

Gemeinde Wustermark

Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg – Allee / Mitte“, OT Elstal

Vorentwurf Januar 2025

Informationsbroschüre zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträgerin **RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG**
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Verfahrensträgerin: **Gemeindeverwaltung Wustermark**
Fachbereich II, Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales
Telefon: 033234 / 73 - 0

www.wustermark.de

Planverfasserin: **Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**



Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Bearbeitung:
M.Sc. Erik Grunewald, Stadtplaner (AK Berlin, Nr. S0629)

1. Ausgangssituation

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 15. Februar 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg-Allee / Mitte“ im Ortsteil Elstal beschlossen (Beschluss-Nr. B-007 / 2022).



Abbildung 1: Übersichtskarte zur derzeitigen Nutzung im Bereich des Bebauungsplans (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich Elstals südlich, bzw. südöstlich der Gemeindestraßen „Rosa-Luxemburg-Allee“ und „Unter den Kiefern“. Es inkludiert im Wesentlichen einen Einzelhandelsstandort, an dem aktuell ein Getränkemarkt und weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Apotheke, Lotto-Laden, Friseur, Physiotherapie und Arztpraxen) angesiedelt sind. Neben der eingeschossig, mit flach geneigtem Satteldach errichteten Handelsimmobilie selbst wird das Plangebiet vor allem durch Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie die, zur Eingrünung des Standortes in südliche Richtung angelegte, Grünfläche mit einem flächigen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Gemeinsam mit dem unmittelbar östlich gelegenen Lebensmittel-Discounter trägt das Plangebiet derzeit wesentlich zur wohnortnahen Lebensmittel-Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den bereits hochbaulich geprägten **Einzelhandelsstandort** (Rosa-Luxemburg-Allee Nr. 30) auf den **Flurstücken 272; 274 und 307**, Flur 17, **Gemarkung Elstal**.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Einbindung des Areals in das kommunale Straßenverkehrsnetz wird die unmittelbar nördlich verlaufende **Gemeindestraße „Rosa Luxemburg-Allee“** auf Höhe des Plangebietes mit einer **Teilfläche der Flurstücke 8; 18 und 54** der **Flur 17, Gemarkung Elstal** in ihrer vollständigen Straßenbreite in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Zusätzlich erfolgt der Einbezug der (südlich an die Rosa-Luxemburg-Allee anbindenden und damit im nordwestlichen Teil des Plangebietes verlaufenden) **Gemeindestraße „Unter den Kiefern“**. Hierfür werden die nachfolgenden Flurstücke ganz oder teilweise (tw.) in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen:

- Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstück 34 (tw.)
- Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstücke 35; 36 (tw.); 53; 56 und 276.

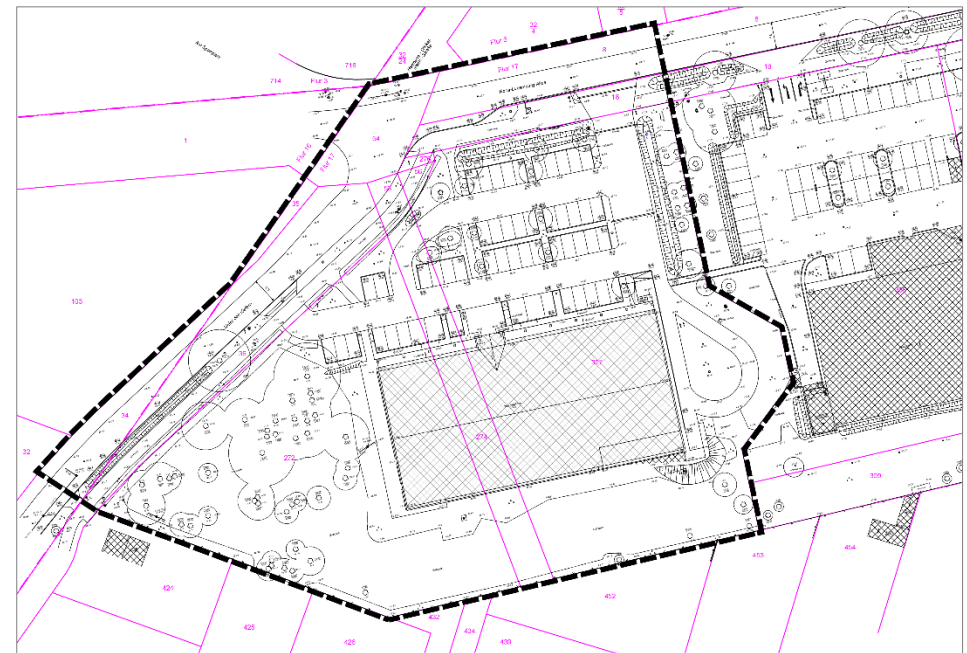


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ im OT Elstal (Planunterlage: Amtlicher Lageplan, erstellt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Catherine Ebert vom 05.11.2021)

2. Vorhabenbeschreibung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg-Allee / Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau und somit die bedarfsgerechte Entwicklung bzw. Nutzungserweiterung des innerörtlichen Einzelhandelsstandortes geschaffen werden.

Das Planungsrecht für die Errichtung des ehemaligen „Nahkauf – Versorgungsmarktes“ wurde durch den, seit 19.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 17 „Rosa - Luxemburg – Allee / Mitte“ geschaffen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 beabsichtigt die Gemeinde Wustermark nun die Voraussetzungen für die **Errichtung einer zeitgemäßen, multifunktional nutzbaren, wirtschaftlich tragfähigen und maximal dreigeschossigen Einzelhandels- und Dienstleistungstypologie** zu schaffen. Nutzungsstrukturell soll der Schwerpunkt des Areals unverändert auf einer gewerblichen Nutzung liegen, wobei insbesondere die **Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes** („Ankermieter“) zur Verbesserung der wohnortnahen Lebensmittel - Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung angestrebt wird. Aufgrund der im Gemeindegebiet unverändert hohen Nachfrage sollen (innerhalb des Baukörpers) auch die Möglichkeiten zur Ansiedlung **kleinteiliger Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen** sowie von **Dienstleistungsbetrieben** und ggf. **gastronomischen Einrichtungen** geschaffen werden.



Abbildung 3: Visualisierung Planvorhaben (NVZ Elstal), Fußgängerperspektive Zufahrt mit Blickrichtung Süd (Quelle: RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG)

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans ein **städtebauliches Konzept**

erarbeitet, in welchem die künftige Zonierung / Konzipierung des Einzelhandelsstandortes mit seinen baulichen Anlagen (Gebäudekubatur) dargestellt ist. Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgte in einem partizipativen Prozess in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung und wurde von den politischen Beratungs- und Beschlussgremien der Gemeinde Wustermark als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans gebilligt.

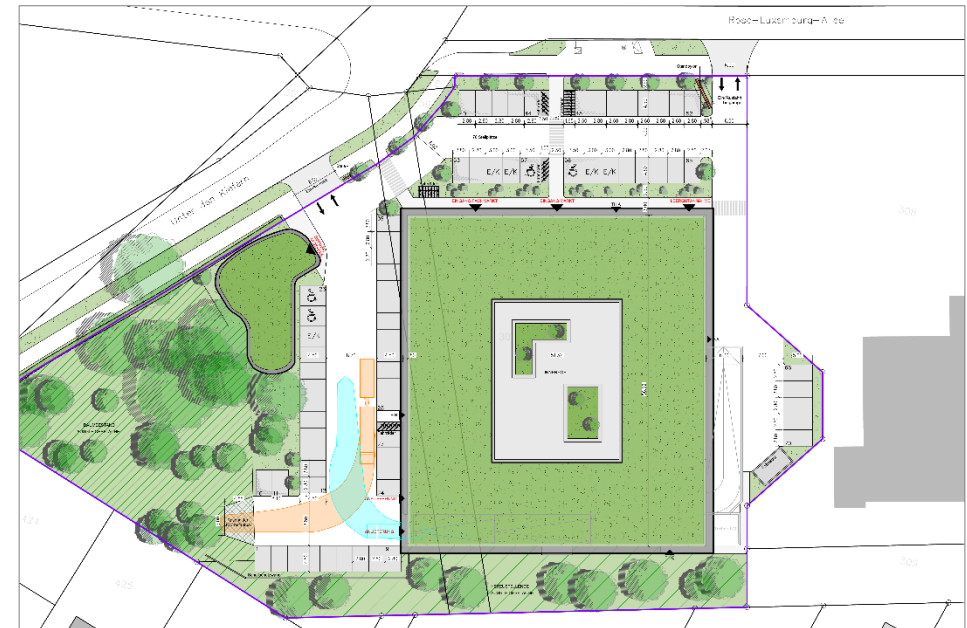


Abbildung 4: Visualisierung Planvorhaben (NVZ Elstal), Fußgängerperspektive Zufahrt mit Blickrichtung Süd (Quelle: RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG)

Die städtebaulichen und raumordnerischen **Auswirkungen des Vorhabens auf die aktuelle Wettbewerbsentwicklung durch Lebensmittelmärkte** im Gemeindegebiet wurde im Rahmen einer **Auswirkungsanalyse** fachgutachterlich untersucht. Zudem wurde eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, in der die durch das Vorhaben zu erwartenden **Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt** wurden. Mit einer **verkehrstechnischen Untersuchung** werden die **Auswirkungen auf das unmittelbar anliegende Straßennetz** abgeschätzt und **Aussagen zur grundsätzlichen Machbarkeit** getroffen. **Die bereits vorliegenden Fachgutachten sind der vorliegenden Informationsbroschüre als Anhang beigefügt.**

3. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Entwicklung bzw. Nutzungserweiterung des innerörtlichen und derzeit bereits im Wesentlichen als Einzelhandelsstandort genutzten Areals im Ortsteil Elstal zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.05.2021 den **Grundsatzbeschluss zur gesamtgemeindlichen Verortung zentraler Versorgungsbereiche** (B-073 / 2021) gefasst. Als Reaktion auf das überdurchschnittliche und weiterhin anhaltende Bevölkerungswachstum wurde beschlossen, zusätzlich zu dem zentralen Versorgungsbereich im Kernort Wustermark, den **bestehenden Nahversorgungsstandort im Zentrum des Ortsteils Elstal** als einen weiteren **zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren**.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ wurden auf Grundlage dieses Beschlusses bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes mit großflächigem Einzelhandel und kleinteiligen Gewerbeeinheiten auf einer rund 100 m östlich des Plangebietes gelegenen Fläche geschaffen. Mit Realisierung des Vorhabens wird sich in absehbarer Zeit bereits eine Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Elstal einstellen. Dennoch ist der zentrale Versorgungsbereich im Zentrum Elstals weiter zu qualifizieren und das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs entsprechend der zuzugsbedingt stark gestiegenen Nachfrage und Kaufkraft zu decken. Zur Umsetzung dieses übergeordneten Planungsziels beabsichtigt die Gemeinde Wustermark die, dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende, Entwicklungsabsicht planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit dem, seit 19.07.2006 **rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 17 „Rosa-Luxemburg – Allee / Mitte“** wurden von der Gemeinde Wustermark seinerzeit bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die wohnortnahe Versorgung der wachsenden Bevölkerung Elstals mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu verbessern. Der B - Plan setzt für den Großteil des Plangebietes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ nach § 11 BauNVO fest. Im westlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches wird hingegen eine „private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes ist nach den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aktuell ein **Nahversorgungsmarkt mit**

Läden, Dienstleistungsbetrieben sowie Räume, Büros und Praxen freier Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Grundflächenzahl von 0,3** (mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer „**Gesamt - GRZ von 0,8**“) festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von **maximal einem Vollgeschoss (als Höchstmaß)** begrenzt. Zudem wird per Textlicher Festsetzung geregelt, dass die **Nettoverkaufsfläche** des im Plangebiet zulässigen **Nahversorgungsmarktes maximal 700 m²** betragen darf. Zudem wird die Nettoverkaufsfläche für **ergänzende Ladengeschäfte auf maximal 600 m²** beschränkt.

Mit den, im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 17 festgesetzten Größen der Verkaufsflächen sowie den Festsetzungen zum maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung können die aktuellen und in den letzten Jahren nochmals deutlich gestiegenen **Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Einwohner des Ortes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes nicht mehr gedeckt** werden. Mit Umsetzung des Vorhabens

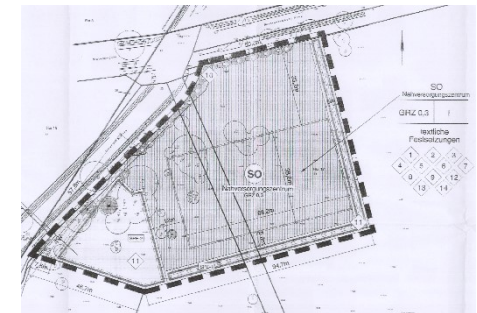


Abbildung 5: B-Plan Nr. E 17 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" (rechtskräftig seit 19.07.2006)

(vgl. Kap. 2) kann aus Sicht der Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit ein entscheidender Beitrag dazu geleistet werden, den aktuell bereits als Nahversorgungszentrum dienenden Standort zeitgemäß / bedarfsgerecht zu entwickeln. Zugleich kann durch den geplanten Ersatzneubau im Sinne eines modernen, multifunktionalen Baukörpers die Ortsmitte Elstals sowohl städtebaulich, als auch nutzungsstrukturell weiter qualifiziert werden. Durch die anvisierte Ausweitung der Möglichkeiten für die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbe und Dienstleistungsangebote kann ein Mehrwert für die Bewohnerschaft Elstals geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Standortes ist im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich (ganz oder teilweise) im räumlichen Geltungsbereich der nachfolgend aufgeführten und derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne (BP):

- BP Nr. E 17 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" - rechtskräftig seit 19.07.2006;
- BP Nr. E 16 "An den Stahlhäusern" - rechtskräftig seit 30.08.2010;
- BP Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet A" - rechtskräftig seit 15.11.2011;
- 1. Änderung BP Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet B" - rechtskräftig seit 03.01.2018;

Die, im vorliegenden Fall planungsrechtlich zu legitimierende, städtebauliche Entwicklungsabsicht lässt sich auf Grundlage der Festsetzungen (insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung) aus den aufgeführten Bauleitplänen nicht (vollständig) realisieren, sodass diese entsprechend geändert werden müssen. Die Gemeinde Wustermark als Trägerin der kommunalen Planungshoheit hat sich im vorliegenden Fall dafür entscheiden, die erforderlichen Änderungen durch die Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplans Nr. E 47 vorzunehmen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa – Luxemburg - Allee / Mitte" im OT Elstal der Gemeinde Wustermark werden **die benannten, derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne (vollständig oder in Teilbereichen) überlagert und somit geändert.**

Die zeichnerischen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne einschließlich einer Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 (Änderungsbereiche) sind den Lageplänen 1 - 4 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. E 47 erfolgt im „**Regelverfahren**“ nach dem Baugesetzbuch mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne die Ziele der Raumordnung anzupassen. Eine Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) nach einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 12, bzw. 13 des

Landesplanungsvertrages wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. E 47 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35). Gemäß Festlegung des LEP HR befindet sich die Gemeinde Wustermark und somit auch ihre Ortsteil Elstal vollständig **innerhalb des raumordnerisch festgelegten Gestaltungsraums Siedlung.**

Aus Sicht der Gemeinde Wustermark sind für die Beurteilung der Planungsabsicht im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung 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 (Abs. 2). Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden (Abs. 4).

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig.

Gemäß Ziel 2.7 LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Gemäß Ziel 2.12 (1) LEP HR ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel 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 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 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.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die städtebaulichen und raumordnerischen **Auswirkungen des Vorhabens auf die aktuelle Wettbewerbsentwicklung durch Lebensmittelmärkte** im Gemeindegebiet wurde im Rahmen einer **Auswirkungsanalyse** fachgutachterlich untersucht. Das Planvorhaben liegt vollumfänglich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs der Ortslage Elstal. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben (auch unter Berücksichtigung benachbarter Planungen) **keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt könne festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnet. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Elstal werde insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO könnten somit ausgeschlossen werden.**

Trägerin der Regionalplanung für die Landkreise Havelland, Potsdam - Mittelmark, Teltow – Fläming sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel ist die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**. Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für **unwirksam** erklärt. Derzeit

befindet sich der **Regionalplan „Havelland-Fläming 3.0“ in der Aufstellung**. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Am 17. November 2022 fasste die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 % der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

In der **Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“** erfolgt für die Ortslage Elstal und somit auch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nachrichtliche Übernahme des Gestaltungsraums Siedlung nach Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR.

In der Festlegungskarte zum **Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027** werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die gesamte Ortslage Elstal keine (zeichnerischen) Festlegungen getroffen.

Der sachliche **Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. In diesem wird der Kernort Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gebeten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner erteilten Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland am 17. Juli 2006 rechtswirksam.

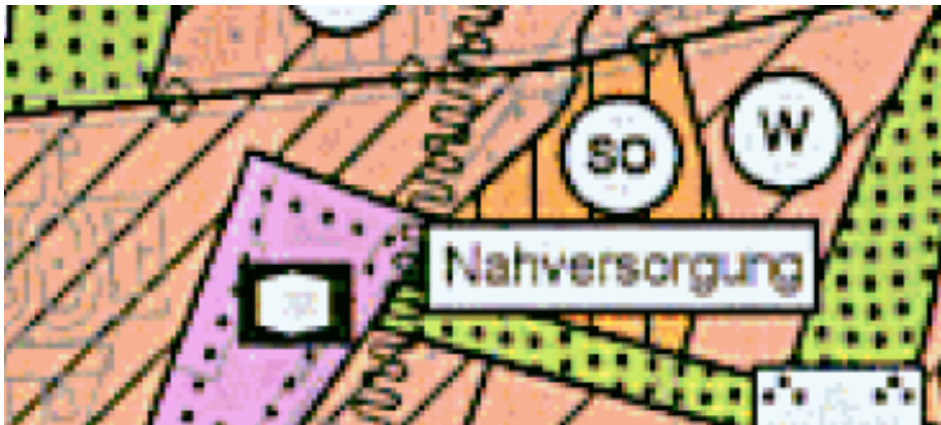


Abbildung 6: Ausschnitt FNP der Gemeinde Wustermark (rechtswirksam seit 17.07.2006)

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans ist das Grundstück des bestehenden Einzelhandelsstandortes und somit der Großteil des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. E 47 bereits als „**Sondergebiet**“ mit der **Zweckbestimmung „Nahversorgung“** nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die südlich des Baukörpers gelegenen Freiflächen mit ihrem ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur als **Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung „Parkanlage“** dargestellt. Die teilweise in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen kommunalen Straßen „Rosa-Luxemburg-Allee“ und „Unter den Kiefern“ besitzen keine Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge. Sie sind daher auf Grundlage der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans nicht mit einem separaten Planzeichnen dargestellt, sondern in die Darstellung angrenzender Nutzungen integriert. Überlagernd wird im Bereich der „Rosa-Luxemburg-Allee“ eine unterirdische Hauptversorgungs-

und Hauptabwasserleitung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Ferner befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommenen **Wasserschutzgebietes Radelandberg (Zone III - weitere Schutzzone)**.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des **Bebauungsplans Nr. E 47 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wustermark ist durch die **Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung gewährleistet**. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch den Inhalt des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.05.2021 den **Grundsatzbeschluss zur gesamtgemeindlichen Verortung zentraler Versorgungsbereiche** (B-073 / 2021) gefasst. Als Reaktion auf das überdurchschnittliche und weiterhin anhaltende Bevölkerungswachstum wurde beschlossen, zusätzlich zu dem zentralen Versorgungsbereich im Kernort Wustermark, den **bestehenden Nahversorgungsstandort im Zentrum des Ortes Elstal** als einen weiteren **zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren**.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 ist **vollumfänglich Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Elstal Ortsmitte“** mit dessen zugewiesener Funktion als Nahversorgungszentrum.



Abbildung 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Elstal“ mit Darstellung derzeitiger Angebote

Zur Eingrünung des Einzelhandelsstandortes in Richtung der südlich gelegenen Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung einer **privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“**. Der Großteil dieser Grünfläche ist bereits flächig mit Bäumen, Heistern und Sträuchern bepflanzt, sodass per Textlicher Festsetzung der **Erhalt (und die Nachpflanzung bei Abgang) der bereits bestehenden Sicht- und Immissionsschutzpflanzung** gesichert wird. Überlagernd erfolgt demnach für den Großteil der privaten Grünflächen eine Festsetzung als **„Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**.

Der westliche Teilbereich der Grünfläche (entlang der kommunalen Straßenverkehrsfläche „Unter den Kiefern“) wird hingegen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem **Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“** belegt. Dieses umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Trinkwasserversorgungs- sowie Abwasserentsorgungsanlagen zu verlegen und zu unterhalten.

Als **aktive Lärmschutzmaßnahme** zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung, bzw. für ein erhöhtes Schutzniveau ist im Ergebnis einer Entscheidung der Gemeinde Wustermark innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes" im südlichen Teil des Sondergebietes die **Errichtung einer Lärmschutzwand** vorgesehen.

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Verschlechterung des Ortsbildes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO **Textliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)** zur Gestaltung von

- baulichen Anlagen,
- Einfriedungen und
- Werbeanlagen

erlassen.

Zum **Schutz des Naturhaushaltes** erfolgen zudem Festsetzungen zum **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen** und zur dezentralen, das heißt **grundstücksbezogenen, Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers**.

6. Prüfung von Planungsalternativen

Im Sinne einer nachhaltigen Orts- und Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Wustermark das innerörtliche, derzeit bereits im Wesentlichen als Einzelhandelsstandort genutzte und daher infrastrukturell vollständig erschlossene Areal für die bedarfsgerechte Errichtung einer zeitgemäßen Einzelhandels- und Dienstleistungstypologie (als Ersatzneubau für den derzeit eingeschossig ausgeführten Baukörper) zu entwickeln. Zur Vermeidung einer Inanspruchnahme unversiegelter Flächen ohne räumlichen Bezug zum in Rede stehenden und gemäß gemeindlichen Grundsatzbeschluss zu qualifizierenden zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Elstals soll das Areal zukünftig einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung leisten. Mit der bedarfsgerechten Erhöhung des Nutzungsspektrums und des Maßes der baulichen Nutzung unter Inanspruchnahme bereits entsprechend geprägter und überwiegend versiegelter Flächen entspricht die Planung dem übergeordneten Planungsziel zum **schonenden Umgang mit Grund und Boden**.

Der Standort ist durch die kommunalen Straßenverkehrsflächen „Rosa-Luxemburg-Allee“ im Norden und „Unter den Kiefern“ im (Nord-) Westen bereits in das örtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Südlich der Fahrbahnen bestehen bereits eigenständige, das heißt durch Straßenbegleitgrün räumlich von der Fahrbahn separierte Gehwege, über welche die vor Ort bereits bestehenden **Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstige Gewerbebetriebe** in das örtliche Fuß- und Radwegesystem eingebunden sind. Die Planungsabsicht zur Errichtung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus für den vorhandenen und derzeit im Wesentlichen von einem Getränke – Discount genutzten Baukörper entspricht der **übergeordneten Entwicklungsabsicht** aus dem gemeindlichen Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Elstal. Durch die Kombination **eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit kleinteiligen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen** sowie **Dienstleistungsbetrieben** und gegebenenfalls **gastronomischen Einrichtungen** in einer zeitgemäßen Typologie entstehen sowohl für die Kunden (kurze Distanzen durch Zentralität), als auch für die Betreiber und Mieter am Standort **Synergieeffekte**.

7. Fachgutachten zur Beurteilung von Auswirkungen

Die städtebaulichen und raumordnerischen **Auswirkungen des Vorhabens auf die aktuelle Wettbewerbsentwicklung durch Lebensmittelmärkte** im Gemeindegebiet wurden im Rahmen einer **Auswirkungsanalyse** (BBE Handelsberatung GmbH: *Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark (Aktualisierung 2024), Stand 10. Dezember 2024*) fachgutachterlich untersucht. Es ist der Vorentwurfsfassung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis sind vom Vorhaben (auch unter Berücksichtigung benachbarter Planungen) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine **schalltechnische Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: *Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 14.01.2025*) durchgeführt, in der die durch das Vorhaben **zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt** wurden. Es ist der Vorentwurfsfassung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wurde dem Bebauungsplan hinsichtlich des Anlagenlärms eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit bescheinigt. Aufgrund der noch durchzuführenden Konkretisierung im weiteren Planungsprozess wurde fachgutachterlich auf die Empfehlung vorsorglicher Maßnahmen oder textlicher Festsetzungen im B-Plan verzichtet.

Die Auswirkungen der Planung auf das unmittelbar anliegende Straßennetz und die daraus abzuleitende Beurteilung zur grundsätzlichen Machbarkeit wurden im Rahmen einer **verkehrstechnischen Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: *Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 21.11.2024*) dargestellt. Die Untersuchung umfasst eine tabellarische und grafische Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse („Anlagenbestand“) sowie die hieraus abgeleitete

Verkehrstechnische Beurteilung (Erläuterungsteil). Die verkehrstechnische Untersuchung ist der Vorentwurfsfassung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bestehenden Verkehrsanlagen in den unmittelbar betroffenen, übergeordneten Straßenabschnitten ausreichend leistungsfähig sind, um den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr bewältigen zu können. Darüber hinaus stünden hohe Kapazitätsreserven an den relevanten Knotenpunkten zur Verfügung. Aus verkehrsplanerischer Perspektive ist eine (stadt-)verträgliche Abwicklung und die Erschließung über die bestehende Straßeninfrastruktur gegeben.

Als **Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes** gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wird das Plangebiet im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan einer faunistisch ökologischen Untersuchung durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen unterzogen. Trotz seiner derzeitigen Nutzung als innerörtlicher Einzelhandelsstandort und den hiermit verbundenen stark anthropogenen Einflüssen wird es **auf ein Vorkommen und seine Bedeutung für besonders und streng geschützter Tierarten** überprüft. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen werden die **faunistischen Erfassungen auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen** beschränkt.

Die Bedeutung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die benannten Tierarten wird aktuell im Rahmen faunistischer Untersuchungen von einem anerkannten Artenschutzsachverständigen (Dipl.-Biol. Kai Heinemann) überprüft. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen liegen derzeit noch nicht vor. Sie werden im weiteren Planverfahren ergänzt

8. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt den Inhalt des Umweltberichtes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wustermark legt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes angemessener Weise verlangt werden kann.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne.

Der Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. E 47 erarbeitet und im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Zur Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans vorliegen, werden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Bebauungsplanverfahren Begehungen durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen mit Fokus auf Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und einem möglichen Vorkommen von Zauneidechsen.

Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere mit der Inanspruchnahme und Überbauung von Boden sowie mit dem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Das Plangebiet befindet sich - mit Ausnahme von Teilabschnitten der zur Sicherung ihrer Erschließung in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Gemeindestraßen „Rosa-Luxemburg-Allee“ und „Unter den Kiefern“ - **im räumlichen Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen** (vgl. Kap. 4). Als Grundlage für die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt eine **Gegenüberstellung des derzeit bereits zulässigen Eingriffs** auf Grundlage der Festsetzungen aus den hierfür relevanten B-Plänen Nr. E 17 und Nr. E 28 und des **mit dem B-Plan Nr. E 47 künftig zulässigen Eingriffes**.

Bebauungsplan Nr. E 17 „Rosa – Luxemburg - Allee / Mitte“			
Baugebiet	Größe	Versiegelungsgrad	Zulässige Versiegelung
SO „Nahversorgungszentrum“	5.705 m ²	GRZ I = 0,3	1.711,5 m ²
		GRZ II = 0,7	3.993,5 m²
Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet A			
Baugebiet	Größe	Versiegelungsgrad	Zulässige Versiegelung
SO „Einzelhandel“	299 m ²	GRZ II = 0,7	209,3 m²
Derzeit (planungsrechtlich) zulässige Versiegelung			4.202,8 m²

Auf Grundlage der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen aus den Bebauungsplänen Nr. E 17 und E 28 ergibt sich für das Plangebiet eine **aktuell zulässige Überbauung / Versiegelung von 4.203 m²**.

Mit Umsetzung der Planung ist die Festsetzung eines 6.992 m² großen Baugebietes inklusive einer Erhöhung seiner Überbaubarkeit wie folgt vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg - Allee / Mitte“			
Baugebiet	Größe	Versiegelungsgrad	Zulässige Versiegelung
SO „Nahversorgungszentrum“	6.992 m ²	GRZ I = 0,55	3.845,6 m ²
		GRZ II = 0,95	6.642,4 m²

Mit Umsetzung der Planung entsteht durch die Erhöhung des zulässigen Ausnutzungs-, bzw. Überbauungsgrades (gegenüber der derzeit bereits zulässigen Versiegelung) ein Kompensationsbedarf von **2.439 m²** (vgl. nachfolgende Tabelle).

zulässige Versiegelung	abzgl. bereits zulässiger Versiegelung	Kompensationsbedarf
6.642,4 m ²	4.202,8 m ²	<u>2.439,6 m²</u>

Die, mit Umsetzung der Planung verbundene, Neuversiegelung von Boden als wesentlicher Eingriff in Umwelt, Natur und Landschaft soll mit Fortschreibung der Planung durch verbindliche **Festsetzungen im Bebauungsplan** unter Benennung notwendiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Umfang und die Bewertung der mit Umsetzung der Planung erforderlichen Vermeidungs- / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der **Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009)**. Demnach ist eine Neuversiegelung von Boden gemäß HVE (2009) vorrangig durch Entsiegelung einer Fläche im Verhältnis 1:1, im vorliegenden Fall im Umfang von maximal **2.440 m²** oder Maßnahmen zum Gebäuderückbau im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Sind keine Entsiegelungsflächen verfügbar, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden, z.B. durch eine flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2, oder durch Extensivierungsmaßnahmen im Verhältnis 1:3.

Die Festlegung geeigneter Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in das Schutzgut Boden werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.

9. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 15. Februar 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg-Allee / Mitte“ im Ortsteil Elstal beschlossen (Beschluss-Nr. B-007 / 2022). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im **Regelverfahren** nach dem Baugesetzbuch **mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts**.

Die vorliegende **Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa – Luxemburg-Allee / Mitte“** im Ortsteil Elstal, bestehend aus

- der **Planzeichnung** im Maßstab 1:500 mit Textlichen Festsetzungen;
- der **Informationsbroschüre** zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der durch die Planung ggf. berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
- dem **städtebaulichen Konzept** (Lageplan) zur Nachnutzung des Standortes inklusive Visualisierungen und Ansichten;
- der **Auswirkungsanalyse** zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark (Aktualisierung 2024), Stand 10. Dezember 2024
- der **schalltechnischen Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 14.01.2025)
- der **verkehrstechnischen Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 21.11.2024)

dient der **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**. Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt auch eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und hierzu in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. E 47 eingearbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit der frühzeitigen Beteiligung **auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert**. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, werden sie darum gebeten, der Gemeinde Wustermark diese Informationen zur Verfügung zu stellen.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) erarbeitet. Sofern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Planung zur Verfügung stellen, werden diese zusammen mit den eingegangenen Hinweisen und Anregungen für die im Einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter berücksichtigt.