

Begründung

Bebauungsplan Nr. E 52

"Nahversorgung

südlich Rosa-Luxemburg-Allee

und westlich Heidelerchenallee"

Gemeinde Wustermark / OT Elstal

Vorentwurf

Stand: 05/2025

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Kirstin Hinz

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Landesentwicklungsplan und Raumordnung	7
3.1	Landesentwicklung	7
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	11
6.	Gegenüberstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der geänderten Festsetzungen	12
7.	Die Änderungen im Einzelnen	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	20
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	22
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen (Hmax)	23
8.	Überbaubare Grundstücksfläche	24
9.	Gestalterische Festsetzungen	26
10.	Verkehrsflächen	28
10.1	Äußere Erschließung	28
10.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	28
10.3	Ruhender Verkehr	28
11.	Ver- und Entsorgung	30
12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
14.	Erhalt von Bäumen	34
15.	weitere grünordnerische Festsetzungen	34
16.	Planexterne Kompensation	35
17.	Artenschutz	35
18.	Baugrund	36
19.	Altlasten	37
20.	Munitionsbelastung	37
21.	Belange des Denkmalschutzes	38
22.	Flächenbilanz	38

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023, Nr. 18)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl. I S. 13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg Rehs, 03044 Cottbus (Stand: 15.05.2025) und dem Katasterauszug mit Stand: 22.04.2025.

Als Hilfsmittel liegt ein Orthophoto aus dem Brandenburg-Viewer Plus der LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE-/LGB (2024)) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 das Nutzungskonzept für die Ortsmitte Elstal als Grundlage für das Änderungsverfahren gebilligt und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet A" im Regelverfahren nach § 2 und § 10a BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung in Blumenthal beauftragt.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt mit der Wahl des Regelverfahrens die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplanes. In der Diskussion hierzu hat sich dann die Verwaltung dazu entschieden, den Bebauungsplan mit einem neuen Namen und einer neuen Verfahrensnummer zu versehen, um nicht ggf. im ehem. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A enthaltene "Ewigkeitsfehler" aus dem Verfahrensablauf oder in einzelnen Festsetzungen nicht auch in den neuen Bebauungsplan zu übertragen. Aus diesem Grunde entsteht nun eine völlig neue Festsetzungsschicht eines eigenständigen, nicht auf dem alten Plan basierenden Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" Gemeinde Wustermark OT Elstal.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird

- im Norden durch einen Teilabschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee,
 - im Osten durch einen Teilabschnitt der Heidelerchenallee
 - im Süden durch angrenzende Wohnbebauung der Heidelerchenallee sowie Glockenheidering
 - im Westen durch den NETTO-Getränkemarkt sowie kleinteilige Nutzungen, wie Apotheke und einer Arztpraxis
- begrenzt.

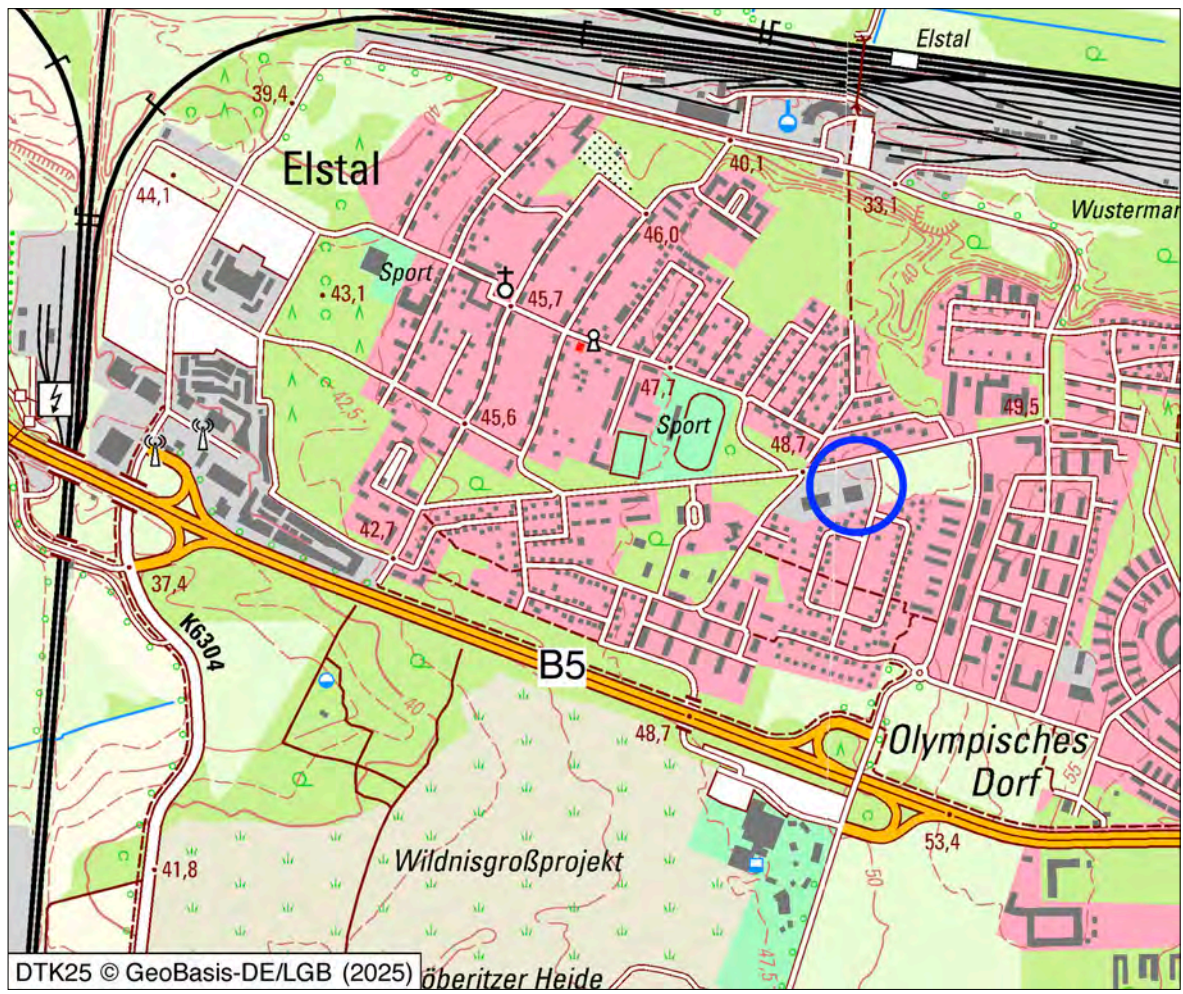


Abb. 1: Lage des Plangebietes

BBP Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"
Gemeinde Wustermark / OT Elstal

Das räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,86 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Elstal, Flur 17:

Flurstücke: 308, 309, 310, 311, 459



Abb. 2: Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

3. Landesentwicklung und Raumordnung

3.1 Landesentwicklung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13.05.2019 wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft. Damit gilt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für die Bundesländer Berlin und Brandenburg.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die für diese Bebauungsplanung maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP HR lauten wie folgt:

LEPro 2007

- *§ 5 - Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)*
 - (1) *Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. [...]*
 - (2) *Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.*
 - (3) *Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren."*

Das LEPro 2007 wurde im LEP HR präzisiert.

LEP HR

- *"G 5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung*
 - (1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
 - (2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

- "Z 5.2 - Anschluss neuer Siedlungsflächen"
 - (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
 - (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Abs. 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen."
- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 - (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
 - (...)

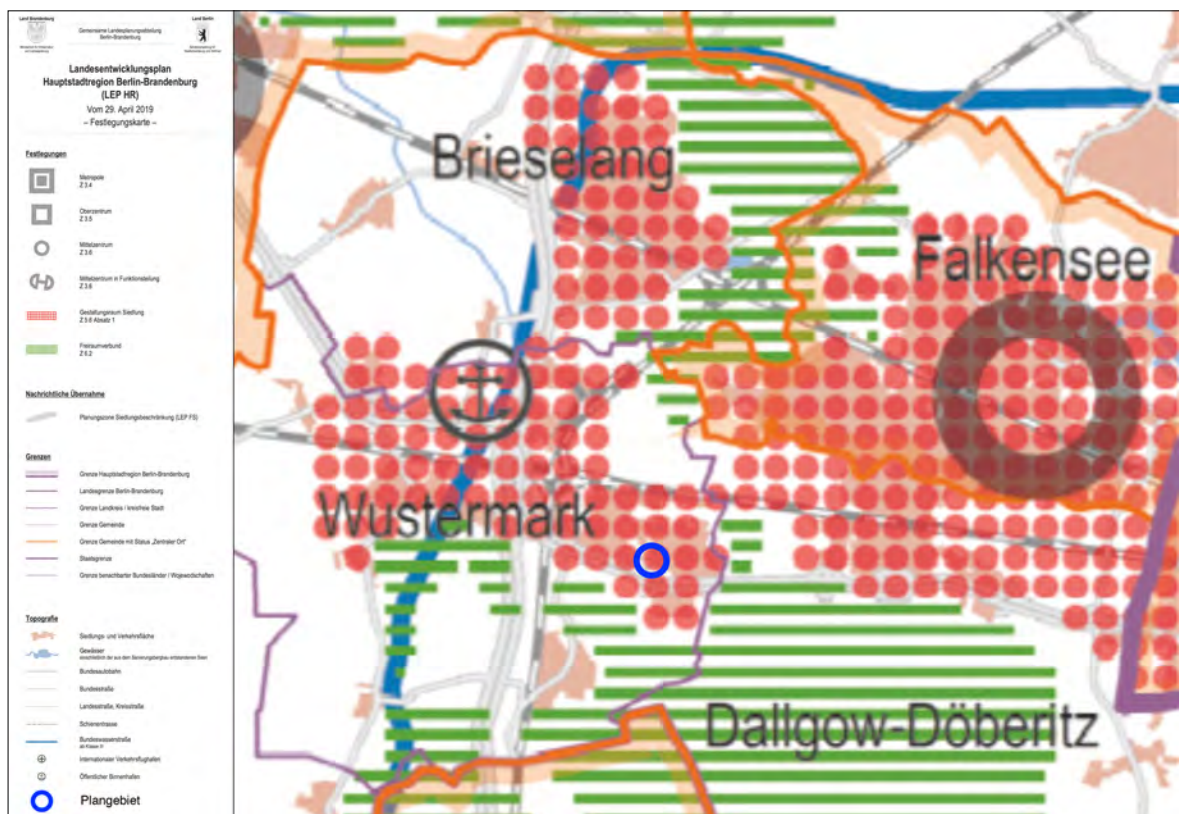


Abb. 3: Landeseentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen, insbesondere des Z 5.6.

In Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung ist für den Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" insbesondere das Ziel Z 2.12 Abs. 1 maßgeblich.

- *"Z 2.12 - Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte*
 - (1) *Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.*
- (...)

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich zwar um "großflächigen" Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Gleichwohl soll durch den Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes des Nahversorgers die Qualität der Warenpräsentation mit breiten Gängen, niedrigen Regalen und größerem Platzangebot für die einzelnen Artikel erhöht werden.

Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen des Z 2.12 Abs. 1 LEP HR.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist am 17.07.2006 wirksam geworden. Er stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf dem räumlichen Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes 2003 des Büros PLK. Für die Heidesiedlung wurden diese bis auf die Flächen östlich der Elstaler "Hauptstraße" (im Flächennutzungsplan GE-Darstellung entsprechend der Festsetzung eines GEE des Bebauungsplanes Nr. E12 "Radelandberg Nord") im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark nachvollzogen.

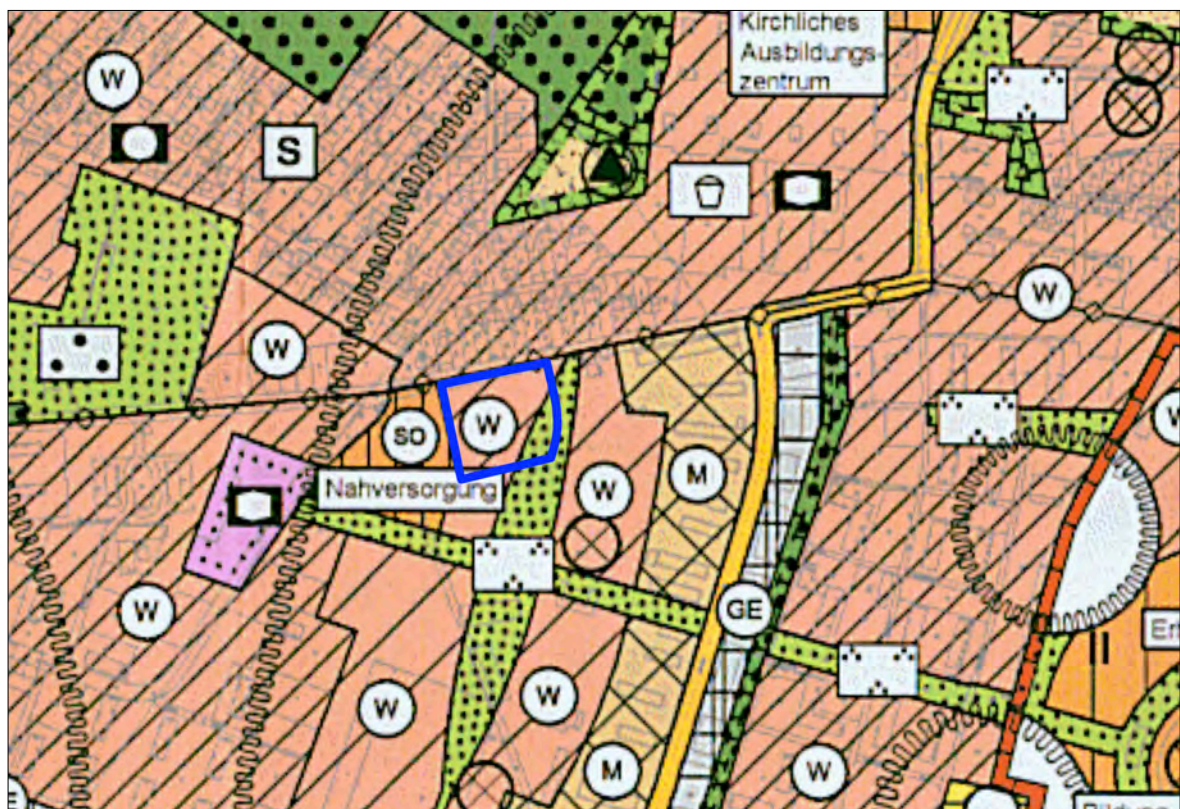


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark, Stand 04/2006 - Ausschnitt

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Idee einer Quartiers-Park-Elipse wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" in modifizierter Form aufgegriffen. Der Auftakt dieser Verkehrsflächen für die Erschließung der Heidesiedlung wird in diesem Bebauungsplan übernommen.

Auf der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung wurde östlich der Einmündung der Straße "Unter den Kiefern" in die "Rosa-Luxemburg-Allee" im Jahr 2005 der Bebauungsplan Nr. E 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelvollversorger sowie begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erstellt und nachfolgend in einer kurzen Bauphase realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet A kann als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickelt gelten. Es wurde vermutet, dass sich die "Abseiten" des Nahversorgermarktes, vor allem die mit der Anlieferung etc. hemmend auf eine Vermarktung der direkt angrenzenden allgemeinen Wohnbauflächen auswirken könnte. Diese Befürchtung trat jedoch nicht ein. Die an den Nahversorgermarkt angrenzenden Bauflächen wurden in der Zwischenzeit bebaut.

Entsprechend der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark können aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Mit der Festsetzung des SO-Einzelhandel in diesem Bebauungsplan geht eine Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Beeinträchtigungen der Zentrumsstruktur zwar einher. Dennoch ist dies jedoch der qualitativen Aufwertung des Nahversorgers geschuldet. Damit sind keine Auswirkungen verbunden, die z.B. die Ansiedlung eines Vollversorgers nach sich zöge. Eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

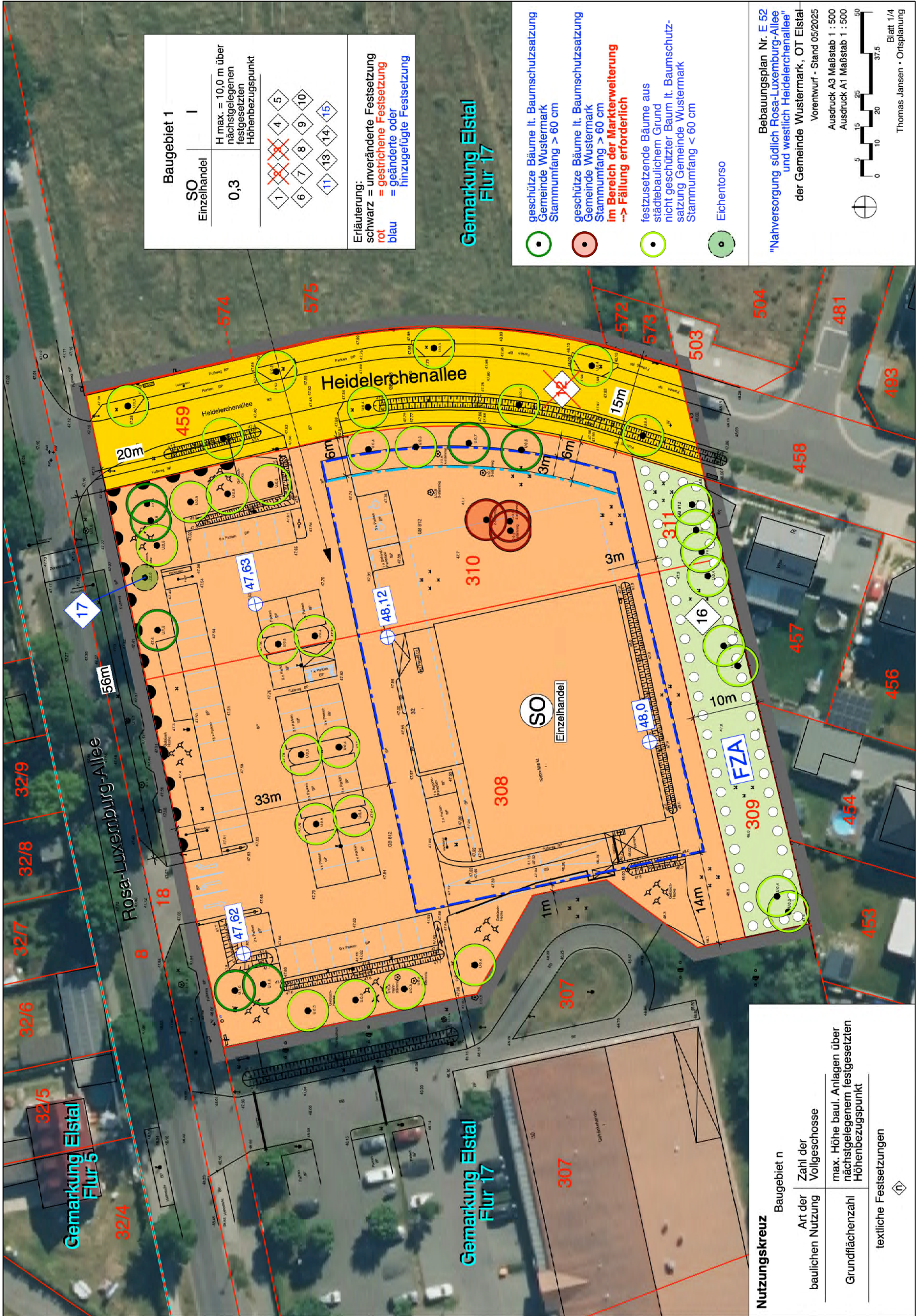
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (Discounter) für die Nahversorgung zur weiteren Entwicklung der Ortsmittel in Elstal, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes geschaffen werden.

Mit der Erstellung eines völlig neuen Bebauungsplanes Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" soll klargestellt werden, dass der derzeit wirksame Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A nicht geändert, sondern ein neues Rechtsinstrument als neue Festsetzungsschicht über den bisher wirksamen Bebauungsplan gelegt wird.

6. Gegenüberstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der geänderten Festsetzungen

Auf den folgenden vier Seiten werden die im Kapitel 7 detailliert beschriebenen Anpassungen der Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" graphisch zusammengefasst.

Durch die Einfügung im A4-Format besitzen die Darstellungen keinen klassischen Maßstab (1:500 x Verkleinerungsfaktor 0,71 = ca. 1:855).



Baugebiet 1	
SO	I
Einzelhandel	
0,3	H max. = 10,0 m über nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	

Erläuterung:
 schwarz = unveränderte Festsetzung
 = gestrichene Festsetzung
 rot = geänderte oder
 blau = hinzugefügte Festsetzung

Gemarkung Elstal Flur 17

- geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung
Gemeinde Wustermark
Stammumfang > 60 cm
- geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung
Gemeinde Wustermark
Stammumfang > 60 cm
im Bereich der Markterweiterung
-> Fällung erforderlich
- festzusetzende Bäume aus
städtebaulichem Grund
nicht geschützter Baum lt. Baumschutz-
satzung Gemeinde Wustermark
Stammumfang < 60 cm
- Eichenhorso


Bebauungsplan Nr. E 52
 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee
 und westlich Heidelerchenallee"
 der Gemeinde Wustermark, OT Elstal
 Vorentwurf - Stand 05/2025
 Ausdruck A3 Maßstab 1 : 500
 Ausdruck A1 Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 37,5 50

Blatt 1/4
 Thomas Jansen • Ortsplanung

Nutzungskreuz	Baugebiet n
baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Höhe baul. Anlagen über nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt
textliche Festsetzungen	textliche Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen

- 11 Innerhalb der nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind mindestens 1.000 qm bestehender Gehölzflächen zu schützen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- ~~12 In der Planstraße B sind beidseitig in einem Abstand von 12 m Laubbäume einer Art mit einem Stammumfang von 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung des Pflanzabstandes um bis zu 3 m aufgrund von Einmündungen, Grundstückszufahrten oder straßenbegleitenden Stellplätzen ist zulässig.
--> standortkonkrete Festsetzung der gepflanzten Bäume~~
- 13 Doppelreihige Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Hainbuchen (Carpinus betulus) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen. (Erläuterung: 25 Stellplätze / 5 = 5 Bäume, gepflanzt 6 Bäume)
- 14 Stellplatzanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.
- 15 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 16 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:
Je 50 qm sind im Mittel 50 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze im Süden der Fläche dichter und im Norden lockerer anzupflanzen. Zusätzlich ist 1 Baumpflanzung zu ergänzen: 1 x Crataegus crus galli (Cc - Apfeldorn). Mindeststammumfang 16/18 ist westlich der bestehenden beiden Apfeldorn-Bäume in einem Abstand von ca. 5 m zum westlichen Baum neu anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 17 Der durch das hinweisende Planzeichen  gekennzeichnete Eichentorso stellt eine geschützte Lebensstätte dar und ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste

Weißdorn	Crataegus monogyna (2xv, 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (2xv, 60-100)
Heckenrose	Rosa canina (2xv, 60-100)
Feldrose	Rosa fruticosa (2xv, 60-100)
Kartoffelrose	Rosa rugosa (2xv, 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (2xv, 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (2xv, 40-60)
Schneebeere	Symphoricarpos albus (2xv, 40-60)
Flieder	Syringa spec. (2xv, 60-100)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (2xv, 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (2xv, 60-100)
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius (2xv, 60-100)
Liguster	Ligustrum spec. (2xv, 60-100)
Efeu	Hedera Helix (2xv, 5-7Triebe)
Immergrün	Vinca minor (2xv, 5-7Triebe)

~~Pflanzliste 2~~

Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus minor
Rotdorn	Crataegus crus galli

~~Pflanzliste 3~~

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Rotdorn	Crataegus crus galli
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus minor

Hinweise zum Artenschutz:

1 V_{ASB} - Bauzeitenregelung Brutvögel
Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) und kontinuierlichem Weiterbau können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase im Plangebiet kann dann innerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können hiervon Ausnahmen vereinbart werden, die einen Bau der Anlage z.B. auch während der Brutphase ermöglichen und gleichzeitig die Anforderung des Artenschutzes berücksichtigen.

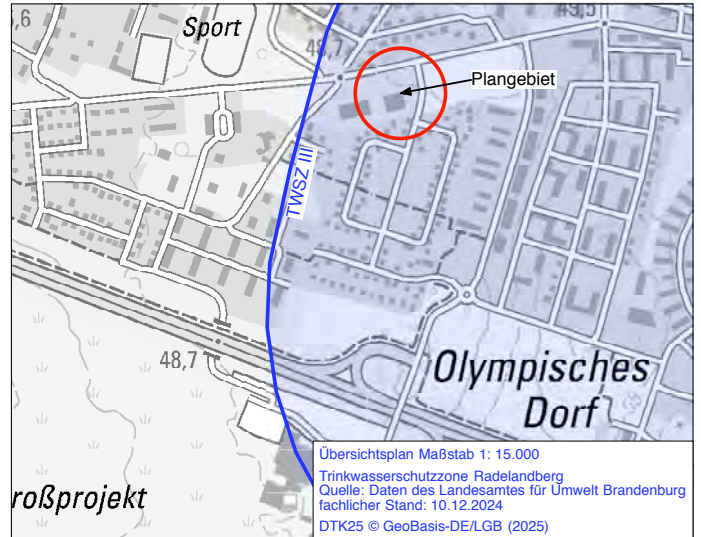
2 V_{ASB} - Amphibienschutzzaun / Amphibienleiteinrichtung
Bei einer Baufeldfreimachung/ Bauzeit zur Wanderungszeit von Amphibien zwischen 15.02. bis 15.04. (Frühjahrswanderung) bzw. 15.10. bis 15.12. (Herbstwanderung) ist zwischen temporärem Kleingewässer und südlich potentieller Landhabitaten ein Amphibiensaun aufzustellen und während des Zeitraums funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun ist regelmäßig auf Schäden zu kontrollieren und ggf. zu reparieren (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Hinweis zur planexternen Kompensation:

~~Als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden, sind über die in Festsetzung 11-16 festgesetzten Maßnahmen hinaus 1.930 qm Entsiegelungsflächen aus dem Entsiegelungskonto Olympisches Dorf Elstal abzurufen (1.340 qm Baugrundstück; 590 qm Planstraße B).~~

Hinweis Trinkwasserschutzzone:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetz sind zu beachten.



Hinweise zu Bodendenkmalen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Hinweis zu Boden:

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Hinweis zu Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zur Stellplatzsatzung:

Die "2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 27.03.2019 ist innerhalb dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wustermark.de abrufbar.

Hinweis zu Verfahrensvermerken:

Verfahrensvermerke und der Katastervermerk werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVBl. I S. 1802).

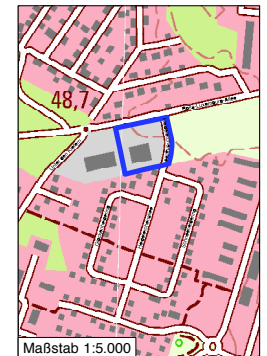
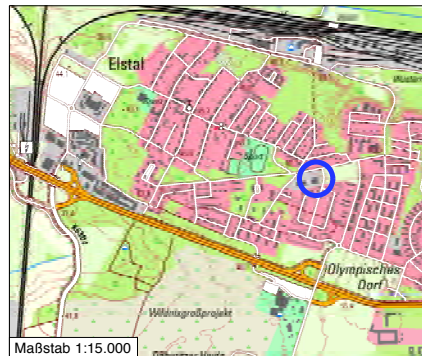
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023 Nr. 18).

Kartengrundlage

Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hagen Strese
Dipl.-Ing. Jörg Rehs
Dreifertstraße 2, 03044 Cottbus
Stand: 15.05.2025
Stand Kataster: 22.04.2025
zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN)
im DHHN 2016

Luftbild Gemeinde Wustermark
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2024)
Stand Befliegung: 14.05.2024

Lage des Plangebietes (DTK25 © GeoBasis-DE/LGB (2025))



Bebauungsplan Nr. E 52
"Nahversorgung südlich
Rosa-Luxemburg-Allee
und westlich Heidelerchenallee"
Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Vorentwurf

Auftraggeber
Gemeinde
Wustermark



Blatt Nr.: 4/4
Stand: 05/2025
Maßstab (A1): 1 : 500
Maßstab (A3): 1 : 500

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal



Erstellung/EDV
CAD-Programm
VektorWorks

7. Die Änderungen im Einzelnen

Die Änderung der Festsetzungen soll dazu dienen, einen einfachen und konfliktfreien Vollzug des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen angeführt:

schwarz = unverändert
rot = gestrichen
blau = geändert oder hinzugefügt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt worden, in dem Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ~~und demzufolge auch ein Lebensmittel-discounter~~ zulässig sind.

Mit der Festsetzung Nr. 1 soll eine Nutzungspräzisierung vorgenommen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautete wie folgt:

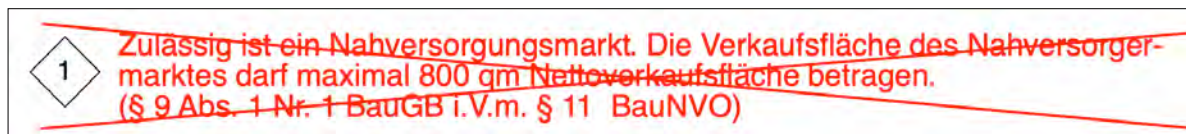


Abb. 9: Textliche Festsetzung Nr. 1 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

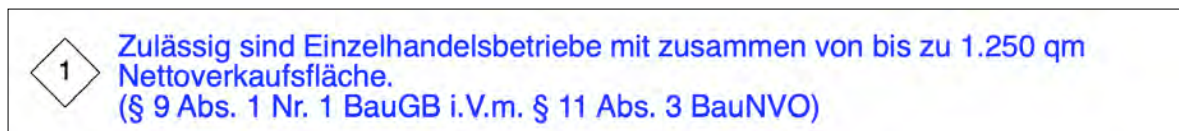


Abb. 10: Textliche Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet A" enthaltenen textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 sollen nunmehr gestrichen werden. Sie lauteten:

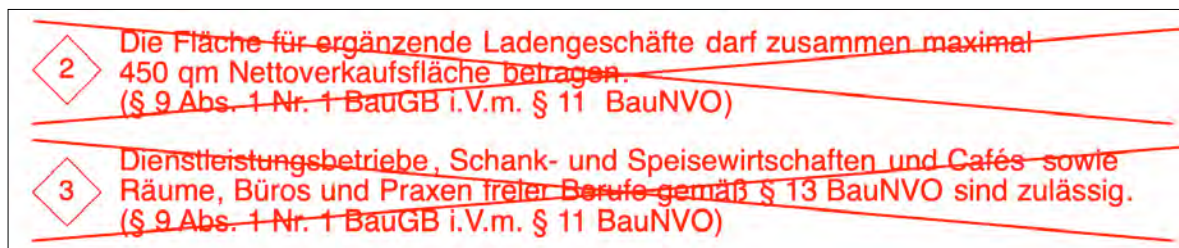


Abb. 11: Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

Die bisher differenzierten Festsetzungen zur Nahversorgung sollen vereinfacht und die unterschiedlichen Werte für die Verkaufsflächen zusammengefasst werden. Durch die bisher unterschiedlichen Nutzungsarten von 800 qm für den Nahversorgungsmarkt und weiteren ergänzenden Ladengeschäften in einer Größe von 450 qm sowie andere Dienstleistungsbetriebe etc. zu einer zusammengeführten Netto-Verkaufsfläche von 1.250 qm für Einzelhandelsbetriebe rutscht der Nahversorgermarkt in die "Großflächigkeit", auch wenn sich an der Art der Nahversorgung in einem Discounter relativ wenig ändert.

Der aktuelle Markt hat ein klassisches Angebot eines Lebensmitteldiscounters, das in schmalen Gängen und hohen Regalen präsentiert wird. Der neue Markt soll breitere Gänge, niedrige Regale und breitere Präsentation der einzelnen Artikel in den Regalen umfassen. Die Anzahl an Artikeln wird nicht wesentlich erhöht. Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb soll damit eine moderne und kundenfreundlichere Präsentation der Waren erhalten. Der Vorhabenträger geht zudem davon aus, dass die Flächenproduktivität des Nahversorgermarktes nicht wesentlich erhöht wird.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwurf des Architekturbüro Krauter+Kling aus Berlin vorgelegt, der nachweist, dass die Verkaufsfläche die festgesetzte Grenze von zusammen 1.250 qm Nettoverkaufsfläche (einsehbar durch den Kunden) nicht überschreitet.

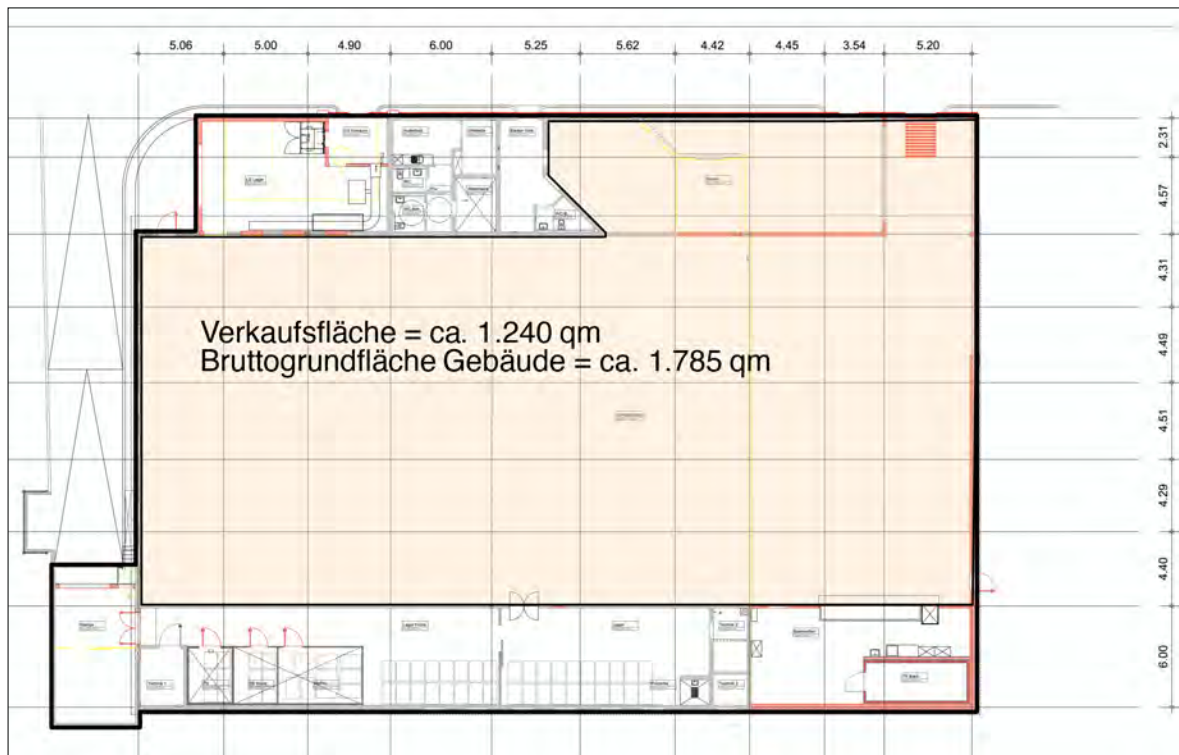


Abb. 12: Grundriss Nahversorgungsmarkt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Geschosse
- Baumassenzahl (BMZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Angabe über die Intensität einer Grundstücksausnutzung und Bewertungskriterium in der Bundesrepublik Deutschland Bestandteil des öffentlichen Baurechts, speziell des Bauplanungsrechts, und stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument des BauGB dar. Es dient dazu, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten. Dabei erfolgt meist eine Beschränkung der Bebauungsdichte. Neben der "Art der baulichen Nutzung" ist es das wichtigste Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die gesetzlichen Definitionen und Richtwerte finden sich in §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (abgekürzt GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder/und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

In der Regel werden in einem Bebauungsplan Höchstmaße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Diese dürfen vom konkreten Bauvorhaben unterschritten, aber nicht überschritten werden. In bestimmten Fällen können auch Mindestmaße oder zwingende Maße (für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen) festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen oder Befreiungen von den festgesetzten Maßen zu beantragen.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben, beispielsweise: GRZ 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden

Beispielrechnung:

- Fläche des Baugrundstücks (8.000 qm)
GRZ 0,8 = 6.400 qm überbaubare Grundstücksfläche
- Grundfläche der baulichen Anlagen = 5.000 qm,
- Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen = 6.250 qm

Die GRZ von 0,8 wird unterschritten, die Festsetzung somit eingehalten.

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 BauNVO werden, beginnend mit der Fassung von 1990, die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (bis auf Ausnahmen nur bis GRZ 0,8).

Im Plangebiet wurde im Sondergebiet (SO-Einzelhandel) eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermöglicht die Realisierung des vorgesehenen Nahversorgerzentrums. Unter Beachtung der Festsetzung Nr. 5 kann die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der Gesamt GRZ ist ausnahmsweise zulässig und ist gesondert zu kompensieren. Somit ist es möglich, die Hochbauten entsprechend der vorgesehenen Absicht mit der GRZ zu fassen und gleichzeitig hinreichend Spielraum für die Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrwege einzuräumen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bleibt unverändert. Sie lautet:

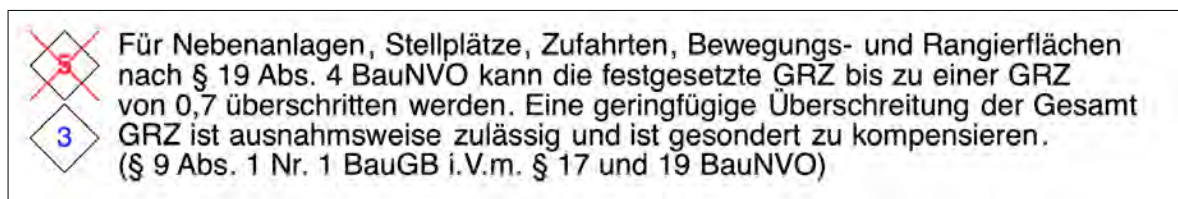


Abb. 13: Textliche Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Die Festsetzungen zur GRZ und zur "GRZ 2" für Nebenanlagen werden auch durch den Umbau des Nahversorgungsmarktes eingehalten.

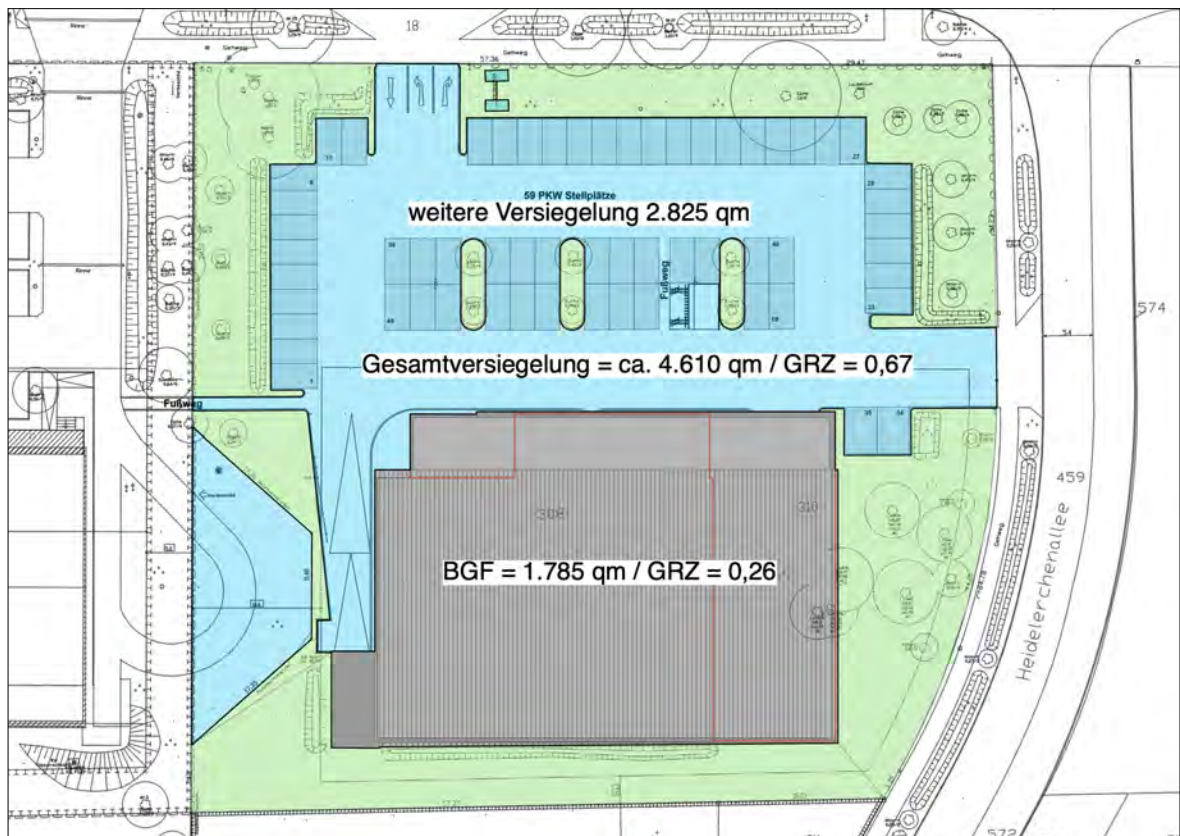


Abb. 14: Lageplan Nahversorgungsmarkt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

Festsetzung im Bebauungsplan		
Baufeld		6.848 qm
GRZ 1	0,3	2.054 qm
GRZ 2 (Gesamtversiegelung)	0,7	4.794 qm
Markterweiterung		
Bruttogrundfläche (BGF)		1.785 qm
GRZ 1		0,26
weitere Versiegelung		2.825 qm
Bruttogrundfläche (BGF)		1.785 qm
Gesamtversiegelung		4.610 qm
GRZ 2		0,67

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossigkeit begrifflich geregelt: *"Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden."*

In der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 wird der Begriff des Vollgeschosses aber nicht verwandt. Im § 2 Abs. 6 BbgBO werden Geschosse definiert. *"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."*

Im Kommentar der BbgBO 2016 von Prof. Dr. Christian-W. Otto, 4. Auflage, Dresden 2016 wird folgendes klargestellt: *"Mit dem Begriff 'Geschoss' wird eine nach oben und unten begrenzte Gebäudeebene beschrieben. Unterschieden wird im Baurecht zwischen den Begriffen 'Vollgeschoss', 'Kellergeschoss', 'Dachgeschoss' oder 'Staffelgeschoss'. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 89 Abs. 2 (nach Änderung BbgBO durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5) nun § 88 Abs. 2 BbgBO) geregelt. Bauordnungsrechtliches Merkmal des Geschosses ist weiterhin, dass die Gebäudeebene von Personen betreten und - in einem nicht ganz unbedeutenden Bereich - aufrecht begangen werden kann. Die Gebäudeebene muss dabei durch einen Boden und eine Decke oder das Dach von anderen Raumschichten (Gebäudeebenen) abgetrennt werden, vgl. OVG Hamburg, U. v. 10.04.2003 - 2 Bf 523/98. Mit der Voraussetzung der aufrechten Begehbarkeit - jedenfalls in Teilbereichen - sollen sog. Kriechgeschosse für technische Anlagen, aber auch Spitzböden im Dachbereich aus dem allgemeinen Geschossbegriff ausgenommen werden. Der Gesetzgeber hat dies durch die Novelle 2016 in Satz 2 klargestellt. Wann eine Gebäudeebene aufrecht begangen werden kann, wird nicht in allen Bundesländern gänzlich einheitlich beurteilt."*

Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante, also die Oberkante des fertigen Fußbodens, im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Auf welcher Höhe bzw. Tiefe der Fußboden liegt, ist unerheblich. Um dieses Mittel zu berechnen ist festzustellen, ob das Maß der tatsächlich freiliegenden Außenwandfläche des Geschosses größer ist als der Wert, der sich aus der Multiplikation des Geschossumfangs mit dem Höhenwert von 1,40 m ergibt, vgl. VGH Kassel, B. v. 26.07.1988 - 4 TG 1003/86. Wenn die Geländeoberfläche eben ist, reicht es in der Regel aus, den Durchschnitt aus der Summe der Geschosshöhe, die an den Gebäudeecken gemessen wurde, zu errechnen, indem diese Höhe addiert und durch die Zahl der Gebäudeecken dividiert wird. Liegt der Wert über 1,40 m, handelt es sich um ein oberirdisches Geschoss. Liegt der Wert darunter, handelt es sich um ein Kellergeschoss. Für das Kellergeschoss gelten die besonderen Regelungen über die Feuerwi-

derstandsdauer der Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1, über die Decken nach § 31 Abs. 2 Satz 1 sowie die Anforderungen an Treppenträume nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 und an Öffnungen in § 37 Abs. 4."

Im Plangebiet wurde eine Geschossigkeit von bis zu einem Geschoss festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines eingeschossigen Gebäudes wird klargestellt, dass innerhalb des Bebauungsplanes keine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen ist.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen (H_{max})

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet - Einzelhandel die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H_{max}) entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 4 bleibt unverändert. Sie lautet:

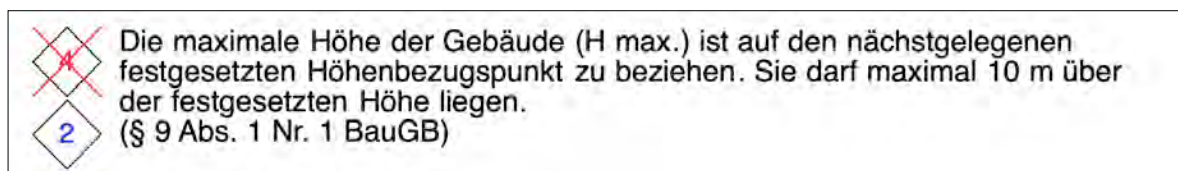


Abb. 15: Textliche Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Mit dieser festgesetzten Höhe wird dem geplanten Nahversorgungsmarkt Rechnung getragen und das Gebäude kann sich so gut in die umgebende Bebauung einfügen. Es wird so auch bewirkt, dass die zu errichtende Baumasse nicht dominierend wirkt.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wird eingehalten.



Abb. 16: Höhe NETTO-Markt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

Zur Lenkung der Besucher und Kunden des Nahversorgers werden i.d.R. Werbepylone aufgestellt. Um diese Werbeanlagen in das Höhengefüge einzupassen, wurde die Festsetzung Nr. 7 getroffen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die zu errichtenden Werbeanlagen im Sondergebiet nicht dominierend wirken. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 6 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und eine Breite von 3,50 m zum nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 bleibt unverändert. Sie wird lediglich an die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) angepasst. Sie lautet wie folgt:

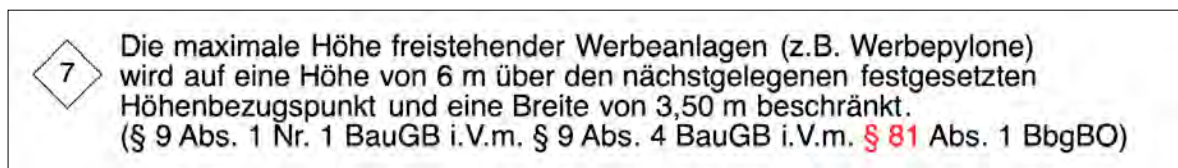


Abb. 17: Textliche Festsetzung Nr. 7 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

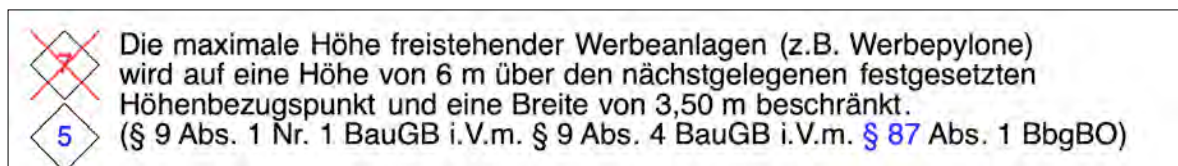


Abb. 18: Textliche Festsetzung Nr. 5 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" gebildet werden. Die Baufenster sollen so eine umfassende Nutzung der Baugebiete ermöglichen und gleichzeitig hinreichenden Abstand zu sensiblen Nutzungen gewährleisten bzw. mit den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu halten.

Das Baufenster war mit einem Abstand von 3 m am südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes und mit einem Abstand von 1 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 307, Flur 17, Gemarkung Elstal platziert worden.

Die Baugrenze bleibt im Wesentlichen unverändert. Sie wurde aufgrund der auf dem Baugrundstück anzutreffenden Gehölze nun mit einem Abstand von 6 m von der Heidelerchenallee versetzt festgesetzt, um langfristig einen Entwicklungsspielraum offen zu halten.



Abb. 19: Baufenster

Die Festsetzung Nr. 6 ermöglicht die flexible Gestaltung der Außenflächen insbesondere für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen im Baugebiet:

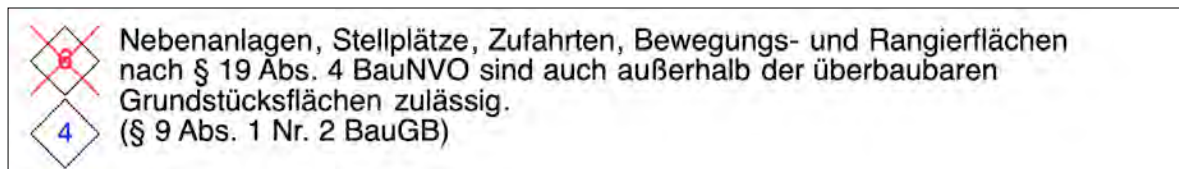


Abb. 20: Textliche Festsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

9. Gestalterische Festsetzungen

Zusätzlich zu diesen städtebaulichen Grundlagen werden Festsetzungen getroffen, um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" einzubinden. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A bleiben unverändert. Sie werden lediglich an die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) angepasst. Sie lauten wie folgt:

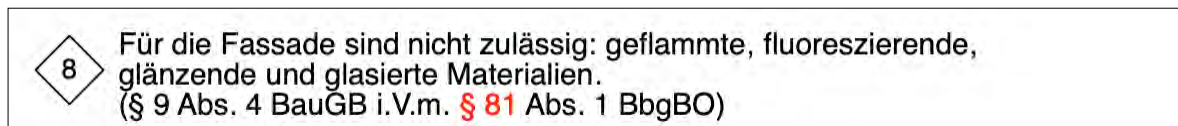


Abb. 21: Textliche Festsetzung Nr. 8 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

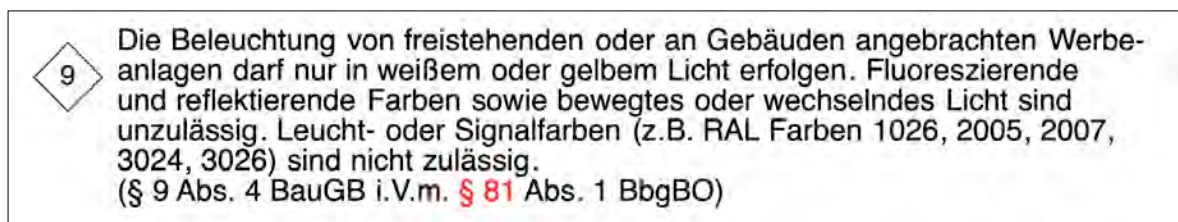


Abb. 22: Textliche Festsetzung Nr. 9 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

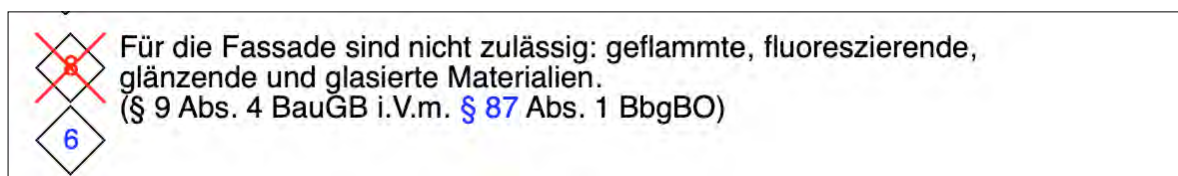


Abb. 23: Textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

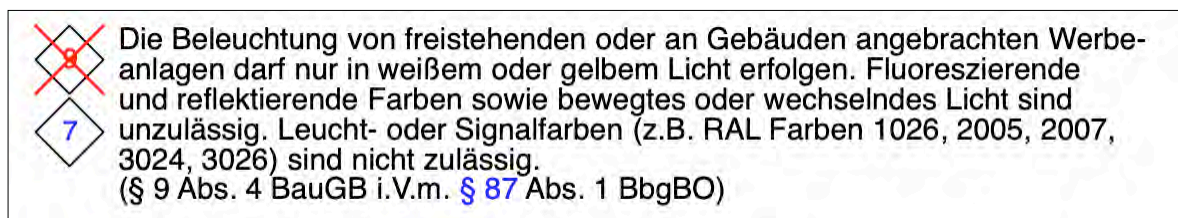


Abb. 24: Textliche Festsetzung Nr. 7 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Die textliche Festsetzung Nr. 10 und das dazugehörige Schaubild werden an die aktuellen Flurstücksnummern und die aktuelle Rechtsgrundlage angepasst. Sie lautet nun wie folgt:

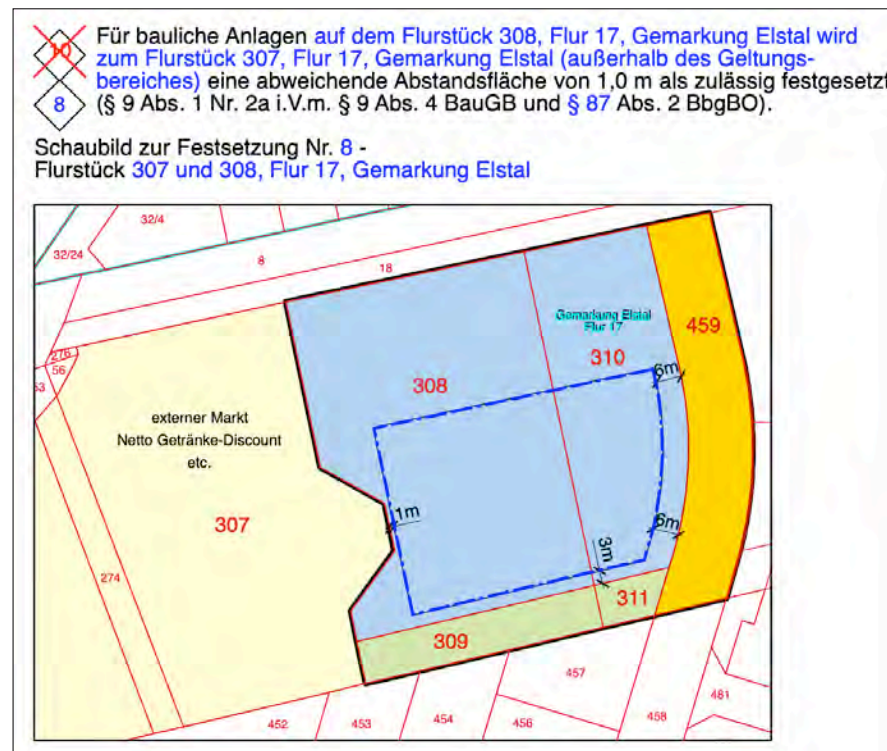
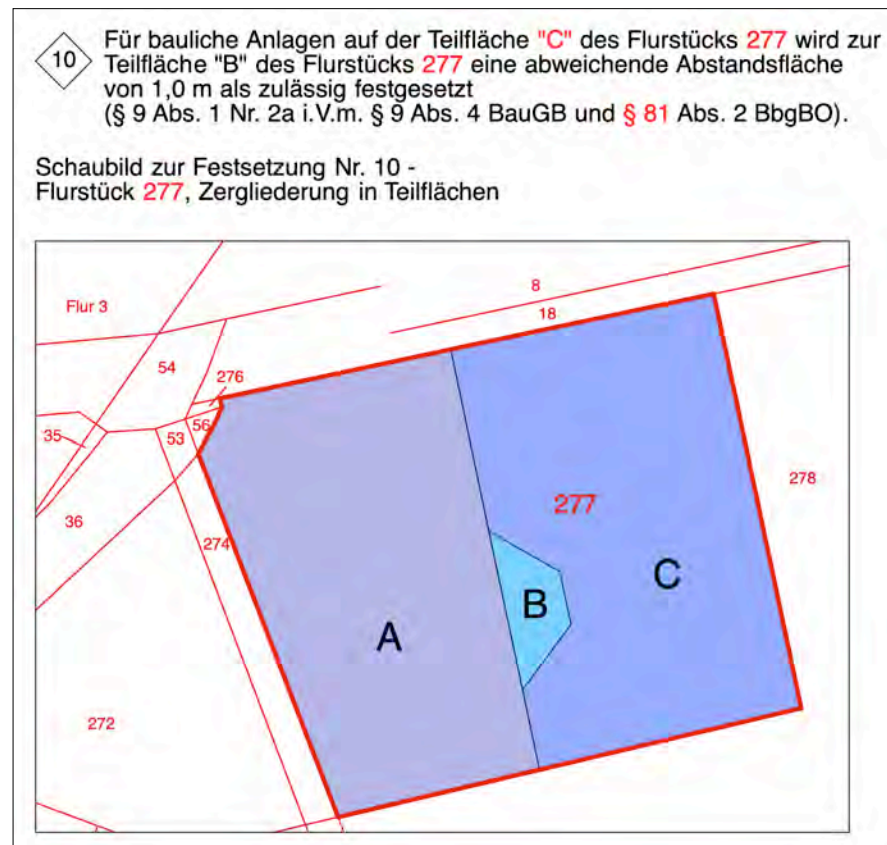


Abb. 25: Textliche Festsetzung Nr. 8 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee"

10. Verkehrsflächen

10.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende "Rosa-Luxemburg-Allee" und die "Heidelerchenallee" hinreichend erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die "Elstaler Hauptstraße" und die Anschlussstelle mit der vierspurig ausgebauten B 5 gesichert.

Die für die Begrünung der "Heidelerchenallee" im wirksamen Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A getroffene textliche Festsetzung Nr. 12 wird gestrichen. Sie lautet:

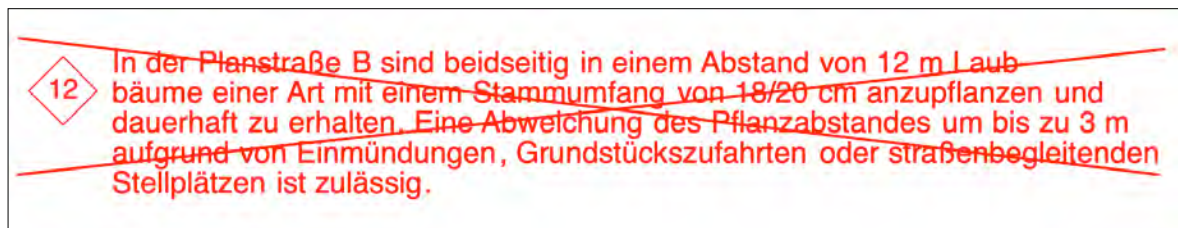


Abb. 26: Textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

Zur Absicherung der Straßenbegrünung wird die Festsetzung der zum Ausgleich gepflanzten Bäume standortkonkret vorgenommen.

10.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs und zur Minderung des Eingriffes wird für die Fläche des SO-Einzelhandel im Bereich des Kreuzungsbereiches der Rosa-Luxemburg-Allee und der "Heidelerchenallee" nach Westen und Süden ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Bereich an der Rosa-Luxemburg-Allee ist 56 m lang, der Bereich an der "Heidelerchenallee" hat eine Länge von 20 m.

10.3 Ruhender Verkehr

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Wustermark haben in ihrer Sitzung am 12.03.2019 die 2. Änderung der "Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)" mit Stand: 02/2019 beschlossen. Die Stellplatzsatzung wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 02.04.2019 öffentlich bekannt gemacht. Diese wirksame Stellplatzbedarfssatzung ist auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

In der Anlage 1 der 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark sind unter Ziffer 3 Verkaufsstätten zwei unterschiedliche Nutzungsarten benannt. Die sind 3.1 "Läden, Geschäftshäuser" ein Stellplatz je 40 qm Nutzfläche, 3.2 "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Stellplatz je 20 qm Brutto-Grundfläche.

Für den wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A ist die Ziffer 3.1 mit einem Stellplatz je 40 qm Nutzfläche anzuwenden. Für den Nahversorger, der mit 1.250 qm Netto-Verkaufsfläche in die Großflächigkeit rutscht, wäre demzufolge Ziffer 3.2 mit einem Stellplatz je 20 qm Brutto-Grundfläche anzuwenden.

Die vorhandenen 59 Stellplätze für den bisherigen Nahversorgermarkt reichen für die Kunden mehr als aus. Selten sind mehr als zwei Drittel der Stellplätze, an Spitzentagen maximal zwei Drittel der Stellplätze belegt. Der vorgesehene Discounter dient der Nahversorgung. Viele Kunden kommen zu Fuß oder mit dem Rad. Aus diesem Grund sollen eingangsnah weitere Fahrrad-Stellplätze angeboten werden, die zudem überdacht werden sollen.

11. Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des OT Elstals mit Strom wird durch die E.DIS Netz GmbH gesichert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des OT Elstals ist durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland gesichert. Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone III ist im Übersichtsplan abgebildet. Pegel von Grund- oder Oberflächenwassermessstellen sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

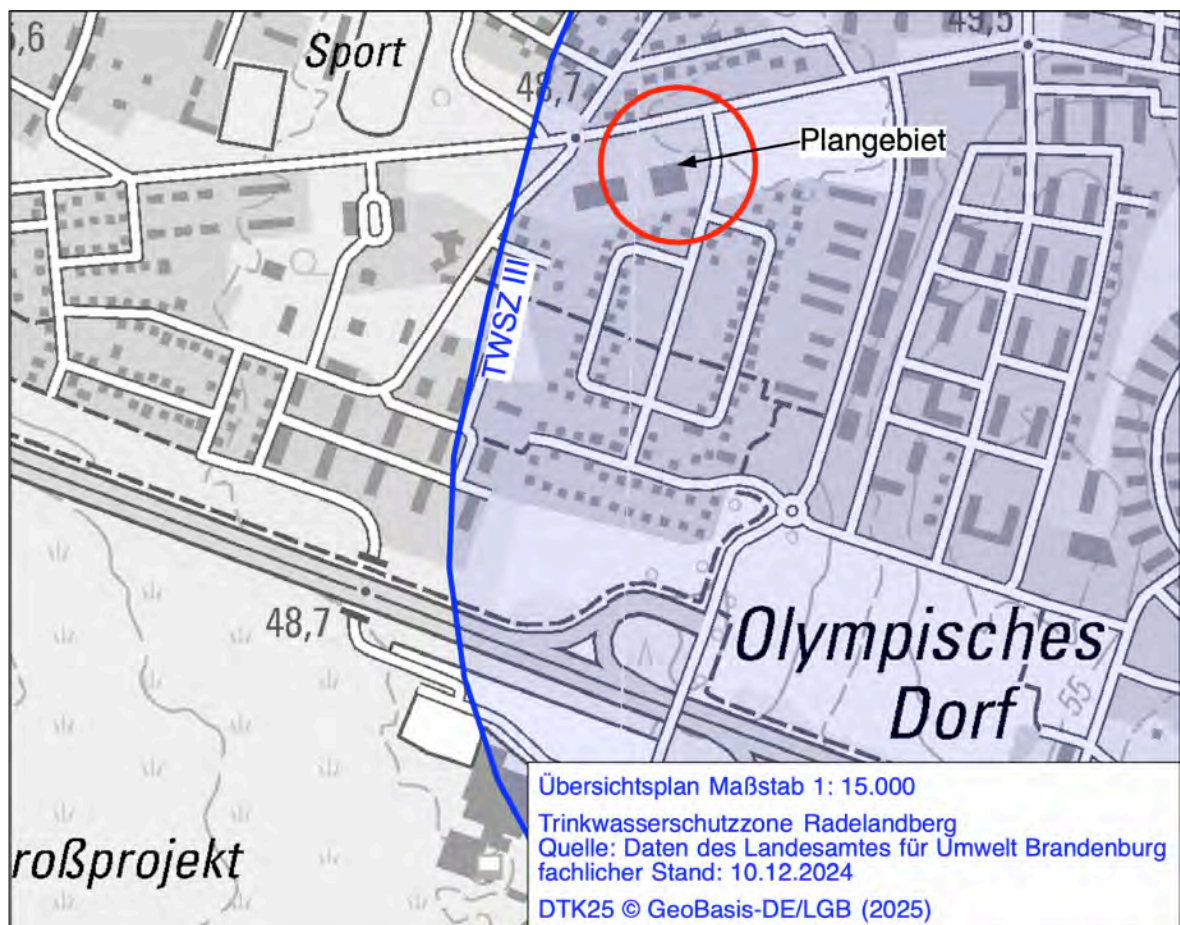


Abb. 27: Schaubild im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Abwasser

Die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers in die zentrale Abwasserentsorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland ist durch die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen gesichert. Die Abwasserentsorgung soll entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland vorgenommen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) darf *"die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung (...) nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist."*

Entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG ist, *"soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (...), Niederschlagswasser zu versickern."*

Hierfür wurden die Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 bleibt unverändert. Sie lautet wie folgt:

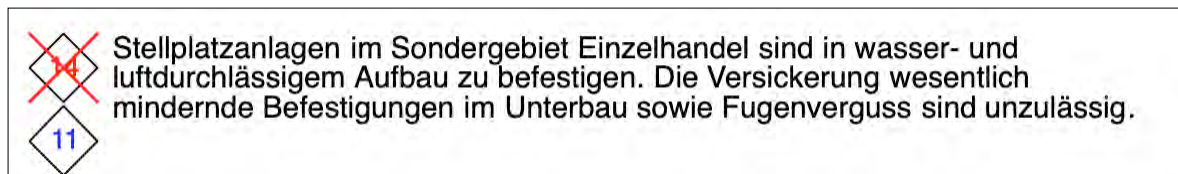


Abb. 28: Textliche Festsetzung Nr. 11 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee"

Die textliche Festsetzung Nr. 15 zur Versickerung des Niederschlagswasser wird geändert.

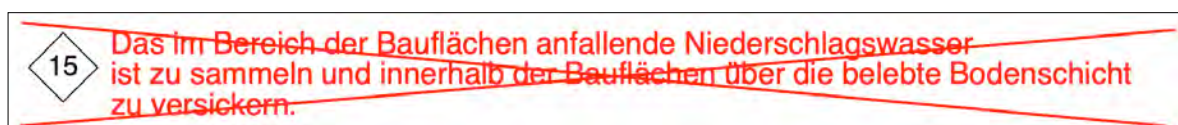


Abb. 29: Textliche Festsetzung Nr. 15 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

Entsprechend anderer Aufstellungsverfahren soll die textliche Festsetzung an die Anforderungen der Unteren Wasserbehörde aktualisiert und präzisiert werden.

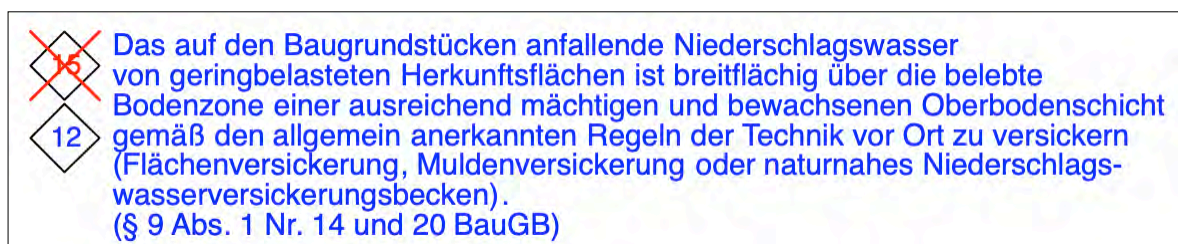


Abb. 30: Textliche Festsetzung Nr. 12 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee"

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland.

12. Flächen und Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südlichen Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A ist eine 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) als Ausgleichsfläche für die von der Planung ausgehenden Eingriffe festgesetzt worden.

Auf dieser Fläche sind im Verlauf des Vollzuges des Bebauungsplanes wenige Maßnahmen durchgeführt worden. Zwar sind hier Eidechsenhabitate eingerichtet worden, Bepflanzungen fanden jedoch nicht statt. Eidechsenpopulationen im besiedelten Bereich sind häufig von wenig Erfolg gekrönt, weil insbesondere Hauskatzen aus den umliegenden Wohngebäuden, die Population der Eidechsen regelhaft aussterben lassen. Aus diesem Grunde wurden vom Artenschützer entsprechende Erhebungen gemacht.

Der Artenschützer hat auf den Sand-Stein-Holz-Flächen keine Eidechsen angetroffen.

Gleichzeitig soll jedoch eine Abschirmung durch Gehölze gegenüber den Wohngebäuden in der Heidesiedlung erfolgen, wie dies auch im benachbarten Flurstück 307, Flur 17, Gemarkung Elstal anzutreffen ist. Deshalb wurde die SPE-Fläche gestrichen und nun als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird nunmehr als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die für die SPE-Fläche getroffene Festsetzung Nr. 16 entfällt und wird gestrichen.

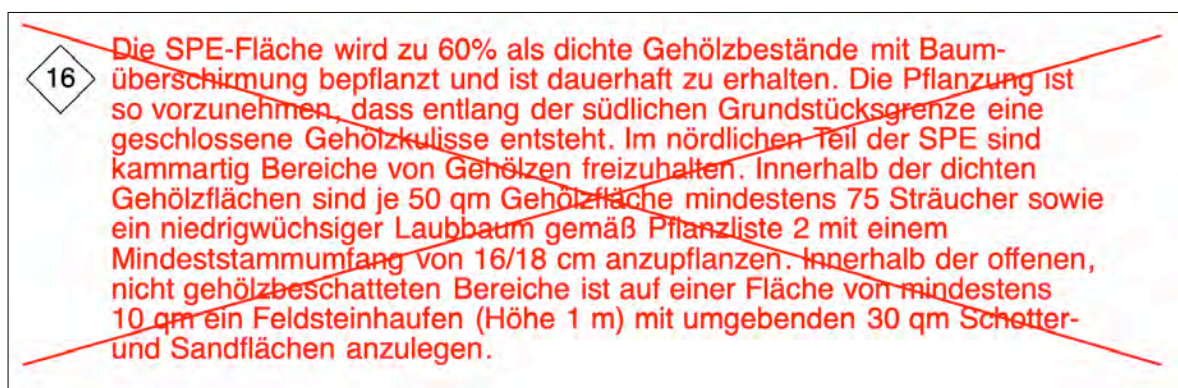


Abb. 31: Textliche Festsetzung Nr. 16 aus dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A

In der nordwestlichen Ecke auf dem Flurstück 310, Flur 17, Gemarkung Elstal des Plangebietes ist ein Eichentorso vorhanden, der als geschützte Lebensstätte zu erhalten ist.

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen worden:



Abb. 32: Textliche Festsetzung Nr. 14 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee"

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im südlichen Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) wird nunmehr als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die in der vormaligen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzten Gehölze wurden realisiert. Dies ist durch ein Abnahmeprotokoll nachgewiesen worden. Die Gehölze sind jedoch aus unbekanntem Grund nicht mehr vorhanden.

Die Pflanzmaßnahmen wurden festgesetzt, um einerseits einen Beitrag zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten und andererseits den Nahversorgermarkt gegenüber angrenzenden Flächen abzuschirmen. Durch eine solche Randbepflanzung wird die negative Wirkung der Abseiten des Nahversorgerzentrums in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild deutlich gemindert. Die für diese Fläche getroffene Festsetzung Nr. 16 lautet wie folgt:

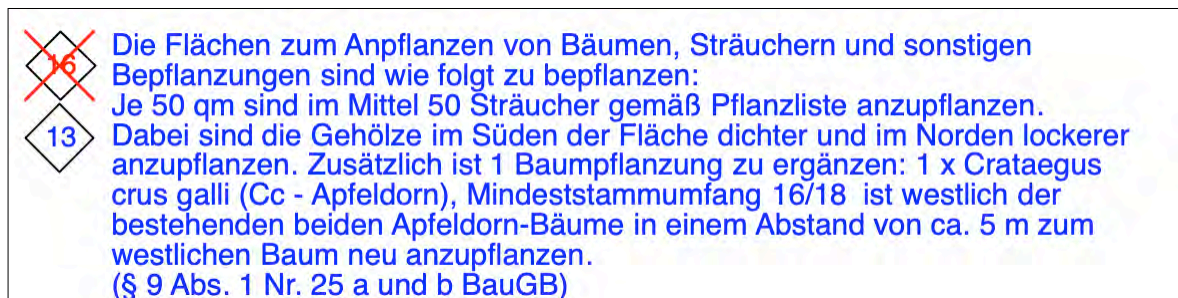


Abb. 33: Textliche Festsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee"

14. Erhalt von Bäumen

Die im Plangebiet befindlichen Bäume sollen entsprechend der Baumschutzsatzung in der Gemeinde Wustermark (am 01.01.2012 in Kraft getreten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB zum Erhalt festgesetzt werden.

Diese Bäume sollen bis auf die drei durch die Erweiterung des Nahversorgermarktes nicht zu erhaltenen Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Ergänzend werden die sechs Gehölze auf der Stellplatzanlage und parallel zur Heidelerchenallee standortkonkret festgesetzt.

Die nicht festgesetzten Gehölze im Erweiterungsbereich des Nahversorgermarktes wurden nicht aktiv gepflanzt, sondern haben sich selbstständig ausgesät.

15. weitere grünordnerische Festsetzungen

Als weitere Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs wurden die Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 13 getroffen. Sie lauten:

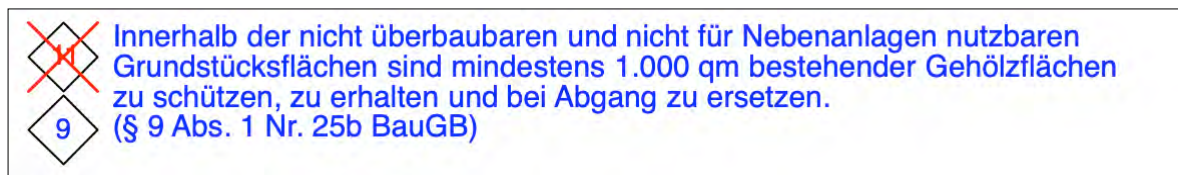


Abb. 34: Textliche Festsetzung Nr. 9 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

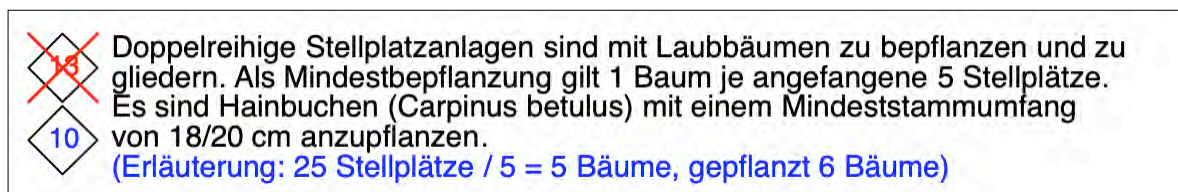


Abb. 35: Textliche Festsetzung Nr. 10 im Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"

Diese Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A wurden erfüllt und sollen aber wegen möglicher Veränderungen auch im Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" gelten.

16. Planexterne Kompensation

Die im wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A in den Festsetzungen Nr. 11 bis Nr. 16 getroffenen Ausgleichsmaßnahmen konnten den Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht des Landschaftsplanungsbüros Irene Fiedler, Berlin ist damals ermittelt worden, dass ein Ausgleichsdefizit für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan hervorgerufen werden, von 1.930 qm verbleibt. Diese Entsiegelungsflächen sind aus dem Entsiegelungskonto Olympisches Dorf, Elstal abzurufen (1.340 qm Baugrundstück, 590 qm Planstraße B).

Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung wurden die Maßnahmen umgesetzt, so dass kein weiteres Kompensationsdefizit gegeben ist.

17. Artenschutz

Vom Landschaftsplaner werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, die auf dem Planbild im Bebauungsplan als Hinweise abgedruckt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1 V_{ASB} - Bauzeitenregelung Brutvögel

Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) und kontinuierlichem Weiterbau können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase im Plangebiet kann dann innerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können hiervon Ausnahmen vereinbart werden, die einen Bau der Anlage z.B. auch während der Brutphase ermöglichen und gleichzeitig die Anforderung des Artenschutzes berücksichtigen.

2 V_{ASB} - Amphibienschutzzaun / Amphibienleiteinrichtung

Bei einer Baufeldfreimachung/ Bauzeit zur Wanderungszeit von Amphibien zwischen 15.02. bis 15.04. (Frühjahrswanderung) bzw. 15.10. bis 15.12. (Herbstwanderung) ist zwischen temporärem Kleingewässer und südlich potentieller Landhabitaten ein Amphibiensaun aufzustellen und während des Zeitraums funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun ist regelmäßig auf Schäden zu kontrollieren und ggf. zu reparieren (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

18. Baugrund

Die Gesellschaft für Baugrund- und Umweltuntersuchungen (GEOTOP GbR), Berlin hat zum wirksamen Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A mit Stand 09/2010 eine Baugrunduntersuchung zum Plangebiet durchgeführt. Es kommt zu folgenden Kernaussagen:

"Der erkundete ingenieurgeologische Schichtenaufbau ist für den geplanten Gebäudekomplex bei Gründung auf Streifenfundamenten bzw. Bodenplatten nach unter 5.1 beschriebenen Maßnahmen als sehr gut tragfähig einzustufen."

"Bei Gründung auf Bodenplatte soll das Erdplanung bis zu Baubeginn vor Niederschlägen geschützt werden (z.B. mittels Planen). Aufgrund der Gründung im frostungeschützten Bereich ist die Umkleidung der Bodenplatte mit einer nichttragenden Frostschutzschürze bis 0,8 m u. OK der geplanten Geländeoberfläche erforderlich. Die Schürze kann aus Betonfertigteilen gestellt oder aus Fertigbeton gegossen werden. Bei Gründung auf Streifenfundamenten entfällt die Frostschutzschürze. Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung) sind bei den angetroffenen hydrogeologischen Bedingungen nicht erforderlich. Die Böschungen zur Auskoffnung des Mutterbodens und der Aufschüttung sollten nach DIN 4124 mit einem Böschungswinkel von 45° angelegt werden."

"Angeichts der hydrogeologischen Bedingungen ist eine Verbringung der Dachniederschläge und der Wegewässer auf dem Gelände grundsätzlich möglich. Die nördlich geplanten Parkflächen sollten hierbei über Mulden entwässert werden. Die anstehenden schluffigen Feinsande oberhalb der weichselkaltzeitlichen Geschiebe verfügen über einen kf-Wert von durchschnittlich ca. 1×10^{-5} m/s. Die Stellplätze sind ohnehin aus wasserdurchlässigen Beton- oder Kunststoffelementen herzustellen."

Die Dachentwässerung ist über ein entlang des Einkaufsmarktes verlaufenden Rigolensystem im Südwesten des Grundstückes möglich. Die anstehenden Geschiebe sind dabei vollständig zu entfernen. Demzufolge muss die Sohle der Rigole in ca. 2,2 bis 2,5 m Tiefe 46,0 - 45,8 m ü. NHN liegen. Der kf-Wert liegt im Sohlbereich oberhalb von 1×10^{-4} m/s. Wir empfehlen hier die Versickerung über Drain-Max®-Tunnelsysteme. Es ist ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen und zum Gebäude von 2 m einzuhalten."

19. Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

20. Munitionsbelastung

Der Gemeinde Wustermark liegen für das Plangebiet keine konkreten Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

21. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

22. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	6.549,8 qm	75,5 %
Straßenverkehrsfläche	1.391,3 qm	16,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	729,5 qm	8,4 %
Summe	8.670,6 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wustermark.de abrufbar.