

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ der Gemeinde Wustermark die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem geänderten Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

---

### Vorwort: Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Planinhalte

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes inklusive eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit Quartiersplatz im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal geschaffen werden.

Um dem unzureichenden Nahversorgungsangebot in Elstal gerecht zu werden und das Grund- und Nahversorgungsangebot zu stärken, soll an dem Standort zwischen Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße auf Grundlage der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien ein Ortsteilzentrum entwickelt werden. Auf dem Grundstück soll eine maximal viergeschossige Wohn- und Gewerbebebauung errichtet werden. In der Erdgeschosszone sollen neben einem großflächigen Vollsortimenter auch zahlreiche kleinteilige Gewerbeeinheiten entstehen. Im Bereich zur Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße sollen auf dem Baugrundstück Stellplätze entstehen. Zusätzlich wird eine 2-geschossige Tiefgarage unter dem Baukörper entstehen. Das Planvorhaben beansprucht dabei nur Siedlungsflächen, die bereits schon einmal anthropogen überformt waren.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind und im vorliegenden Fall eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche erforderlich ist, setzt der vorliegenden B-Plan im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet mit nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ fest. Im Sondergebiet werden Vorgaben zur zulässigen Größe der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente des Einzelhandelsbetriebs getroffen. Die westlichen Grundstücksflächen sind als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die Lage des Gebäudekomplexes und der Stellplatzflächen mit deren Zu- und Ausfahrten sind auf dem Grundstück verbindlich geregelt. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung, die zur Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange beitragen:

- Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen wird der Umfang der Nutzung auf ein raumordnerisch und umgebungsverträgliches Maß begrenzt.
- Die Verkehrs- und Stellplatzflächen werden den Bedarfen und Nutzungen entsprechend im B-Plan festgesetzt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Kompensation und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie zur Qualität des urbanen Raums bei.

- Festsetzungen zum Schallschutz sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Örtliche Bauvorschriften sollen eine angemessene Gestaltung des Ortsteilzentrums gewährleisten.

Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Sondergebiet und Urbanes Gebiet im Bebauungsplan E 44 war nicht aus den damaligen Darstellungen des FNP entwickelbar. Somit war auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als zentralen Versorgungsbereich mit einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie gemischte Baufläche dar. Die Genehmigung der 4. FNP-Änderung erfolgte mit Bescheid durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 18.07.2022.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden die folgenden Fachgutachten und Quellen ausgewertet:

- Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021.
- Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018.
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept.
- BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark, 30.04.2021.
- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20. Juli 2021.
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, 22.09.2021.
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Stellungnahme ST3, 20.02.2023.
- Lebensraumentwicklung für Zauneidechsen und Brutvögel auf einer Fläche bei Wansdorf (LK Havelland) als Kompensation für den Flächenverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidesiedlung Nord“, Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee in Wustermark, OT Elstal (Landkreis Havelland), BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, Februar 2021.
- Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße in Wustermark, OT, Elstal (Landkreis Havelland) – Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertungen und Konfliktanalyse, BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, November 2020.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 02.12.2022.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021
- Konfliktplan und Maßnahmenplan (Biotopkartierung), Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 12.04.2021, geändert am 12.07.2022.

Für die schutzgutbezogene Betrachtung lassen sich folgende Ergebnisse für die Planung, die aus den Gutachten resultierten, festhalten:

- Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens im Umfang von etwa 1,5 ha (gemäß B-Planentwurf E 44). Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser; sowie durch Auswirkungen auf den Lebensraum der Zauneidechse und die Beseitigung von Biotopen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch Festsetzungen im B-Plan und durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Da die Planumsetzung zwingend zur Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung führt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser unvermeidbar. Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um Siedlungsfläche, sodass keine bisher unbesiedelte Fläche für das Vorhaben in Anspruch genommen wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden, daher ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier die Grundwasserneubildungsrate) auszugehen.
- Die betroffenen Biotope sind geringwertig (2-3 jährige Sukzessionsflur, blütenreiche Ruderalflur). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ausgleichs für das Schutzgut Boden. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Baumpflanzung in den Verkehrsflächen.
- Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass die ehemals auf dem Baugrundstück vorhandenen Zauneidechsen umgesiedelt wurden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, durch die konkreten Bauvorhaben auszuschließen, erfolgten vorgezogen im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen (vgl. „naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flst. 575“ der UNB Havelland vom 14.04.2021, Aktenzeichen 51237-21).

Aus den Ergebnissen der o.a. Gutachten ergab sich, dass es zwar zum Eingriff in das Schutzgut Luft/Klima kommt, dass der Eingriff durch den B-Plan in das Lokalklima durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen jedoch ausgeglichen werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan Nr. E 44 konkret eröffnet werden, werden im Bebauungsplan selbst, durch externen

Kompensationsmaßnahmen sowie im zugehörigen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

**Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Einzelnen die folgenden Bedenken im Rahmen der frühzeitigen, förmlichen Beteiligung vorgetragen und wie dargestellt berücksichtigt:

<b>Einwender: Thematik / Inhalt</b>	<b>Berücksichtigung der Anregung</b>
<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b> Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend beurteilt</p>	<p>Erfüllung der Zielvorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung durch die Ergänzung der Auswirkungsanalyse (ergänzende Stellungnahme der BBE zur aktuell bestehenden Kaufkraft) und Ausweisung des Ortsteils Elstal als zentralen Versorgungsbereich. Im Ergebnis der Abstimmungen bestätigte die Gemeinsame Planungsabteilung mit Schreiben vom 28.06.2021 die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung.</p>
<p><b>Landkreis Havelland - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</b> Hinweis auf Verdacht auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen durch frühere militärische Nutzung.</p>	<p>Ein Eingreifen ist nicht erforderlich, die anstehenden Böden können vor Ort verbleiben. Im Fall von der Errichtung von sensiblen Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen, intensiver Gartenbau, etc. kann ein partieller Bodenaustausch erforderlich werden.</p>
<p><b>Landkreis Havelland – Untere Wasserbehörde</b> Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Hinweise der unteren Wasserbehörde zur Herkunft von gering belastetem Niederschlagswasser. Hinweise zur Niederschlagsableitung sowie Forderung der Ergänzung der TF 15 zur versickerungsfähigen Ausführung von Verkehrsflächen und Behandlung des Niederschlagswassers</p>	<p>In der Begründung erfolgte ein textlicher Verweis auf die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone und auf das gering belastete Niederschlagswassers. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls auf die Planurkunde als Hinweis ohne Normcharakter ergänzt. Der Wortlaut der TF 15 wurde entsprechend den Anmerkungen der unteren Wasserbehörde ergänzt.</p>
<p><b>Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH)</b></p>	<p>In der Begründung erfolgten textliche Verweise auf die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone sowie auf die Gewährleistung</p>

<b>Einwender: Thematik / Inhalt</b>	<b>Berücksichtigung der Anregung</b>
<p>Hinweis auf das Vorhandensein von Anschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser und erhöhtes Schmutzwasservorkommen.</p> <p>Die Löschwasserentnahme kann für die Erstversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen.</p>	<p>der Erstversorgung mit Löschwasser. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls auf die Planurkunde als Hinweis ohne Normcharakter ergänzt.</p> <p>Eine Prüfung ergab, dass das entsprechende Pumpwerk bereits für eine DN 200 Leitungsvolumen ausgelegt ist. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.</p>
<b>Landkreis – SG Brandschutz</b>	<p>Die geforderte Menge an Löschwasser von 1600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h ist rechnerisch gesichert. In der Begründung zum Entwurf wurden entsprechende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgenommen.</p>
<b>Landesamt für Umwelt</b> Hinweis auf Lärmemissionen	<p>Die fachgutachterlichen Ergebnisse zum Lärmschutz wurden in die Begründung aufgenommen. Es erfolgten textliche Festsetzungen zum Lärmschutz (TF 19) sowie die Darstellung von Lärmpegelbereichen als Nebenzeichnung 2 auf der Planurkunde.</p>
<b>Landkreis Havelland – Untere Naturschutzbehörde (UNB)</b> Hinweis zum Natur- und Artenschutz Es wird auf das Vorhandensein der Zauneidechse hingewiesen. Hinweis zur Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	<p>Auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags und des landschaftsplanerischen Fachbeitrags erfolgten Aussagen zu allen Schutzgütern im Umweltbericht. Die Umsiedlung der Zauneidechse erfolgte nach Abstimmung mit der Erlaubnis der UNB. Die Umsiedlung ist bereits erfolgt.</p> <p>Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wurde durch die Landschaftsplanerin in Abstimmung mit der UNB angepasst. Mit der zusätzlichen externen Maßnahme 13 E<sub>CEF</sub> kann der Eingriff des B-Plans ausgeglichen.</p>
<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege</b> Es besteht Umgebungsschutz der benachbarten Denkmale. Abstimmung mit der Behörde hinsichtlich der Themen Gestaltung, Farbigkeit, Überbauung der Tiefgarage und Materialität der Gebäudehülle.	<p>Zwischen der Denkmalbehörde und den Architekten hat eine mehrstufige Abstimmung zur Gestaltung des Bauvorhabens stattgefunden. Schlussendlich hat die Behörde der Farbgestaltung und dem Bebauungskonzept zugestimmt.</p>
<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)</b> Verweis auf nicht Vorhandensein von gemeindliches Einzelhandelskonzept und Hinweis auf die Ausweisung Wustermarks als	<p>Verweis auf Beschluss vom 04.05.2021 mit dem die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt hat. Aus Sicht der Verwaltung genügt die konzeptionelle Steuerung über die Darstellungen des FNPs, des B-Plans und des INGEK der Gemeinde Wustermark.</p>

Einwender: Thematik / Inhalt	Berücksichtigung der Anregung
Grundfunktionaler Schwerpunkt im Sachlichen Teilregionalplan	
<p><b>Industrie- und Handelskammer Potsdam</b></p> <p>Hinweis, dass das Vorhaben aus der Sicht der IHK gegen das Ziel 2.12 des LEP HR verstößt.</p> <p>Im urbanen Gebiet soll Festsetzung zur Verkaufsfläche erfolgen und eine Spezifizierung der Sortimente ist gefordert.</p>	<p>Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit allen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist (vgl. Kap. 10.5 der Auswirkungsanalyse der BBE vom 12. Oktober 2020).</p> <p>Die Einschränkung der im urbanen Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ist weder zielführend noch erforderlich.</p> <p>- Es soll ein Ortsteilzentrum entstehen. Hierzu bedarf es sich ergänzender und auch konkurrierender Angebote, um eine gewisse Zentralität zu erreichen.</p> <p>- Ein zentrenschädliches Ausufernden innenstadtrelevanten Einzelhandelsangeboten ist nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen mit dem B5-Outlet-Center umfangreiche Angebote. Der Plangebiet ist daher weder für zentrenrelevante Anbieter selbst attraktiv noch ist es aufgrund seiner Flächengröße, Lage und funktionalen Ausrichtung nicht konkurrenz-fähig zum Outlet-Center.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)</b></p> <p>Leitungsvorkommen der NBB</p>	<p>Außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Rosa-Luxemburg-Allee verläuft eine Erdgashochdruckleitung (Hauptversorgungsleitung). Südwestlich davon (innerhalb des Plangebiets) verlaufen Leitungen mit 0,1 bis 1 bar. Ein Antasten dieser Leitungen obliegt den Bauherren.</p>
<p><b>E.DIS Netz GmbH</b></p> <p>Leitungsvorkommen der E.DIS</p>	<p>Bei dem Leitungsbestand handelt es sich um keine Hauptversorgungsleitungen. Auf das Leitungsvorkommen von Nebenanlagen der E.DIS wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.</p>
<p><b>Landesbetrieb Straßenwesen</b></p> <p>Die Leistungsfähigkeit der folgenden Knotenpunkte ist nachzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschlussstelle Nord B5 / Hauptstraße</li> <li>• Anschlussstelle Süd B5 / Zur Döberitzer Heide</li> <li>• Zum Olympischen Dorf / Hauptstraße / Eidechsenweg</li> <li>• Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee</li> </ul>	<p>Die genannten Knotenpunkte wurden im Rahmen eines sich in Bearbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzept (Modul 2 des VEP 2030) sowie im Verkehrsgutachten zum B-Plan geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Analyse-Planfall (Verkehr im Bestand mit Umsetzung des Planvorhabens) der Verkehrsanlauf gewährleistet werden kann.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen und die Gemeinde stehen in Abstimmung. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.22 die inhaltliche Aufgabenstellung sowie die Wertungskriterien und Gewichtungssanteile für die</p>

Einwender: Thematik / Inhalt	Berücksichtigung der Anregung
Verweis auf die erforderlichen Anpassungen der Anschlussstelle Elstal / Olympisches Dorf (Bundesstraße B5). Hierzu bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenwesen.	EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen gebilligt. Am 28.02.2023 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung (4/2023) die Planungsleistung für Geh- und Radwege sowie Fahrbahnen in verschiedene Vergabelose aufgeteilt. Bis Ende 2023 soll das Ausschreibungsverfahren abgeschlossen sein. In die anschließende Anlagenplanung wird der Landesbetrieb Straßenwesen eingebunden.

Darüber hinaus wurden nach der förmlichen Behördenbeteiligung Anpassungen am Entwurf vorgenommen, die zu einer erneuten Beteiligung geführt haben. Folgende zeichnerischen Anpassungen wurden vorgenommen:

- Anpassung der südlichen Baugrenze im Bereich der Fläche M,N,P,Q,M und entsprechende Anpassung der Tiefgarangengrenze, um das fortentwickelte Bauvorhaben zu gestatten.
- Festsetzung der Flurstücke 574 und 459 (tlw.) als Verkehrsfläche, um den Bestand abzubilden.
- Durch Vertrag wurde vom Vorhabenträger eine weitere Maßnahmenfläche mit einem Umfang von 520 m<sup>2</sup> innerhalb des Flächenpools Wansdorf gesichert. Damit belaufen sich die externen Poolflächen auf einen Umfang von insgesamt 12.943 m<sup>2</sup>. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Verfahren wurde entsprechend angepasst (Fassung: 02.12.2022). Die erweiterte externe Maßnahmenfläche war erforderlich, um die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Anrechnungsverhältnis von Baumpflanzungen zur Kompensation für eine Versiegelung aufzugreifen.

Durch die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich erneut das Erfordernis den Bebauungsplanentwurf anzupassen. Auf Anregung des Landkreises Abteilung Bauleitplanung wurde die textliche Festsetzung TF 6 (2) zur Begrenzung der Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zufahrt an der Hauptstraße gestrichen. Diese Regelung erfolgt stattdessen über den städtebaulichen Vertrag. Da die Grundzüge der Planung durch die Streichung der textlichen Festsetzung nicht berührt wurden, genügte eine verkürzte und auf die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange begrenzte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ergaben sich seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren Hinweise.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im gesamten Bebauungsplanverfahren keine schriftlichen Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ der Gemeinde Wustermark vorgetragen. Im Vorfeld der Entwurfserstellung erfolgten direkte Abstimmungen mit den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbarn. Am 04.08.2021 fand eine gesonderte Präsentation mit Vorstellung des Bauvorhabens und der Freianlagenplanung statt. Den Nachbarn wurde Möglichkeit gegeben, Fragen zu stellen und Hinweise zu geben. Die Hinweise betrafen insbesondere die Gestaltung des Grünstreifens an

der Grundstücksgrenze und flossen in die weitere Planung ein. Anliegen der Nachbarn, war es die gegenseitigen Sichtbeziehungen durch hohe Bäume zu stören. Dem wird mit der Festsetzung zur Bepflanzung der Maßnahmenfläche entsprochen. Im Nachgang zum gemeinsamen Erörterungstermin fand eine weitere Abstimmung mit den Nachbarn statt, um das aktuelle Bepflanzungskonzept vorzustellen und die nachbarliche Zustimmung zur grenznahen Baumpflanzung einzuholen.

Einzelheiten zu den Ergebnissen der Beteiligungen sind den Abwägungstabellen zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.

<b>Gründe, weswegen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mit der Entwicklung der Brachfläche an der Rosa-Luxemburg-Allee wird die städtebauliche Entwicklung des stark wachsenden Elstals auf bestehende Siedlungszusammenhänge gelenkt und die Inanspruchnahme außerörtlicher Freiräume somit vermieden.

Der Bebauungsplan leistet insgesamt einen Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Zielstellungen aus der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, dem Klimaschutzkonzept sowie der Konzeption zur Verortung der zentralen Versorgungsbereiche in Wustermark.

Anhaltspunkte dafür, dass dem B-Plan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.