sicherung und Entwicklung der Obstbetriebe innerhalb des Dorfes geschaffen, bei der sowohl die Dorfgemeinschaft als auch die Betriebe von den Synergieeffekten profitieren.



Abb. 10: Varianten zur Erschließung des nördlichen Betriebsgeländes der BB Obst GmbH

Mit den beiden Varianten zur Erschließung der Lager- und Produktionshallen soll die oben gegebene Erläuterung untersetzt werden. Sie deuten nur an, dass es mehrere Möglichkeiten für eine konfliktarme Entwicklung in diesem Bereich geben kann.

Für den Familienbetrieb Obstgut Müller ist die Sicherung des Bereiches am nördlichen Ortsrand von existenzieller Bedeutung. Ausgehend von der Annahme, dass der Hofladen als wirtschaftlich tragfähiger Betriebsteil weiter ausgebaut wird, weitere Nutzungen arrondiert werden und die zur Verfügung stehenden Flächen effizient gegliedert und genutzt werden hat der Standort großes Entwicklungspotenzial. In Gesprächen mit den Eigentümerinnen waren solche langfristigen existenzsichernden Entwicklungen erkennbar.

Obwohl die zur Verfügung stehende Fläche begrenzt ist, hat sie ausreichend Potenzial, um hier einen sehr attraktiven wirtschaftlich tragfähigen „Apfelhof“ zu sichern und zu entwickeln. Viele der im Gesamtkonzept vorgesehenen Einzelmaßnahmen tragen zu dieser Entwicklung bei, wie die oben beschriebene Wegeverbindung zum Anger und darüber hinaus.



Wichtig wäre gemeinsam mit der Stadt Altlandsberg einen Konsens zum angemessenen Ausbau von Saisonparkplätzen für die Wochenenden der „Selbstpflücke“ herzustellen.

Die Obstgüter könnten auch Vorträge und Veranstaltungen für Bewohner und Touristen zum Thema „Obst unserer Heimat“ (Obstanbauvielfalt, Anbau und Pflege, Nährwert, Lagerung, Obstgehölzpflege, Vertriebsarten und -gebiete etc.) organisieren und durchführen, um so stärker in das Dorfleben und die touristische Entwicklung eingebunden zu werden. Auch für solche Veranstaltungen sollen das geplante Bürgerhaus am Anger entsprechende Räume bieten. Vorstellbar sind außerdem eine Zusammenarbeit mit Kitas und Schulen und Führungen durch die Obstgüter, um diese stärker in die Gesamtentwicklung einzubinden.

Im Sinne des INSEK der Stadt Altlandsberg ist zur Stärkung der lokalen Ökonomie und des Arbeitsplatzangebotes ein gemeinsames Stadtmarketing aller Ortsteile zu erarbeiten. Für Wesendahl ist eine gemeinsame Vermarktung der ansässigen Betriebe wünschenswert.

Zusammenfassend werden die ansässigen Obstgüter baulich-räumlich und funktionell durch verschiedene Maßnahmen in das Dorfentwicklungskonzept integriert. Diese finden sich in den unterschiedlichen Zielstellungen zur Dorfentwicklung wieder:

- Beschilderungs- und Informationssystem über den Ort und das Thema „Apfel“, die touristischen Angebote und die Umgebung (Ziel A)
- Ausbau des Wegenetzes zur Anbindung der Angebote und Dörfer (Ziel C)
- Ausbau und Verbesserung der Wegeverbindungen innerhalb des Ortes (Ziel D)
- Ausbau und Vernetzung der touristischen Angebote und regionalen Erzeuger (Ziel E)

## C Verbesserungen für Radfahrer und Fußgänger

*Verkehrsberuhigung und kurze Wegeverbindungen innerhalb des Dorfes*

Durch Wesendahl führt die L 235 direkt am Dorfanger vorbei. Die Landesstraße sichert eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz zerschneidet jedoch die Dorfmitte und erfordert Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an mehreren Stellen. Insbesondere im südlichen Bereich des Angers besteht Handlungsbedarf für einen sicheren, barrierefreien und dem Standort angemessen gestalteten Übergang zum Gutshof und weiter zum Pferdehof und in den Landschaftsraum.



Abb. 9: Gestaltung verkehrsberuhigter, barrierefreier Übergänge:

Die gesamte Ortsdurchfahrt sollte auf 30 km/h reduziert werden, wie Beispiele an anderer Stelle, so auch Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen zeigen. Verwiesen werden soll an dieser Stelle auch auf die Arbeitshilfe „Ortsdurchfahrten - Leitfaden Brandenburg 2011“, in der verschiedene Lösungen zur Geschwindigkeitsdämpfung empfohlen werden.

Durch Materialwechsel im Straßenbelag, Aufpflasterung und Einengung der Landesstraße auf 5,50 m wird für den zentralen Bereich am Anger eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erreicht.



Abb. 11: Für den Übergang vom Anger zum Gutshof besteht dringender Handlungsbedarf

Auf der Westseite der Dorfstraße / L 235 verläuft einseitig ein schmaler Gehweg. Im Zuge der Erneuerung der Landesstraße muss dieser als Zuwegung für die Anlieger erhalten werden. Ein Ausbau als Rad- und Gehweg erscheint angesichts der geringen Breite des Straßenraumes nicht möglich. Deshalb wird auf der anderen Seite eine großzügige Lösung angeboten. Siehe Abb. nächste Seite).



Abb. 12: schmaler einseitiger Fußweg entlang der Dorfstraße / L235

Als attraktive Rad- und Gehwegverbindung innerhalb des Dorfes dient die schmale Straße am Dorfanger (Abb. 13). Sie ist die Hauptwegeverbindung der verschiedenen Angebote in Wesendahl, die wie an einer Perlenkette aneinandergereiht sind: Obstgut Müller im Norden, Dorfanger mit Kirche und Bürgerhaus, Gutshof, Pferdehof und Landschaftsraum im Süden.

Südlich des Angers quert der Weg im verkehrsberuhigten Bereich die L235 (siehe oben) und wird auf der südlichen Seite der Dorfstraße Richtung Süden und Osten fortgeführt. Im östlichen Bereich der Dorfstraße war in der Vergangenheit bereits ein Radweg vorhanden, der wieder hergestellt werden soll (Abb. 14).

Vom Anger ausgehend soll der Fuß- und Radweg nach Norden bis zum Obstgut Müller auf der östlichen Seite der Dorfstraße ergänzt werden (siehe Abb. 15 und Gesamtkonzept). Hierfür ist die Flächensicherung erforderlich.



Abb. 13: Die vorhandene Straße Am Dorfanger ist die Hauptwegverbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Dorfes.



Abb. 14: Wiederherstellung des Radweges auf der südlichen Seite der Dorfstraße Richtung Osten



Abb. 15: Ergänzung des Geh- und Radweges nach Norden bis zum Obstgut Müller ist auf der östlichen Seite möglich.

Aus der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere die Ortseingänge als Handlungsfeld hinsichtlich einer notwendigen Verkehrsberuhigung hervorgehoben. Im östlichen Ortseingang kommt die unübersichtliche Einmündungssituation der Hirschfelder Straße hinzu, die eine Neuordnung erfordert. Die Hirschfelder Straße soll künftig regelgerecht senkrecht auf die Landesstraße führen. Der Radweg wird geradeaus parallel zur Landesstraße weitergeführt bis zu einer sicheren Querungshilfe hinter dem Kurvenbereich wo er auf den südlichen Radweg geleitet wird. Durch den Materialwechsel bzw. Aufpflasterung in diesem Bereich wird gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht (siehe Abb. 16 und 17).

Im Übrigen hat die Straße nach Hirschfelde für die Wesendahler Bürger und für Besucher erhebliche Bedeutung (siehe auch Straßennetzkonzept der Stadt Altlandsberg 2010) Sie muss als kurze Straßenverbindung zwischen den Dörfern in der Region erhalten und instandgesetzt werden. Ein breiterer Ausbau ist nicht erforderlich. (siehe auch Abb. 20 auf Seite 24)

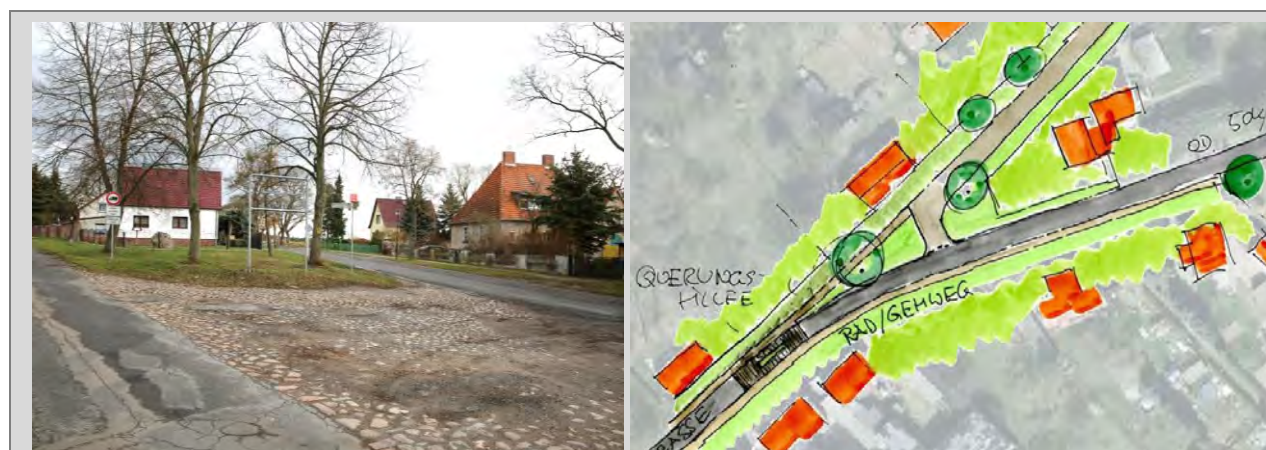


Abb. 16 und 17: Die unübersichtliche Situation am Ortseingang mit Einmündung der Hirschfelder Straße wird neu geordnet und der Radverkehr sicher auf die südliche Seite der L 235 geleitet.

Die Ergänzung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes soll die Lebensqualität für alle Bewohner und die Einbindung der Obstgüter im Dorf verbessern.

## D Naherholungs- und Landschaftsraum erschließen

*Wegenetz in den Landschaftsraum ausbauen – Dörfer und lokale Angebote regional vernetzen – Erholungspotenzial mit vielfältigen Angeboten nutzen und entwickeln*

Die Potenziale in den Bereichen **Freizeit, Tourismus und Naherholung** sind von hoher Bedeutung für die Lebensqualität und gleichzeitig wichtige Wirtschaftsfaktoren, die wesentlich intensiver für die Gesamtentwicklung des Dorfes genutzt werden sollen. Wichtige Komponente ist, das Wegenetz in den Landschaftsraum auszubauen, ausgehend von der Dorfmitte, um die vielfältigen bestehenden lokalen Angebote und die Dörfer besser zu vernetzen. Durch die Schaffung eines gut ausgebauten und beschilderten Wegenetzes für unterschiedliche Nutzergruppen wird der Landschaftsraum als Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Besucher erlebbar gemacht. Verschiedene Reit- und Wanderwege führen z. B. zum Fängersee, zur Wesendahler Mühle oder abschnittsweise als Rundwege um den Ort herum.

Auch die Anbindung an den regionalen ÖPNV über Wander- und Radwege muss verbessert werden, um einerseits das Freizeit- und Erholungspotenzial als Wirtschaftsfaktor besser für Besucher zu erschließen und andererseits die Infrastruktur für die Bewohner zu verbessern. Das Wegenetz mit dem Knotenpunkt am Anger führt nach Norden zum Regionalbahnanschluss in Werneuchen mit einer hervorragenden Anbindung nach Berlin. Nach Süden ist eine verbesserte Anbindung an die S-Bahn in Hönow und Fredersdorf erforderlich. Hierfür ist der Ausbau der Wege erforderlich, wie im Folgenden dargestellt und erläutert.

Der Dorfanger mit seinem Nutzungsmix aus vielfältig gestaltetem Freiraum, Kirche und Gemeinschaftshaus ist dabei Ziel- und Ausgangspunkt. Hier werden Informations- und touristische Angebote konzentriert (siehe auch Ziel A).

Entsprechend Zielstellung des INSEK sollen möglichst viele Nutzergruppen berücksichtigt werden. In Wesendahl bilden die Reiter einen der Schwerpunkte, für die spezielle Wegeangebote zu schaffen sind, um Nutzungskonflikte zwischen Wanderern, Radfahren und Reitern zu vermeiden.

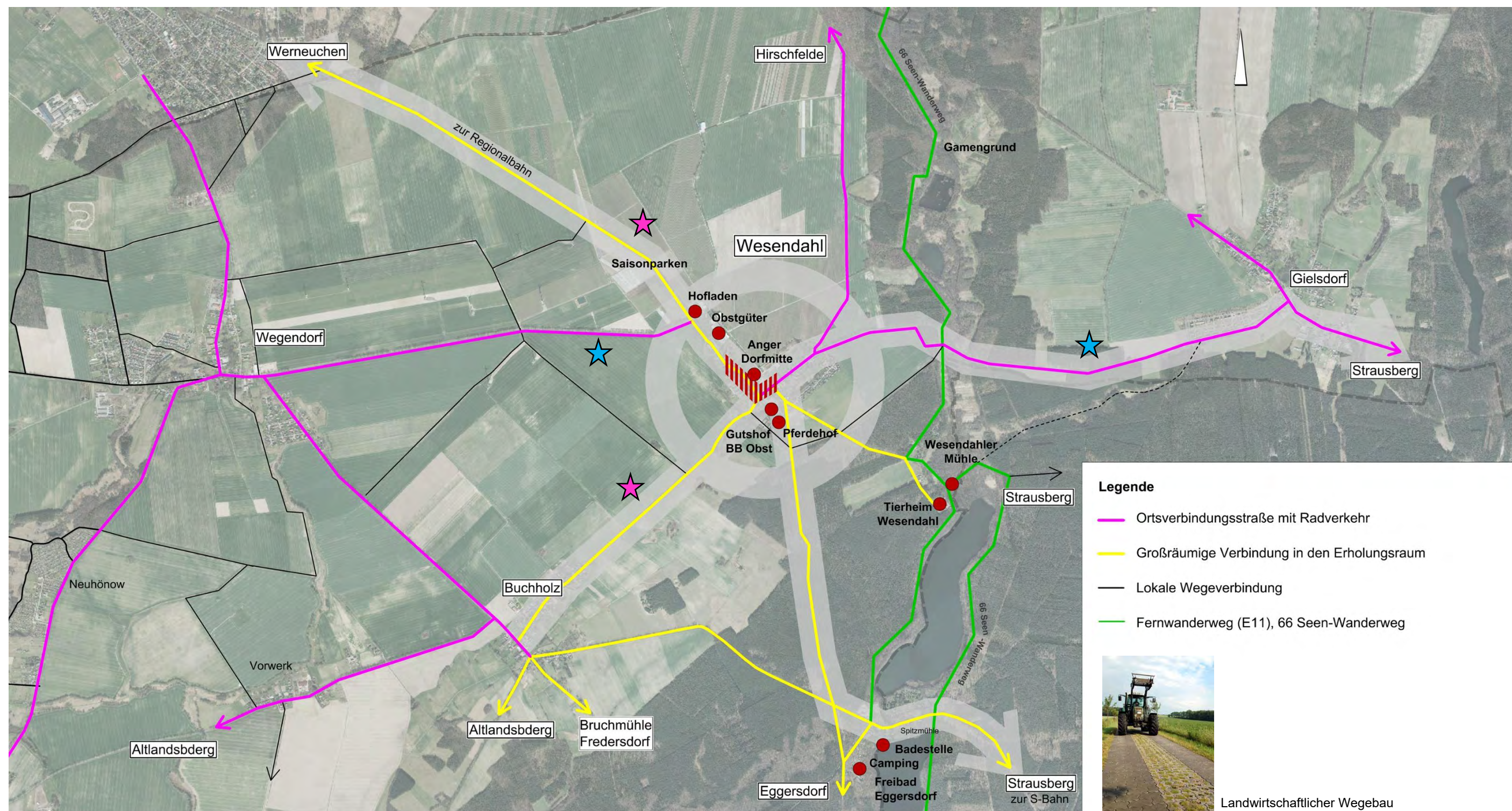
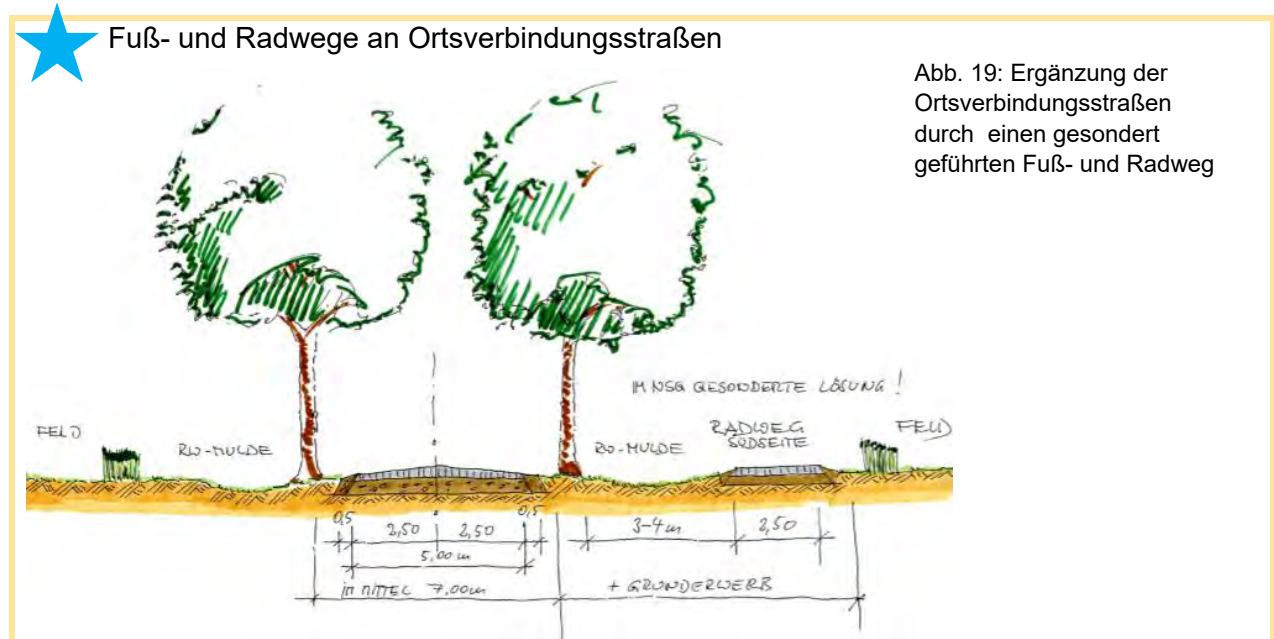


Abb. 18: Wesendahl in der Region – Wegenetz in den Landschaftsraum und zur regionalen Vernetzung lokaler Angebote und Dörfer

Das Konzept sieht angelehnt an vorhandene Straßen und Wege unterschiedliche Ausbauvarianten für die einzelnen Wege vor, die im Folgenden zusammenfassend erläutert werden:

**1.)** Entlang der Ortsverbindungsstraßen sollten parallel geführte Radwege ergänzt werden. Das betrifft die Straßen nach Wegendorf und Gielsdorf. Der Radweg von Gielsdorf nach Strausberg wurde 2019 eröffnet und ist ein wichtiger Anknüpfungspunkt.



**2.)** Die Ortsverbindungsstraße nach Hirschfelde soll als solche erhalten und Instand gesetzt werden, insbesondere in den Randbereichen. Sie wird auch von Landwirtschaftsfahrzeugen, Radfahrern und Wanderern genutzt. Die lückenhafte und überalterte Obstbaumallee soll ergänzt werden. (siehe Blatt 14 des Straßennetzkonzeptes der Stadt Altlandsberg)



Abb. 20: Straße nach Hirschfelde

**3.)** Für die Wege in den Landschafts- und Erholungsraum, zum Bahnanschluss und den touristischen Angeboten, wie die Wesendahler Mühle, gibt es vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten von unbefestigten bis wassergebundenen Wegen, die im Einzelfall betrachtet werden müssen. Dazu gehören auch die lokalen Rundwege um das Dorf, die insbesondere auch für die Reiter ein attraktives Angebot darstellen.



Abb. 21, 22 und 23: Gestaltungsvarianten für Rad-, Reit und Wanderwege im Landschafts- und Erholungsraum

**4.)** Die Wege nach Buchholz und nach Werneuchen sind in einem schlechten Zustand und kaum befahrbar. Sie haben wichtige Ortsverbindungsfunktionen sowie Erholungspotenzial. Sie sollen als landwirtschaftliche Wirtschaftswege ausgebaut werden, mit gleichberechtigter Nutzung von Fußgängern, Radfahrern, landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen. Auch hierfür gibt es unterschiedliche Ausbauvarianten. Geeignete Maßnahmen müssen verhindern, dass diese zu „Haupterschließungsstraßen“ als kurze Alternative zum bestehenden kommunalen Straßennetz werden.



Abb. 24: Der Weg nach Buchholz ist gleichzeitig „rückwärtige“ Zufahrt zum Pferdehof



Abb. 25: Am Weg nach Werneuchen sollen Stellplätze für Besucher des Obstgutes Müller eingeordnet werden.



### Landwirtschaftlicher Wegebau

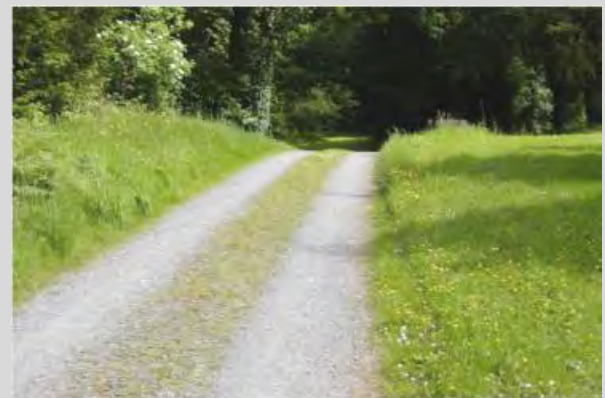


Abb. 26: mögliche Ausbauvarianten für den landwirtschaftlicher Wegebau

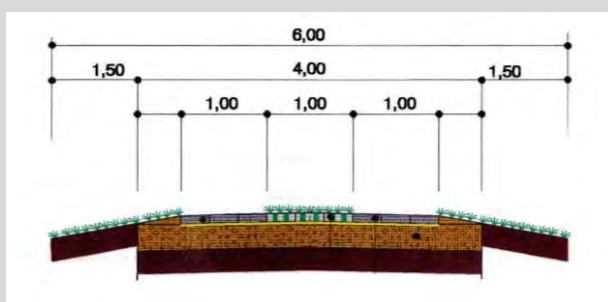


Abb. 27: Spurweg: Querschnitt mit Betonsteinverbundpflaster, Reitwege gesondert führen

Der gezielte Wegebau in Verbindung mit Informationspunkten fördert die Vernetzung der Ortsteile, der Naherholungsangebote, des Landschaftsraumes für die Bewohner und die Besucher und trägt somit zur Verbesserung der Lebensqualität, der Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum sowie zur Entwicklung der Tourismuswirtschaft entscheidend bei. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Natur und Landschaft, da die Nutzer gelenkt werden und das Umweltbewusstsein gestärkt wird.

Wie mit vielen in der Planung vorgeschlagenen Maßnahmen werden somit erhebliche Synergieeffekte erzielt, was ihnen besonderes Gewicht bei der Festlegung von Prioritäten verleiht. Das trifft insbesondere dann zu, wenn wie hier mehrere Ortsteile der Stadt Altlandsberg davon profitieren.

Die Ausschilderung der Rad-, Wander- und Reitwege ist ein unabdingbarer Bestandteil bei der Entwicklung eines Wegenetzes.

## E Tourismus und Wertschöpfung stärken

*Ausbau und Vernetzung der touristischen Angebote und regionalen Erzeuger*

Die spezifischen touristischen Angebote in Wesendahl und der Umgebung sollen aufeinander abgestimmt, stärker vernetzt und gemeinsam bekannt gemacht und vermarktet werden. Dies dient der Stärkung der lokalen Wirtschaft im ländlichen Raum, der Wertschöpfungskette und eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes.

### Wesendahl verfügt bereits über erhebliche Angebote und Potenziale:

- Eine historisch gewachsene Dorfstruktur mit Anger, Dorfkirche und regionaltypischen Gebäuden
- Zwei Obstgüter mit dem Angebot der Selbstpflücke und Hofladen
- Den Pferdehof mit Reittourismus, Gastronomie (Pferdeschänke) und Beherbergung
- Eine besondere Lagegunst im attraktiven Landschaftsraum der Barnimer Feldmark (Regionalpark)
- Ein touristisches Wegenetz mit Anbindung an überregionale Fernradwanderwege, den Fänger- und Bötze-See mit Badestellen sowie
- Die Wesendahler Mühle und
- Das Tierheim Wesendahl.

**Maßnahmen zur Vernetzung und Vermarktung** sind u.a. die Ausschilderungen der Angebote und Wegenetze, Werbung durch Flyer, gemeinsame (und einzelne) Internetauftritte, gemeinsame Veranstaltungen, die Einbindung in das Informationsangebot der Stadt Altlandsberg durch Informationsmaterial (Flyer, Wanderkarten, Informationen zu Rundwegen und Veranstaltungen) zu Wesendahler Angeboten und dem Landschaftsraum im Schlossgut usw.

Der Anger mit Dorfgemeinschaftshaus ist dabei wichtiger touristischer Anlauf- und Informationspunkt. Hier führen die Wegeverbindungen zusammen und hier werden ergänzende Angebote, Informationen und Veranstaltung konzentriert und darauf hingewiesen.

In einem ersten Schritt sollen mit der Umgestaltung des Angers und dem Bau des Bürgerhauses ein einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem umgesetzt werden, das die Ausschilderung der Fernradwege um das lokale Angebot und Wege ergänzt.

Wichtig ist die Teilnahme an regionalen Marketing-Netzwerken, z. B. dem Tourismusverband Seenland Oder-Spree e. V. und im Rahmen des Regionalparks „Barnimer Feldmark“, die noch viel stärker nach außen transportiert werden kann.





## F Wohnen auf dem Lande

*Angemessene Wohnentwicklung vor allem für junge Leute durch Innenentwicklung, langfristige Sicherung von Entwicklungsflächen*

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Osten und Südwesten des Dorfkerns sind zum größten Teil ausgeschöpft. Es besteht weiterhin Bedarf an einem differenzierten Angebot an Wohnformen. Konkret besteht insbesondere Nachfrage nach Wohnraum für junge Leute und Menschen, die nach Wesendahl zurückziehen wollen, zumeist also junge Singles und Familien. Neben einem gewissen Bedarf an Grundstücken für den traditionellen Bau von Einfamilienhäusern sollten Möglichkeiten zur Schaffung flächensparender Doppelhausbebauung für kleines Budget geprüft werden. Hierfür eignen sich auch vorhandene Lücken, die bebaut werden können. Nicht in jedem Fall sind große zusammenhängende Baugebiete erforderlich. Geeignete Standorte für den Mietwohnungsbau, für den ein nicht unerheblicher Bedarf in ganz Altlandsberg besteht sind vorhanden. Hier sollte gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Altlandsberg-Niederbarnim-Süd mbH nach Möglichkeit der Bebauung gesucht werden.

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion und Vermarktung (Obstanbau und -vertrieb) als prägender Schwerpunkt in Wesendahl verzichtet das INSEK bewusst darauf, Wesendahl als Wohnungsbauentwicklungsschwerpunkt zu definieren. In Umsetzung dieser gesamtstädtischen Zielstellung sind die im Dorfentwicklungskonzept angedeuteten Wohnbaupotenziale dem tatsächlichen lokalen Bedarf angepasst. Ziel ist eine maßvolle Innentwicklung durch kleinteilige Flächenarrondierungen, Lückenschließungen und Sanierung bzw. Nachnutzung. In der Abb. 28 sind geeignete Standorte markiert, die dafür in Betracht kommen.

Großflächige Flächenausweisungen für den Wohnungsbau entsprechen nicht dem INSEK der Stadt Altlandsberg und sind nicht geplant. Vielmehr soll die spezifische Siedlungsstruktur und dörfliche Bebauungsstruktur erhalten und erlebbar bleiben.



Abb. 28: potenzielle Wohnbauflächen

Im Südwesten besteht die Möglichkeit, eine kleine Fläche, die heute als Pferdekoppel genutzt wird, für den Bau von etwa drei bis vier Einfamilienhäusern zu entwickeln. Eventuell kann hier auch eine kleine Wohngruppe oder zumindest Doppelhäuser entstehen. Für die Entwicklung dieser Fläche ist eine Satzung nach §34 BauGB (nach Anpassung des Flächennutzungsplanes) oder ein Bebauungsplan erforderlich.

Eine eventuell zu entwickelnde Erweiterungsfläche liegt südöstlich angrenzend an das bestehende Einfamilienhausgebiet „Waldstraße“. Hier ist eine Entwicklung sehr langfristig vorzubereiten, da sich diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ befinden. Es ist frühzeitig eine Ausgliederung nach § 10 BbgNatSchAG zu beantragen. Darüber hinaus sind für die vorhandenen Pferdekoppeln Ersatzflächen zu finden.

Im Bereich der Betriebsflächen von BB Obst befindet sich ein ehemaliger leer stehender Speicher im Eigentum der BB Obst. Langfristig ist eine Umnutzung des Gebäudes z. B. zu Wohnzwecken, beispielweise für Saisonarbeitskräfte, vorstellbar. Weitere Gebäude auf dem Betriebsgelände der BB Obst, die dem Dorf zugewandt sind, können als (Betriebs-)Wohnungen z. B. für Saisonarbeiter genutzt werden.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes ist keine Wohnentwicklung geplant sondern die Unterbringung von Beherbergung in Verbindung mit Gastronomie. Ein konkretes Nutzungskonzept der BB Obst liegt zur Zeit noch nicht vor.



Abb. 29 bis 32: Potenzielle Flächen zur Wohnentwicklung durch Lückenschließung, Nachnutzung, Innenentwicklung usw.

## G Schönes Wesendahl - Regionaltypische Dorfgestaltung

*Ortsbildpflege – Erhalt und Ausprägung der regional- und dorftypischen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen, Ergänzung der typischen Struktur durch Neubauten*

Die regional- und dorftypische Gestaltung des historischen Gebäudebestandes und der ortsbildprägenden Freiräume des einzigartigen Zusammenspiels aus drei typischen Dorfformen Angerdorf, Straßendorf und Guttdorf ist unbedingt zu erhalten.

Im Bereich des Angers finden sich noch historische Gebäude, die dieses Ensemble prägen. Daraus ergibt sich ein Anspruch an die Einordnung und Gestaltung von Neubauten und bei der Sanierung. Der Anger selbst als dorftypischer, historischer öffentlicher Freiraum wird unter besonders hohem gestalterischen Anspruch entwickelt und um ein Gemeinschaftshaus ergänzt, dass sich in das historische Ensemble in Ausrichtung und Gestaltung als markantes Element eines modernen und aktiven Dorflebens darstellen muss. Mit dem Nutzungskonzept für den Freiraum und das Bürgerhaus verbindet sich ein hoher Anspruch an dessen Gestaltung als sichtbares Zeichen gegenwärtiger aktiver Dorfentwicklung.

Notwendig ist in diesem Zusammenhang auch die gestalterische Auseinandersetzung mit den Bereichen um den ehemaligen Getreidespeicher. Hier muss mit allen Akteuren – Kommune, Eigentümer usw. – nach einer wirtschaftlich und gestalterisch sinnvollen Lösung gesucht werden.

Auch beim Neubau von Gebäuden ist auf die Verwendung regional- und dorftypischer Gestaltungselemente und vor allem Materialien zu achten, wodurch sehr interessante Bezüge zwischen Alt und Neu hergestellt werden können.

Im Bereich des Gutshofes ist zur Verbesserung des Ortsbildes die Nach- oder Umnutzung von Gebäuden anzustreben. Teile des Bestandes sind hervorragend saniert, Teile sind noch verfallen und bieten gerade in gestalterischer Hinsicht erhebliches Potential (siehe Nutzungskonzept oben).

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes zählt auch die Bepflanzung innerorts (siehe Konzept zur Gestaltung des Angers), eine Ortsrandbegrünung (siehe Gesamtkonzept), die Wegegestaltung (siehe D), Ergänzung der Alleen, die Gestaltung mit Bänke, Tafeln, Wegeausschilderungen usw. In diesem Sinne stellt die regional- und dorftypische Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen eine Querschnittsaufgabe in der Dorfentwicklung dar.





Abb. 33: Beispiele für regional- und dorftypische Gestaltung von Gebäuden

## 6. Umsetzungsschritte – Maßnahmenzusammenfassung

In diesem Kapitel werden die in dem Konzept erarbeiteten Maßnahmen zusammengefasst. Damit wird die Grundlage geschaffen, Maßnahmen mit besonderer Wirkung auf die Dorfentwicklung und mit Synergieeffekten gezielt in der gesamtstädtischen Haushaltsplanung berücksichtigen und umsetzen zu können.

Die folgende tabellarische Auflistung der Maßnahmen stellt keine abschließende Rangfolge für die Umsetzung dar, aber sie sind durchaus nach Priorität geordnet. Die Priorität ergibt sich aus dem Wirkungsgrad der Maßnahme für die Entwicklungsziele und der Umsetzbarkeit nach zeitlichen Gesichtspunkten, nach Verfügbarkeit der Flächen usw.

Für viele Maßnahmen sind beispielsweise zur Vorbereitung ihrer Umsetzung umfangreiche Abstimmungen mit vielen Akteuren erforderlich, z. B. mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, den Grundstückseigentümern, den Obstgütern. Dagegen kann das Bürgerhaus mit Einreichung des bereits vorbereiteten Förderantrages und der Architektenleistung relativ zeitnah umgesetzt werden.

Bei den meisten baulichen Maßnahmen sind die Ziele zur regional- und dorftypische Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen als Querschnittsmaßnahme zu berücksichtigen. Diese wird daher nicht als gesonderte Maßnahme aufgeführt, ist für die Dorfentwicklung des historischen und typisch brandenburgischen Dorfes Wesendahl jedoch von besonders hoher Wichtigkeit.

**Tabelle:** Auflistung der Maßnahmen zur Umsetzung des Dorfentwicklungskonzeptes

Die Tabelle beschränkt sich auf eine kurze Beschreibung der Maßnahmen und verweist für detaillierte Erläuterungen auf den vorangegangenen Erläuterungstext bzw. auf die Anlagen.

Nr.	Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Bemerkung zur Umsetzung	Ziel
1	Bürgerhaus im Ortskern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kristallisationspunkt des Dorfgemeinschaftslebens</li> <li>- für Bewohner und Besucher nutzbares vielfältiges, schwellenloses und variables Raumangebot</li> <li>- Beitrag zur Profilierung des Ortes</li> <li>- Ort des gelebten Natur- und Umweltschutzes</li> <li>- Integration in die Freiflächengestaltung des Angers</li> </ul> Siehe Förderantrag in der Anlage 2; siehe Erläuterung Seite 16	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt	A
2	Freianlagen am Bürgerhaus	Fahrradabstell- und Unterstellmöglichkeiten mit eBike-Ladestation, Bänke, Pergola; siehe Seite 13	evtl. mit Antrag Bürgerhaus kombinieren <i>Umsetzung durch:</i> Stadt	A, E
3	Bepflanzung am Anger ergänzen	Historische Obstbäume wegebegleitend, Allee ergänzen Siehe Seite 13	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, Paten, Sponsoren	A, G

Nr.	Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Bemerkung zur Umsetzung	Ziel
4	Freiraumgestaltung des Anges als Ortskern	Gestaltung der Freianlagen am Anger: Wege anlegen, Infotafeln und Wegweiser aufstellen, Bänke, Feuerstelle, Obstdarre, Gedenkstein einbinden, Dorfteich sanieren, Stellplätze für PKW und Fahrräder usw. Siehe Seite 13;	Auch einzeln beantragen gemäß Gesamtkonzept; <i>Umsetzung durch:</i> Stadt, lokale Sponsoren, Patenschaften, Ehrenamtliche	A, E, G
5	Wegweiser-System	Einheitliches Wegweisesystem für Rad-, Wander- und Reitwege zu den Angeboten im Ort und in der Umgebung Siehe Seite 26	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, in Zusammenarbeit mit Tourismusverband und Regionalpark	C, D, E
6	Wesendahl in der Stadtinformation Altlandsberg	Auslegen von Informationsmaterial (Flyer, Wanderkarten, Informationen zu Rundwegen und Veranstaltungen) zu Wesendahler Angeboten und Landschaftsraum in der Stadtinformation im Schlossgut Altlandsberg	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Wesendahl	E
7	Touristischer Informationspunkt im / am Bürgerhaus	Informationsmaterial (Flyer, Wanderkarten, Informationen zu Rundwegen und Veranstaltungen) zu Angeboten in Wesendahl und den anderen Ortsteilen und Landschaftsraum	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Wesendahl	E
8	Übergänge am Anger	Gestaltung sicherer Übergänge vom Anger insbesondere nach Süden zum Gutshof und auf der Westseite; Siehe Abb. 9 und 11	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, in Abhängigkeit und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen	C, D, G
9	Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt	Tempo 30 insbesondere im Bereich des Angers; Siehe Erläuterung zu Ziel C	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, in Abhängigkeit und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen	C
10	Verkehrsberuhigung am östlichen Ortseingang	Gestaltung zur Verkehrsberuhigung und sicheren Einmündung der Hirschfelder Straße am östlichen Ortseingang; Siehe Abb. 16 und 17	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, in Abhängigkeit und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen	C
11	Weg Wesendahl - Buchholz	Ausbau zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg für Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge; Siehe Punkt 4 in der Erläuterung zu Ziel D;	Förderung prüfen <i>Umsetzung durch:</i> Stadt	D, G
12	Fuß- und Radweg vom Anger zum Obstgut Müller	Ergänzung eines Geh- und Radweges von der Bushaltestelle am Anger zum Obstgut Müller; Siehe Abb. 15	Grunderwerb erforderlich <i>Umsetzung durch:</i> Stadt, in Abstimmung mit LS im Zuge der Instandsetzung der L235	C, E

Nr.	Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Bemerkung zur Umsetzung	Ziel
13	Geh- und Radweg an der Dorfstraße	Weiterführung des Radweges ausgehend vom Anger nach Richtung Osten entlang der Südseite der Dorfstraße als großzügigen Geh- und Radweg. Wiederherstellung des ehemaligen Radweges; Siehe Abb. 14	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, In Abhängigkeit und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen im Zuge der Instandsetzung der L235	C, D, E
14	Vernetzung und Vermarktung	Zusammenarbeit mit dem Regionalpark Barnimer Feldmark und dem Tourismusverband Seenland Oder-Spree e.V. fortführen und ausbauen	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Wesendahl, Regionalpark, Tourismusverband einbeziehen	E
15	Spiel- und Sportplatz am Anger	Erweiterung der Spiel- und Sportangebote um Outdoor-Fitnessgeräte zu einen Spielplatz der Generationen	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Wesendahl, lokale Sponsoren	A
16	Saisonparken für Selbstpflücke des Obstgutes Müller	Befestigung von saisonal nutzbaren Flächen für Besucher der Selbstpflücke nördlich des Obstgutes Müller	<i>Umsetzung durch:</i> Zusammenarbeit Obstgüter und Stadt, Flächeneigentümer	B, E
17	Wohnbauflächen im Südwesten	Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB (nach Anpassung des FNP) oder eines Bebauungsplanes Siehe Abb. 28, 31, 32	Verfahren prüfen; <i>Umsetzung durch:</i> Stadt, Eigentümer	F
18	Erschließung Lagerhallen BB Obst	Neuorganisation der Erschließung der rückwärtig gelegenen Lagerhallen von BB-Obst zur Vermeidung von LKW Verkehr im Ort sowie Reduktion von Immissionen der Kühlaggregate; Siehe Abb. 10	<i>Umsetzung durch:</i> Eigentümer BB Obst	B, F
19	Weg Wesendahl - Werneuchen	Ausbau zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg für Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge; Siehe Punkt 4 in der Erläuterung zu Ziel D	Förderung prüfen <i>Umsetzung durch:</i> Stadt	D, G
20	Zonierung Betriebsgelände BB Obst	Umstrukturierung bzw. Zonierung des östlich des Anger liegenden Betriebsgeländes von BB-Obst im Sinne einer Gesamtentwicklung des Ortes sowie Konfliktminimierung zum Wohnen Siehe Gesamtkonzept Teil A und Erläuterung Seite 18	<i>Umsetzung durch:</i> Eigentümer BB Obst	B, F
21	Weg Wesendahl - Hirschfelde	Instandsetzung insbesondere in den Randbereichen sowie Ergänzen von Obstbäumen; Siehe Punkt 2 in der Erläuterung zu Ziel D	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt	D, G

Nr.	Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Bemerkung zur Umsetzung	Ziel
22	Radweg Wesendahl - Wegendorf	Ergänzen eines parallel zur Fahrbahn geführten Fuß- und Radweges; Siehe Punkt 1 in der Erläuterung zu Ziel D;	Grunderwerb erforderlich <i>Umsetzung durch:</i> Stadt	D
23	Radweg Wesendahl - Gielsdorf	Ergänzen eines parallel zur Fahrbahn geführten Fuß- und Radweges; ca. 10 km, neben der Allee; Siehe Punkt 2 in der Erläuterung zu Ziel D	Grunderwerb erforderlich <i>Umsetzung durch:</i> Stadt	D
24	Anbindung Tierheim und Wesendahler Mühle, Verbindung nach Strausberg			D
25	spezielles Wege- angebot für Reiter	Bei Bedarf parallel zu Wanderwegen in den Landschaftsraum, um Nutzungskonflikte zu vermeiden; Siehe Punkt 3 in der Erläuterung zu Ziel D	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, gemeinsam mit Camargue-Pferdehof	D
26	Gemeinsames Marketing der Stadt Altlandsberg	gemeinsame Vermarktung (Marketingkonzept): Entwicklung eines Stadtimage, Maßnahmen zur Vernetzung, Werbung, Internetauftritte, Veranstaltungen, - mit allen Ortsteilen der Stadt, aufeinander abgestimmt	<i>Umsetzung durch:</i> Stadt, gemeinsam mit allen Ortsteilen	E
27	Lückenbebauung und Umnutzung	Neubau und Sanierung von Einfamilienhäusern, Doppelhäuser für kleines Budget sowie Mietwohnungsbau in vorhandenen Baulücken, Umnutzung von Scheunen; Siehe Abb. 28, 29, 30	<i>Umsetzung durch:</i> Eigentümer	F, G
28	Umnutzung des Speichers	Umnutzung des Speichers z. B. zum Wohngebäude; Siehe Abb. 28	<i>Umsetzung durch:</i> Eigentümer, in Abstimmung mit Stadt und Wesendahl	F, G
29	Umnutzung des Gutshofes	Weitere Sanierung der historischen Gebäude südlich der Dorfstraße, z.B. für Beherbergung, Gastronomie usw.; Siehe Erläuterung zu Ziel B; Ggf. FNP-Änderung erforderlich	<i>Umsetzung durch:</i> Eigentümer, Stadt und OT Wesendahl	B, E, G
30	Wohnbauflächen im Südosten	Entwicklung ist langfristig vorzubereiten, da die Ausgliederung aus dem Schutzgebiet erforderlich ist sowie ein Ersatz für die Pferdekoppel gefunden werden muss; Siehe Abb. 28	Verfahren prüfen <i>Umsetzung durch:</i> Stadt, Eigentümer	F