Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 44
„Heidesiedlung Nord“

Begründung mit Umweltbericht

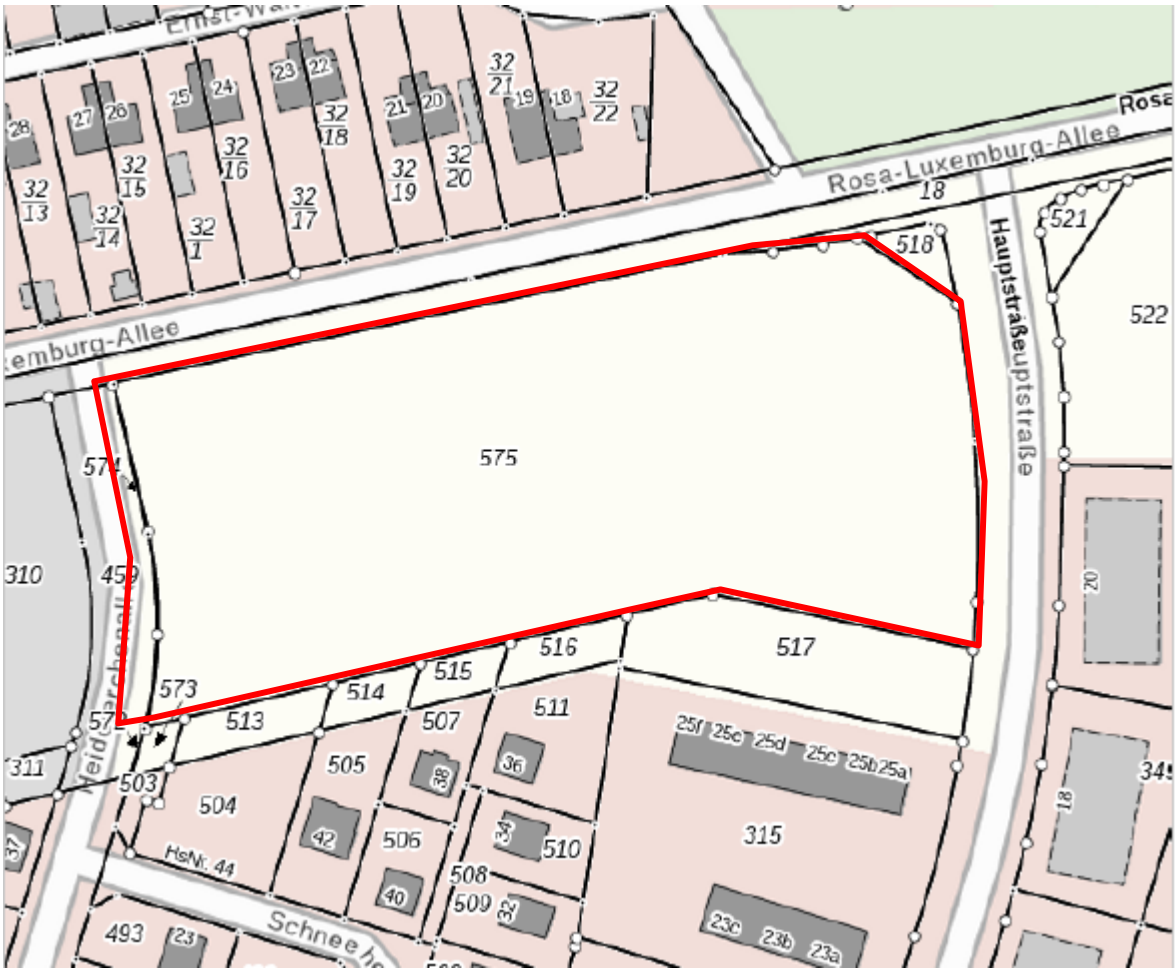


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Umrandungen des Geltungsbereichs (ohne Maßstab, genordet, mit Hinweis auf die Lage des Änderungsbereichs)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 18.02.2020

Satzungsfassung

Stand 19. Mai 2023

Planverfasser

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einleitung ... 6
1. Planungsanlass und -erfordernis ... 6
2. Ziele und Zwecke der Planung ... 7
3. Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets ... 7
4. Verfahren ... 8
B. Grundlagen der Planung ... 11
5. Übergeordnete Planungen ... 11
5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 11
5.2. Regionalplan ... 15
6. Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene ... 16
6.1. Flächennutzungsplan ... 16
6.2. Bebauungspläne ... 17
6.3. Landschaftsrahmenplan ... 19
6.4. Landschaftsplan ... 19
6.5. INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2006) ... 19
6.6. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark ... 20
6.7. Verkehrsentwicklungsplan (VEP) ... 22
7. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes ... 24
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 24
7.2. Vorhandene Wohnbevölkerung ... 24
7.3. Soziale Infrastruktur ... 25
7.4. Verkehrsinfrastruktur ... 25
7.5. Topografie, Baugrundverhältnisse, Boden, Wasser, Altlasten ... 25
7.6. Umwelt ... 29
7.7. Denkmalschutz ... 29
7.8. Kampfmittel ... 29
7.9. Technische Infrastruktur ... 30
7.10. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet ... 34
C. Inhalte des Bebauungsplans ... 35
8. Städtebauliches Konzept ... 35
8.1. Erschließung ... 37
8.2. Grünordnung ... 38
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 40
9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ... 41

9.2. Art der baulichen Nutzung ... 41
9.3. Maß der baulichen Nutzung ... 49
9.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 59
9.5. Erschließung, Nebenanlagen, Leitungsrechte ... 60
9.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 66
9.7. Grünordnerische Festsetzungen ... 74
9.8. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) ... 81
9.9. Hinweise ohne Normcharakter ... 83

D. Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz ... 85

10. Auswirkungen der Planung ... 85
10.1. Auswirkung auf Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung ... 85
10.2. Auswirkung auf die Bevölkerung ... 85
10.3. Auswirkung auf soziale Infrastruktur ... 85
10.4. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, städtebauliche Auswirkungen ... 86
10.5. Auswirkung auf die Verkehrsentwicklung ... 88
10.6. Auswirkungen auf die Lärmentwicklung ... 89
10.7. Auswirkung auf die Umwelt ... 90
10.8. Klimaschutz, Bodenschutz ... 90
10.9. Haushalt der Stadt und Kosten der Planung ... 91

11. Flächenbilanz ... 92

E. Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung ... 93

12. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren ... 93
12.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ... 93
12.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ... 94
12.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 94
12.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ... 96
12.5. Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 100
12.6. Erste erneute Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ... 100
12.7. Zweite erneute förmliche Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ... 101

13. Schlussabwägung ... 103

14. Wesentliche Rechtsgrundlagen ... 108

F. UMWELTBERICHT ... 109

15. Einleitung ... 109

16. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ... 109

17. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen ... 111

17.1. Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung ... 111

17.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG ... 112

17.3. Umweltbezogene Ziele aus Fachplänen ... 113

17.4. Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ... 115

17.5. Umweltbelange aus § 1a BauGB ... 116

17.6. Umweltbezogene Ziele aus Fachgesetzen ... 117

18. Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung und zum Ausgleichsbedarf ... 118

19. Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ... 119

20. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 119

21. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Verringerung, Minderung und Ausgleich ... 120

21.1. Schutzgut Tiere / Artenschutz ... 120

21.2. Schutzgut Pflanzen ... 128

21.3. Schutzgut Fläche ... 130

21.4. Schutzgut Boden ... 131

21.5. Schutzgut Wasser ... 133

21.6. Schutzgut Klima / Luft ... 135

21.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild ... 136

21.8. Wechselwirkungen, Wirkungsgefüge der einzelnen Naturgüter ... 138

21.9. Schutzgut Mensch ... 140

21.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 146

21.11. Erhebliche Auswirkungen durch Abrissarbeiten und durch den Bau sowie das Vorhandensein der Anlage ... 147

21.12. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung ... 148

21.13. Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch schwere Unfälle oder Katastrophen ... 148

21.14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der Gründe für die Auswahl ... 149

21.15. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 150

22. Zusätzliche Angaben ... 151

22.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 151

22.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 152

22.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 153

22.4. Referenzliste der Quellen..... 155

23. Anlage 1: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) 156

A. EINLEITUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu ordnen und zu qualifizieren. Die Grundversorgung der Elstaler Einwohner erfolgt im Zeitpunkt der Planaufstellung durch Nahversorgungsangebote an der Rosa-Luxemburg-Allee 30 / 32. Allerdings ist das Angebot nur noch stark eingeschränkt; lediglich einer der beiden ansässigen Lebensmittelmärkte ist im Betrieb. Der Markt Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Die übrig gebliebenen kleinteiligen Angebote leiden unter dem Leerstand, das städtebauliche Erscheinungsbild ist beeinträchtigt.

Dem nur unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Elstal hat bereits deutlich zugenommen und wird, insbesondere im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes, weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Wustermark das Grund- und Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal qualifizieren und erweitern. Auf Grundlage der bereits bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der zentralen Lage im Ortsteil ist beabsichtigt, in diesem Bereich ein Ortsteilzentrum zu entwickeln. In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung Wustermark mit Beschluss vom 4. Mai 2021 ein Nahversorgungskonzept gebilligt und darin einen zentralen Versorgungsbereich in Elstal ausgewiesen.

Maßgebliche Potenzialfläche zur Entwicklung und Qualifizierung des Elstaler Ortsteilzentrums ist die brachliegende, rund 1,5 ha große Fläche an der Rosa-Luxemburg-Allee zwischen Heidelerchenallee und Hauptstraße (Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal).

Das Flurstück 575 befindet sich im privaten Eigentum. Der private Eigentümer (Vonovia SE) beabsichtigt, eine maximal viergeschossige Wohn- und Gewerbebebauung zu errichten. Neben preisgebundenen und preisfreien Mietwohnungen sollen Wohnungen für Senioren entstehen. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt (vorzugsweise ein Vollsortimenter zur Ergänzung des benachbarten Discounters, Rosa-Luxemburg-Allee 32) angesiedelt werden. Weiterhin sollen kleine Laden- und Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie u. ä. entstehen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll voraussichtlich bis zu 2.000 m² betragen, das ergänzende Kleingewerbe ist mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m² vorgesehen. Da das Vorhaben einen wichtigen Baustein für die Weiterentwicklung des Elstaler Ortsteilzentrums ist, soll im Vorhabengebiet ein Quartiersplatz entstehen.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die geplanten Nutzungen jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Nutzungsmaß müssen angepasst werden. Daher erfolgt die Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplans Nr. E 44, der das bislang geltende Planrecht nach Inkrafttreten der Satzung überlagern wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 44 sollen möglichst eng an das Bauvorhaben angelehnt sein, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark an die gemeindlichen Ziele der Zentrumsentwicklung anzupassen. Dies erfolgt mit der 4. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans Nr. E 44 besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nachnutzung der Brachfläche an der Rosa-Luxemburg-Allee zu schaffen. Dabei gelten die folgenden Maßgaben:

Im Sinne der Entwicklung eines Ortsteilzentrums soll insbesondere eine Nutzungsmischung von Wohnen und Nahversorgungsangeboten entstehen. Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen ergänzen das Angebot.

Auch die städtebauliche Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen sowie die Kubatur der Bebauung sollen die Zentrumsfunktion betonen und sich bewusst von der kleinteiligen Bebauung in der Umgebung abheben. Die Nutzungs- und Bebauungsdichte soll höher sein, um das begrenzte Flächenpotenzial bestmöglich zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt. Eine standortangemessene Begrünung soll definiert werden.

Neben den Fragen zur Erschließung gilt es insbesondere die Fragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu klären.

Im Rahmen der B-Planaufstellung werden die vorgenannten Maßgaben und Ziele behandelt und durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verbindlich geregelt.

3. Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ umfasst die Flurstücke 574, 575 sowie 459 (tlw.) der Flur 17 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 1,58 ha. Die angrenzenden Erschließungsstraßen müssen - mit Ausnahme eines Teilstücks der Heidelerchenallee - nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen werden; für den auszubauenden Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung.

Das Plangebiet Nr. E 44wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Rosa-Luxemburg-Allee
- Im Osten durch die Hauptstraße
- Im Süden durch bebaute Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung
- Im Westen durch die Straße Heidelerchenallee.

Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stand 20.10.2021, Quelle: Eigentum der Gemeinde Wustermark

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt. Damit geht die Notwendigkeit einher, den Flächennutzungsplan in einem formellen Verfahren nach §§ 2 ff. BauGB zu ändern, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Im Rahmen dieser Planverfahren wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	**Aufstellung des Bebauungsplans E 44**	**4. Änderung des Flächennutzungsplans**
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark Beschluss Nr. B-156/2020 bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 21, Nr. 01 vom 15.01.21	Beschluss der GV am 15.12.2020	Beschluss der GV am 15.12.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 10.03.2020 und 27.11.2020	mit Schreiben vom 10.03.2020 und 27.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4	mit Schreiben vom 27.11.2020 und Frist bis	mit Schreiben vom 27.11.2020 und Frist bis

Verfahrensschritt	**Aufstellung des Bebauungsplans E 44**	**4. Änderung des Flächennutzungsplans**
Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	einschließlich 11.01.2021	einschließlich 11.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 01/2021, 28. Jahrgang vom 15.01.2021)	Auslegung im Zeitraum vom 15.02. bis einschließlich zum 26.03.2021	Auslegung im Zeitraum vom 15.02. bis einschließlich zum 26.03.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 06.04.2022 und Frist bis einschließlich 20.05.2022	mit Schreiben vom 08.12.2021 und Frist bis einschließlich 28.01.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2022, 29. Jahrgang vom 29.04.2022)	Auslegung im Zeitraum vom 23.05.2022 bis einschließlich zum 01.07.2022	Auslegung im Zeitraum vom 24.01. bis einschließlich zum 04.03.2022
Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB[1] (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2022, 29. Jahrgang vom 05.08.2022)	im Zeitraum vom 22.08.2022 bis einschließlich zum 23.09.2022	Nicht erforderlich.
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	mit Schreiben vom 13.07.2022 und Frist bis einschließlich 12.08.2022	Nicht erforderlich.
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	Mit Schreiben vom 03.03.2023 und Frist bis einschließlich 23.03.2023	Nicht erforderlich.
Erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 01/2023, 30. Jahrgang vom 10.03.2023)	im Zeitraum vom 20.03.2023 bis einschließlich zum 03.04.2023	Nicht erforderlich.
-	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan	Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung

[1] Da die Beteiligungsunterlagen nicht während des gesamten Offenlagezeitraums vom 23.05.2022 bis einschließlich zum 01.07.2022 im Internet abrufbar waren, wurde die öffentliche Auslegung wiederholt.

Verfahrensschritt	**Aufstellung des Bebauungsplans E 44**	**4. Änderung des Flächennutzungsplans**
-	-	Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB
-	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB), Inkrafttreten des Bebauungsplans	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB), Inkrafttreten der FNP-Änderung

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Hinweis zum Plantyp:

Bei dem Bebauungsplan Nr. E 44 handelt es sich um einen „normalen“ Angebots-B-Plan nach § 30 BauGB, auch wenn im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits ein konkretes Vorhaben bekannt und in Abstimmung ist. Die Aufstellung eines Angebots-B-Plans anstelle eines vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 BauGB ist zulässig, auch wenn die Gemeinde bereits ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat; das ist durch Rechtsprechung geklärt[2].

Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB ist im vorliegenden Fall gleichermaßen geeignet, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verwirklichen. Die Pflichten des Vorhabenträgers als Planungsbegünstigten können im vorliegenden Fall ebenso gut in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden. Die Gemeinde hat kein Interesse daran, die Regelung des § 12 Abs. 6 BauGB zur Aufhebung des Planrechts bei Nichtumsetzung nutzen zu können. Daher besteht kein Erfordernis, einen vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB aufzustellen.

[2] So die Rechtsprechung: OVG Münster 13.9.2012 – 2 D 38/11.NE – BauR 2013, 1408 = DÖV 2013, 696 = UPR 2014, 79; ebenso OVG Münster 27.5.2013 – 2 D 37/12.NE – BauR 2013, 1966 (in: Brügelmann/Gierke, 117. EL Januar 2021, BauGB § 9 Rn. 9).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Übergeordnete Planungen

Für den vorliegenden B-Plan Nr. E 44 ergeben sich die Erfordernisse der übergeordneten Planung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 29.10.2020 (Amtsblatt Brandenburg 2020 Nr. 51), in Kraft getreten am 23.12.2020.

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Planaufstellung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich, da Bauleitpläne gemäß § 1 Ab. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

5.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Erfordernisse des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 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.

Abs. 4: 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.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro:

Das Plangebiet umfasst eine ehemals baulich genutzte Fläche im bebauten Ortsteil Elstal. Die Planung folgt somit dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung dient der Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in einem Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich (Ortsmittel Elstal) ausgewiesen ist. Der Nahversorgungstandort entlang der Rosa-Luxemburg-Allee spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig ist er zentral im Siedlungsbereich gelegen und damit für viele Bewohner auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Ortsteil Elstal und der Ortsteil Wustermark sind die einzigen beiden Ortsteile der Gemeinde

Wustermark, die als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurden.

5.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Nachfolgende Grundsätze des LEP HR sind für die vorliegende Planung einschlägig:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang zu gewähren, dabei haben die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität. Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind anzustreben.

G 5.1 LEP HR: 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.

Den Grundsätzen wird entsprochen:

Die Gemeinde Wustermark möchte ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu ordnen und qualifizieren. Der Ortsteil ist stark von Zuwanderung geprägt. Die Bevölkerungszahl wird auch zukünftig, insbesondere im Bereich des Olympischen Dorfs ansteigen. Die Grundversorgung durch Nahversorgungsangebote erfolgt im Zeitpunkt der Planaufstellung lediglich durch einen an der Rosa-Luxemburg-Allee ansässigen Lebensmitteldiscounter mit benachbarten kleinteiligen Angeboten (Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker). Dem derzeit unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine deutlich ansteigende Nachfrage gegenüber; für Elstal allein wird bis 2025 ein Einwohnerzuwachs von 3.800 Personen erwartet[3]. In Anknüpfung an die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entlang der Rosa-Luxemburg-Allee soll hier ein Ortsteilzentrum entstehen.

Die Entwicklung im Plangebiet sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgung, Gewerbe und Arbeiten vor.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil und ist verkehrlich gut zu erreichen. Die Fläche ist bereits anthropogen überformt.

[3] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept, S. 19.

Über die Grundsätze hinaus enthält der LEP HR Ziele der Raumordnung, die einzuhalten sind:

Ziel 1.1 LEP HR

Wustermark ist Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung im Berliner Umland (BU).

Z. 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen 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 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Z 2.12 LEP HR: 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 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent 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.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Die Planungsinhalte des B-Plans Nr. E 44 und das zugrunde liegende Vorhaben sind auch mit allen benannten Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel. Dies begründet sich wie folgt:

Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung ist. Der Ortsteil Elstal wird auch nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen (siehe Regionalplanung). Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 ist jedoch auch außerhalb zentraler Orte und Grundfunktionaler Schwerpunkte möglich. Das Planvorhaben liegt innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs und konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark.

Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.7) durch das Vorhaben verstoßen wird. Das Einzugsgebiet des Plangebiets bleibt weiterhin auf das

Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt; auch gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden konnten insbesondere aufgrund des Anstiegs des Nachfragepotenzials keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (vgl. Abschnitte 8 und 10.2 der Auswirkungsanalyse). Benachbarte zentrale Orte und die Versorgung in benachbarten Gemeinden werden folglich nicht gefährdet.

Die gutachterlich ermittelte Bindungsquote des Planvorhabens bestätigt die reine Nahversorgungsfunktion. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.[4]

Der B-Plan Nr. E 44 trifft geeignete Festsetzungen, um die Größe der Einzelhandelsangebote im Sinne der landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen:

- Festsetzung der zulässigen Sortimente,
- Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet,
- Beschränkung der nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO auf die Erdgeschosszone.

Die B-Planfestsetzungen steht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Wustermark: Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ziel 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Der B-Plan Nr. E 44 berührt das Agglomerationsverbot nicht. Die Planung ist auf Flächen innerhalb eines gebilligten zentralen Versorgungsbereichs begrenzt.

Mit Schreiben vom 25.06.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, da

„der Standort nach dem von der Gemeindevertretung am 04.05.2021 beschlossenen Konzeptpapier zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) innerhalb des ZVB Elstal liegt und nachvollziehbar dargelegt wurde, dass bereits die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den geplanten Umfang an Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.“

[4] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept.

5.2. Regionalplan

Derzeit liegt kein wirksamer Regionalplan vor, da der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt wurde (BVerwG, Beschl. v. 21.03.2019, – 4 BN 6/19). In der Stellungnahme vom 16.12.2020 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft jedoch auf den Aufstellungsbeschluss des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 27.06.2019.

5.2.1. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans erfolgte vor dem Hintergrund des Ziels 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), wonach in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen sind. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist entsprechend des in der Anlage 2 zum Teilregionalplan entwickelten Kriterienkataloges nur der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorgesehen. Da mithilfe der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben nachgewiesen wurde, dass es durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung von zentralen Versorgungbereichen kommt und die Kaufkraft für die hinzukommenden Nutzungen im Wesentlichen im Ortsteil Elstal selbst generiert wird, steht die Planung im Einklang mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Teilregionalplans.

5.2.2. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. in der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

In der Sitzung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Ent-

wurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. [5]

In der Stellungnahme vom 16.12.2020 (frühzeitige Beteiligung) sowie vom 25.04.2022 (förmliche Beteiligung) zum B-Plan Nr. E 44 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf, dass dem Vorhaben keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen. Konkrete Grundsätze und Ziele, die im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen, sind bislang nicht bekannt.

6. Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

6.1. Flächennutzungsplan

Am 17.07.2006 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark durch die öffentliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland wirksam geworden.

Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. E 44 lag der Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 29.12.2017 vor; dieser stellte die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 gelegene östliche Fläche als eine gemischte Baufläche und im westlichen Randbereich eine Wohnbaufläche dar (vgl. nachstehende Abbildung.)

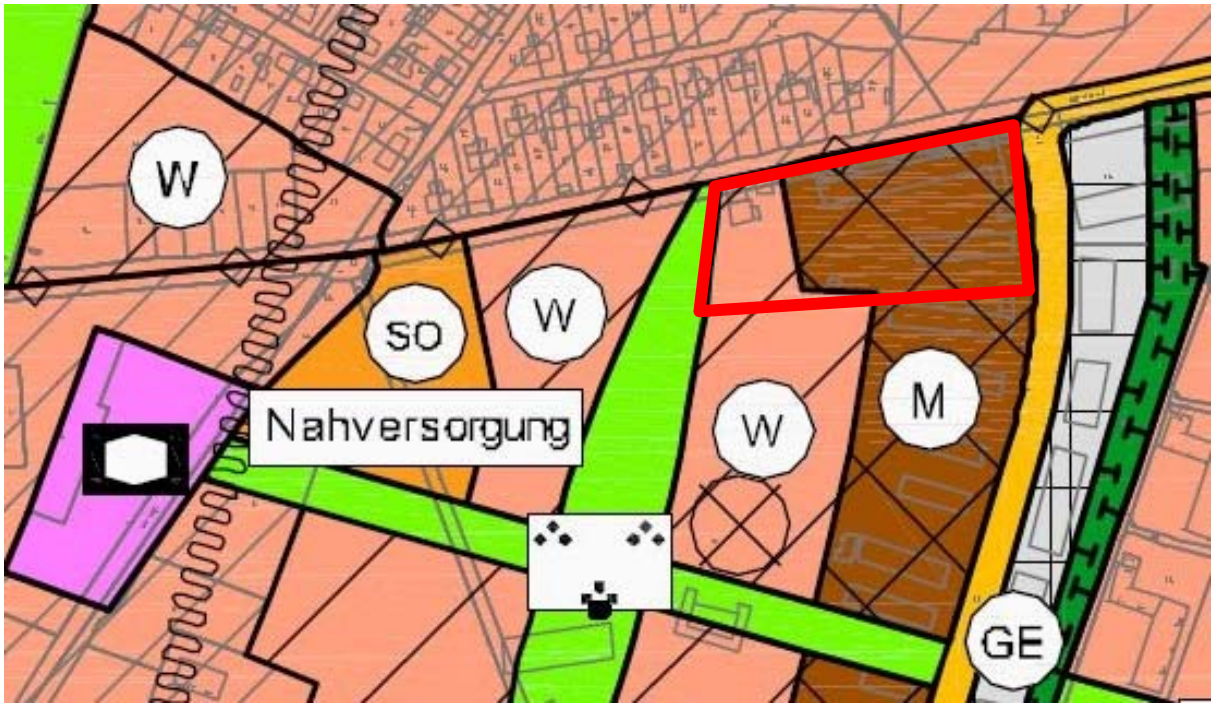


Abbildung 3: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Wustermark vor der Änderung; Vorhabengebiet rot umrandet
Quelle: Gemeinde Wustermark vom 17.07.2006

[5] Website der Region Havelland-Fläming – Regionalplan Havelland-Fläming 3.0: https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/, Zugriff am 20.05.2022

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren). Der Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem B-Plan-Gebiet. Die bislang als „Wohnbaufläche (geplant)“ dargestellten Flächen werden mit dem Wirksamwerden der 4. Änderung als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt, die bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen werden als Sondergebiet (geplant) mit der Nutzungsangabe „Nahversorgung“ dargestellt. Die Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde am 8.07.2022 erteilt.

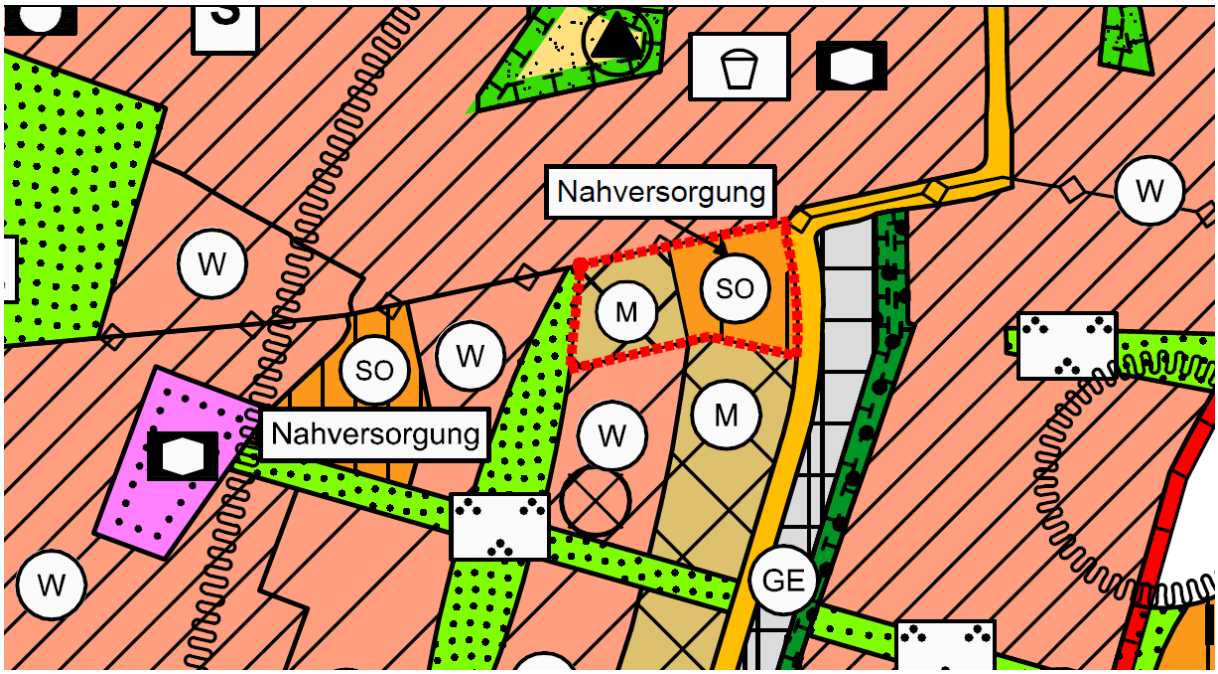


Abbildung 4: geänderte Darstellung des FNP der Gemeinde Wustermark
Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der Gemeinde Wustermark

6.2. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bereits Gegenstand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans: B-Plan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung (siehe nachstehende Abbildung). Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die Baugebiete 4 und 5 lassen die geplanten Nutzungen jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Nutzungsmaß stimmen mit dem geplanten Vorhaben nicht überein. Daher bedarf es der Anpassung der planungsrechtlichen Bestimmungen.

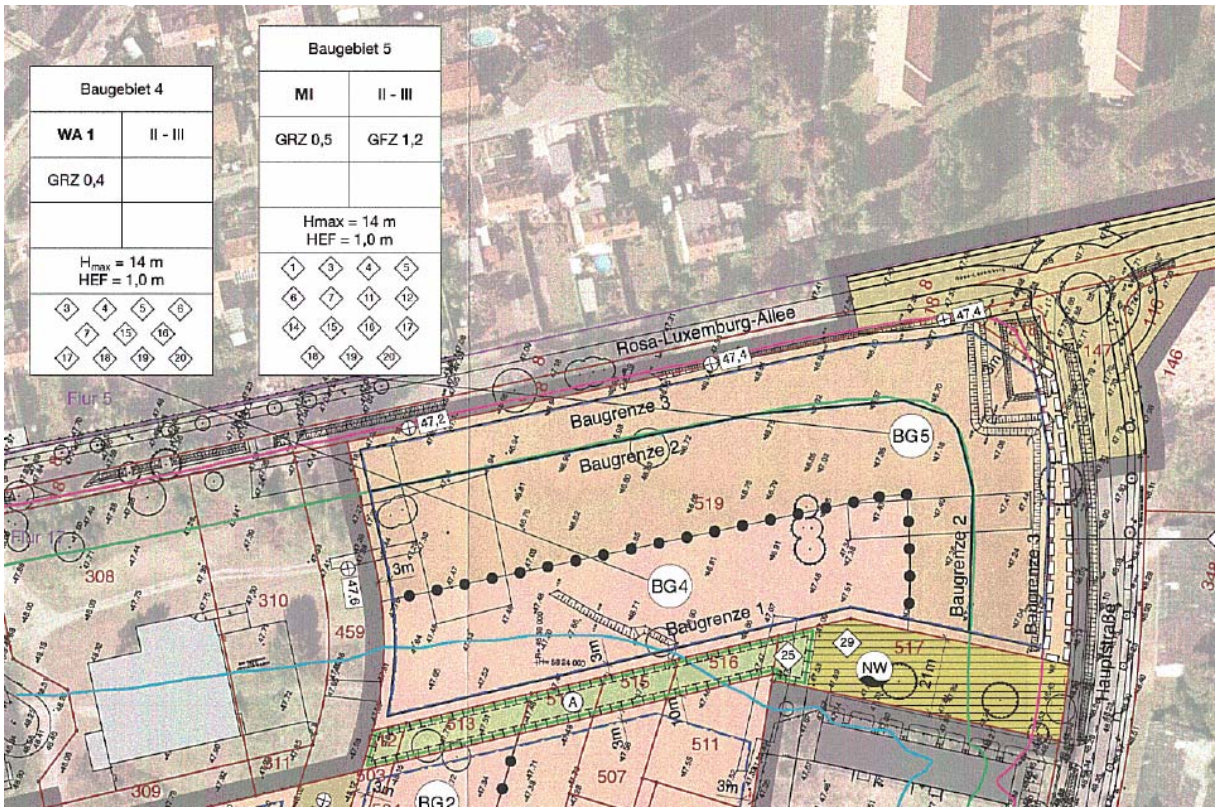


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E28, Teilgebiet B, 1. Änderung
Quelle: Thomas Jansen, Ortsplanung, Blumenthal/Mark, Stand: 11.2017

Die Anpassung der planungsrechtlichen Bestimmungen für die Baugebiete 4 und 5 erfolgt durch die Aufstellung des vorliegenden B-Plans Nr. E 44; der B-Plan E 44 umfasst dabei die Flurstücke 574, 575 sowie 459 (tlw.) der Flur 17 in der Gemarkung Elstal. [6] Alle anderen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans E 28 bleiben unberührt.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Plans werden die bislang geltenden Festsetzungen durch „Überlagerung“ der neueren Norm abgelöst. Die alten Regelungen des B-Plans Nr. E 28 werden im Überschneidungsbereich der beiden Satzungen jedoch nicht aufgehoben, sondern nur überlagert. In der Rechtsfolge bedeutet dies, dass der B-Plan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung wieder aufleben würde, wenn sich der neue Plan E 44 als rechtsunwirksam erweist oder aufgehoben wird. Der B-Plan E 28 wird also nicht in sich selbst geändert. Weiterhin gilt, dass der B-Plan Nr. E 44 keinen Einfluss auf die geltenden Festsetzungen außerhalb seines Planbereichs hat.

Im unmittelbaren Umfeld des B-Plans Nr. E 44 liegen zwei weitere rechtverbindliche B-Pläne, die die Entwicklung des Ortsteilzentrums bauplanungsrechtlich sichern:

- Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet A

[6] Hinweis: Das Flurstück 574 ist im bisherigen B-Plan als Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Bestand ist das Flurstück aber bereits als öffentliche Verkehrsfläche (Teil des Fuß- und Radweges) ausgestaltet. Daher erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche im B-Plan Nr. E 44. Das Straßenflurstück 459 wird aus Gründen der Lesbarkeit der Festsetzung als Verkehrsfläche teilweise einbezogen.

- Bebauungsplan Nr. 17 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ im OT Elstal.

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. E 27 „Garagen an der Hauptstraße“ an. Östlich liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“.

6.3. Landschaftsrahmenplan

Laut des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland-Entwicklungsziele wird für den Bereich das Vorhaben die Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete gefordert. Dem entspricht die vorliegende Planung.

6.4. Landschaftsplan

Für das Plangebiet wird im Teillandschaftsplan 1 Wustermark aus dem Jahr 1997 u.a. für Elstal die Flächendarstellungen „Planung von öffentlichen Grünflächen“ und „Parkbaumsiedlung“ vorgenommen. In Verbindung mit dem Planungsziel „Parkbaumsiedlung“ standen Forderungen zum Schutz und zur Entwicklung des Altbaumbestandes, Ausrichtung der Neupflanzung auf langlebige Laubgehölze sowie Optimierung der Standortbedingungen. Die Planungsziele aus dem Jahr 1997 sind teilweise überholt. Die allgemeinen Forderungen aus dem Landschaftsplan zur Begrünung der Siedlungsflächen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Abbildung 6: Auszug aus dem Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark, Stand Juli 1997
Quelle: Gemeinde Wustermark

6.5. INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2006)

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark aus dem Jahre 2006 zeichnet bis zum Zieljahr 2020 eine konzeptionelle Gesamtperspektive für Wustermark. Es wurden verschiedenste Themenfelder analysiert, Leitbilder entwickelt und Entwicklungskonzepte ausgearbeitet.

Der Abschnitt Handel und Dienstleitung im bestehenden Konzept umfasst im Wesentlichen die Ortsteile Elstal und Wustermark, da diese die beiden größten Siedlungsbereiche darstellen und bereits die Versorgung der Gemeinde gewährleisten.

Wesentliche Leitlinien des Gemeindekonzeptes sind:

- Erhöhung der Kaufkraftbindung am Standort
- Erhöhung der Versorgungsqualität (Standortqualität, weicher Standortfaktor)
- Attraktivierung des Einkaufsstandorte
- Stärkung vorhandener Branchen / Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage
- Verbesserung des Images / des Bekanntheitsgrades

Für den Ortsteil Elstal hat das INGEK 2006 u.a. den Aufbau des Nahversorgungsstandortes Rosa-Luxemburg-Allee mit einem Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen und auch umgesetzt (S. 65 INGEK-Bericht). Dieser Lebensmittelmarkt ist jedoch bereits aufgegeben worden, daher kann das Angebot des Ortsteils Elstal derzeit als ungenügend eingestuft werden.

Insbesondere die Ortsteile Wustermark und Elstal werden bereits im INGEK 2006 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Ferner wird unter dem Leitziel und Konzept Wohnen und Bildung darauf verwiesen, dass Elstal vor allem als ein Standort mit vielfältigem Wohnangebot erhalten und ausgebaut werden soll. Elstal ist der Ortsteil mit dem größten bestehenden Angebot an Mehrfamilienhäusern. Laut des INGEK sind folgende Wohnformen für den Ortsteil vorgesehen:

- Junges Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Wohnen durch Konversion
- Experimentelles Wohnen
- Temporäres Wohnen und
- Individuelles Wohnen.

Sowohl den Anforderungen an eine ausgeglichene Mischung unterschiedlicher Wohnformen als auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung werden durch den B-Plan E 44 gewährleistet werden.

Mit dem Vorhaben kann Elstal als Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufgestellt werden. Somit steht die Planung im Einklang mit dem INGEK und unterstützt dessen Entwicklungsziele im Hinblick auf die Sicherung der Versorgung.

Hinweis: Das Gemeinde Entwicklungskonzept wird parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 fortgeschrieben. Von Februar bis Juni 2020 fand eine Online-Umfrage zum INGEK „Wustermark 2035“ statt. Diese belegt eine hohe Zufriedenheit der Wustermarker mit ihrer Gemeinde und deckt zugleich Schwachstellen und Herausforderungen auf. Die Verbesserung der Grund- und Nahversorgungsnagebote im Ortsteil Elstal zählt dazu.

6.6. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark

Mit dem Beschluss (B-073/2021) der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 04.05.2021 wurde das Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark beschlossen. Das gebilligte Konzept weist den zwei zentralen Versorgungsbereichen „Elstal Ortsmitte“ und „Wustermark Ortsmitte“ die

Funktion eines Nahversorgungszentrums zu. Das Plangebiet E 44 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums „Elstal Ortsmitte.

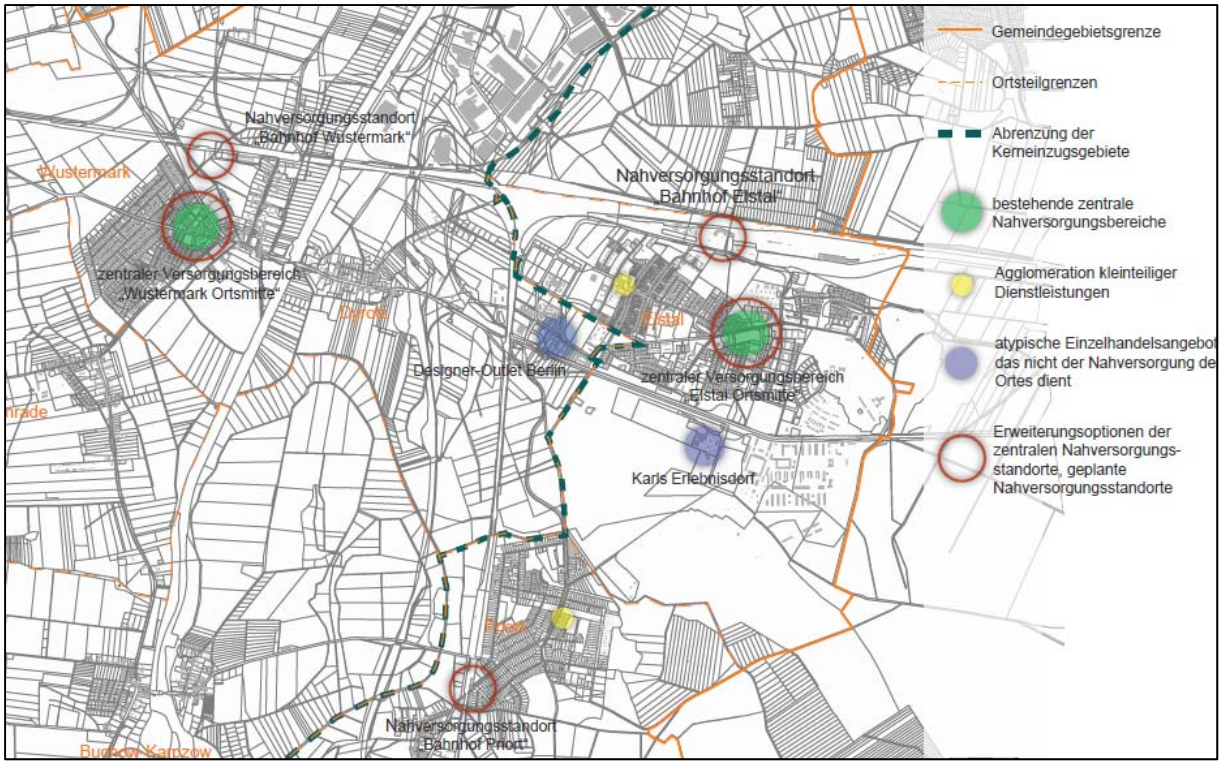


Abbildung 7: Darstellung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Wustermark, 24.03.2021
Quelle: Gemeinde Wustermark

Abbildung 8: Darstellung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich Elstal
Quelle: Gemeinde Wustermark, 30.03.2021

Für den Nahversorgungsbereich Elstal verweist das Konzept sowohl auf die bestehenden Angebote (Lebensmittelmarkt, Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker) als auch auf die geplante Entwicklung der bislang brachliegenden Flächen. Es wird explizit auf das

Vorhaben der Vonovia abgestellt. So heißt es in der Sachverhaltsdarstellung zum Billigungsbeschluss:

Mit dem Vorhaben und der Aufstellung des Bebauungsplanes E 44 Heidesiedlung Nord, plant die Vonovia SE die Errichtung eines viergeschossigen Wohnkomplexes mit kleinteiligen Nahversorgungsangeboten und einem großflächigen Vollsortimenter im Erdgeschoss. Auch soll mit dem Vorhaben ein dem Gebäude vorgelagerter Quartiersplatz an der Rosa-Luxemburg-Allee entstehen, um für die Elstaler Bevölkerung ein Quartierszentrum zu schaffen und die Ausbildung eines neuen Ortszentrums zu unterstützen.

Die im B-Plan E 44 festgesetzten Baugebiete - Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ nach § 11 BauNVO dienen der planerischen Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungskonzepts.

6.7. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Gemeinde Wustermark hat im März 2021 den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Gemeinde veröffentlicht. Das Konzept besteht aus drei Modulen. Ziel ist es, ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an die überörtlichen Verkehrswege (Bundesautobahn A 10 und Bundesstraße B 5), die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln. Die Gemeinde Wustermark stellt daher schrittweise einen Verkehrsentwicklungsplan auf.

Im ersten Modul werden künftige Handlungserfordernisse im Feld der Verkehrsplanung identifiziert. Dazu werden überörtliche verkehrsplanerische Grundlagen sowie wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungspotenziale analysiert. Daraus werden wiederum Szenarien abgeleitet, die ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen ableiten lassen. Im Ergebnis werden Handlungsschwerpunkte für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr aufgezeigt.

Im zweiten Modul wird auf Grundlage der Verkehrserhebungen und der verkehrlichen Planungsgrundlagen der bestehenden Bauleitplanung des Ortsteils Elstal, der Bedarf für die Anpassung der bestehenden Anschlussstellen der B 5 in Elstal geprüft (siehe nachstehende Abbildung).

Im dritten Modul des Verkehrsentwicklungsplanes, dass sich derzeit in Bearbeitung befindet, wird der Radverkehr fokussiert.

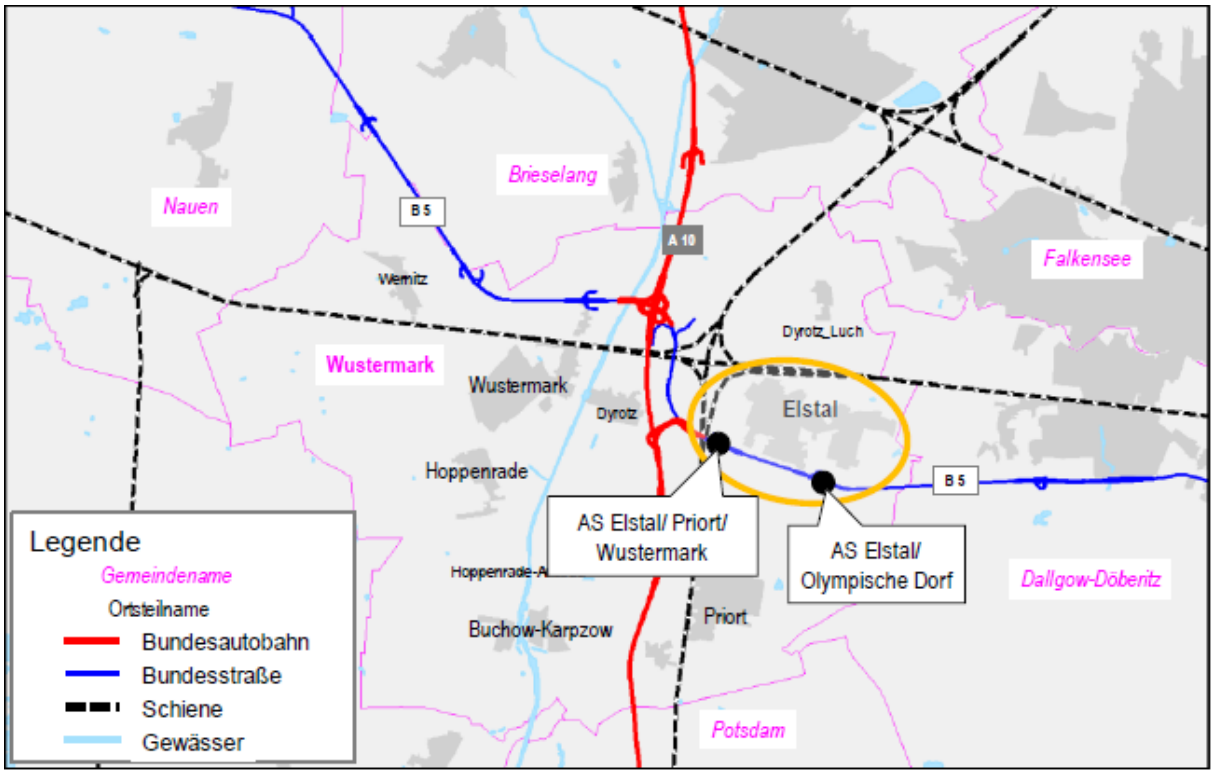


Abbildung 9: Lage im Straßennetz
Quelle: Gemeinde Wustermark, Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark - Modul 2 Ortsteil Elstal, März 2021

Im folgenden Diagramm sind die Verkehrsmengen im Bestand und der Prognose an den Anschlussstellen der Bundesstraße B 5 gegenübergestellt. Die zu erwartenden Verkehrszunahmen an beiden Anschlussstellen sind deutlich zu erkennen.

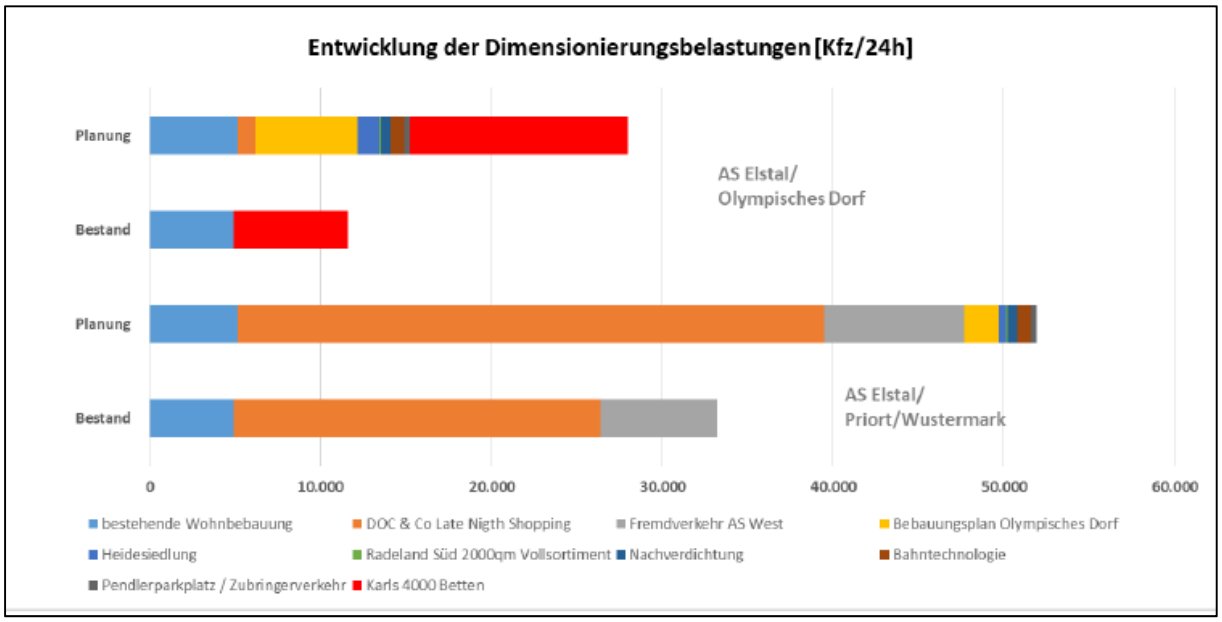


Abbildung 10: Entwicklung der Dimensionierungsbelastungen [Kfz/24h]
Quelle: Gemeinde Wustermark, Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark - Modul 2 Ortsteil Elstal, März 2021

Aus der Abbildung wird deutlich, dass die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erforderlich ist.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Anschlussstelle AS Elstal/ Olympisches Dorf im Bestand nur geringe verkehrliche Probleme aufweist. Für die weitere Entwicklung wurden auf Grundlage einer validen Datenbasis verkehrliche Lösungen entwickelt, die dem zu erwartenden, auf Grundlage belastbarer Parameter aktualisierten Kfz-Verkehrsaufkommen gerecht werden. Die Anschlussstelle AS Elstal / Priort / Wustermark hingegen kann nur das gegenwärtige Verkehrsaufkommen an einem durchschnittlichen Tag problemlos bewältigen. Trotz des hohen Handlungsdrucks konnten bisher keine Lösungsansätze entwickelt werden. Teil- und Zwischenlösungen sind zeitnah abzustimmen und umzusetzen.[7]

Aufbauend auf den Ergebnissen des VEP gilt es, im Rahmen der vorliegenden Planung das künftige Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der am Plangebiet anliegenden Knotenpunkte zu ermitteln und zu bewerten (siehe Kapitel Auswirkungen der Planung).

7. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Elstal zwischen den Straßen Rosa-Luxemburg-Allee, Hauptstraße und Heidelerchenallee. Im Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Areal brach.

Südlich des Plangebiets schließt sich Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern an. In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, ebenfalls an der Rosa-Luxemburg-Allee gelegen, befindet sich ein Discountermarkt mit integriertem Bäcker und dazugehörigem Parkplatz. Daran schließt sich in Richtung Westen eine weitere Einzelhandelsimmobilie an, die jedoch zum Teil leer steht.

Nördlich des Plangebiets, jenseits der Rosa-Luxemburg-Allee, ist Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern vorzufinden. In östlicher Richtung und damit östlich der Hauptstraße, sind bislang brachliegende Militärgaragenanlagen vorhanden. Das bislang ebenfalls brachliegende Grundstück östlich der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße soll zeitnah bebaut werden. Geplant sind hier u. a. ein Fitnessstudio, eine Physiotherapiepraxis und ein Kindergarten.

Als weitere prägende Nutzungen in der Umgebung sind das Immanuel Seniorenzentrum Elstal und das Bildungszentrum Elstal – nordöstlich des Plangebiets – zu nennen.

7.2. Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich von Wohnbebauung geprägt.

[7] Ingenieurgruppe IVV GmbH (2021): Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark. Modul 2. Äußere Anbindung und nahräumliche Verkehrsverflechtung. Bericht, Stand März 2021, S. 50.

Der Ortsteil Elstal hat 5.101 Einwohner. Die Einwohnerzahl der gesamten Gemeinde Wustermark beträgt ca. 10.497 Personen.[8] Elstal ist der Ortsteil mit den meisten Einwohnern der Gemeinde.

7.3. Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bestehen im Ortsteil Elstal, weitere befinden sich in der Umsetzung.

7.4. Verkehrsinfrastruktur

7.4.1. Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Rosa-Luxemburg-Allee, Heidelerchenallee und Hauptstraße erschlossen. Die Hauptstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, die den Ortsteil Elstal über die südlich gelegenen Bundesstraße B5 sowohl in westliche Richtung mit dem Ortsteil Wustermark verbindet, als auch in östliche Richtung nach Berlin führt. Die B5 führt zu der Autobahn A10 „Berliner Ring“ Kreuz Berlin-Spandau.

Die Bundesstraße B5 verläuft nordwestlich Richtung Nauen, Perleberg bis Hamburg. Sie hat eine wichtige Funktion als Fernverkehrsstraße von Berlin in Richtung Nordwesten sowie lokal als Verbindung von Berlin in Richtung Wustermark.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Rosa-Luxemburg-Allee, die ebenfalls als Haupterschließungsstraße fungiert. Die Hauptstraße und die Rosa-Luxemburg-Allee sind beides Tempo 50 Zonen. Westlich verläuft die Heidelerchenallee (Tempo 30 Zone), die den Charakter einer Wohn- und Erschließungsstraße hat.

7.4.2. Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“, die gegenwärtig durch die Buslinien 662, 663 und 668 bedient wird. Die nächstgelegene Haltestelle für schienengebundenen Verkehr ist der Bahnhof Elstal, der sich rund 1,6 Kilometer nördlich des Geltungsbereiches befindet und durch die Regionalbahnlinien RB 13 Wustermark-Berlin-Jungfernheide und RE 4 Ludwigsfelde/Jüterbog - Rathenow bedient wird.

7.5. Topografie, Baugrundverhältnisse, Boden, Wasser, Altlasten

7.5.1. Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Döberitzer Heide, welche Teil der Brandenburg-Berliner Nauener Platte ist. Hier sind überwiegend Grundmoränenflächen vorhanden, die teilweise von Endmoränenbildungen überlagert sind. Die Döberitzer Heide ist vorwiegend von

8 Gemeinde Wustermark (2021, Hrsg.): Einwohner: https://www.wustermark.de/ueber-wustermark/einwohner/, Stand 31.01.2022, Zugriffsdatum:01.03.2022

Decksanden überlagert. Der Standort kann als gut tragfähig eingestuft werden. Die Geländehöhe beträgt 47 -49 m ü. NHN.[9]

7.5.2. Boden

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom September 2021 (Daber und Kriege, Stand: 12.10.2021, geändert am 02.12.2022) werden als vorherrschende Bodentypen Podsol-Braunerden genannt. Durch eine 2003 durchgeführte Altlastenerkundung wurden Bodenbelastungen in verschiedenen Teilgebieten festgestellt. Auch nach Auskunft der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist mit Altlasten in dem Plangebiet zu rechnen[10].

Der geotechnische Bericht des Ingenieurbüro Rütz GmbH vom 25.06.2021 beschreibt, dass im Bereich der Heidesiedlung ein Gebäuderückbau stattfand, wobei Teile der ehemaligen Bebauung in Form von Baurestmassen im Baugrund verblieben. Durch die ehemalige Bebauung, Baufeldfreimachung und Sanierung der kontaminierten Bereiche im Zuge der Erschließung der Heidesiedlung, stehen oberflächig aufgefüllte Böden mit schwach humosen Bestandteilen (0,7 bis 4,20 m) an.

Für die Umsetzung der Planung gibt der Planer in dem Bericht folgende Hinweise: Durch die Unterkellerung (2-geschossige Tiefgarage) des geplanten Bauvorhabens wird ein Aushub erforderlich, der durch die Auffüllungen hindurch bis in die gewachsenen Sande reicht. Dort herrschen homogene Gründungsverhältnisse vor. Sollte es durch den Aushub zu Auflockerungen im Boden kommen, sind diese nachzuverdichten. Danach kann die Gründung der Baukörper wie geplant flach erfolgen. Zudem wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass im Fall vom Antreffen von Gründungsnestern oder Bauteilen der ehemaligen Bebauung diese bis 50 cm unter Gründungssohle auszubauen und durch Sande zu ersetzen sind.

7.5.3. Altlasten

Das Plangebiet war in der Vergangenheit in militärischer Nutzung, insbesondere durch die Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT). Der nördliche Bereich der Heidesiedlung war Teil der ehemaligen Flak-Kaserne, in der bis 1992 Panzer- und Artillerieeinheiten der WGT untergebracht waren. Hier befand sich neben Mannschaftsunterkünften und Stabsgebäuden auch ein Technikbereich mit zwei Tankstellen sowie Wasch- und Wartungsrampen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2021 darauf hin, dass grundsätzlich mit Altlasten und Bodenveränderungen durch die frühere militärische Nutzung des Plangebiets zu rechnen ist. Im Plangebiet erfolgen bereits entsprechende Voruntersuchungen. Im Zusammenhang mit Rückbauarbeiten von Gebäuden und technischen Anlagen aus der Zeit der militärischen Nutzung wurden auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Jedoch ist eine unterirdische „Altbebauung“ nicht ausgeschlossen.

Zudem wurden bei der gutachterlichen Untersuchung zur Altlastensituation im Bereich der ehemaligen Heidesiedlung in Elstal am 07.09.2015 der Fugro Consult GmbH festgestellt, dass sich über das Gelände verstreut kleinräumige untergeordnete Müllablagerungen und ein Schrottplatz

9 Ingenieurbüro Rütz GmbH, Geotechnischer Bericht, Borkheide, 25.06.2021

10 Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland vom 11.01.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

befinden. Diese Altlastenuntersuchung zeigt, dass Kernpunkte der Ablagerungen im Bereich Heidesiedlung Nord / Süd und dem östlich davon angrenzenden Technikgebäudekomplex Haufwerksablagerungen im Außenbereich der einzelnen Gebäude sind. Hierbei handelt es sich um Bauschutt, Erdreich mit Bauschutteinlagerungen, Altreifen, Asbestplatten und Schnittholz aus Freischnitt.

Im Falle eines Bodenaushubs bei zukünftigen Baumaßnahmen ist laut Aussagen des Gutachtens nicht mit großflächig anfallendem Aushubmaterial zu rechnen. Deshalb ist davon auszugehen, dass ein Teil des im Zuge späterer Baumaßnahmen anfallenden Bodens, nach Vorliegen der Deklarationsergebnisse, bei Bedarf wahrscheinlich am Standort zur Geländeprofilierung wieder eingebaut werden könnte.

Die Fugro Consult GmbH bestätigt, dass die aus den Untersuchungen der Vergangenheit bekannten Altlasten/Altablagerungen mit besonderer Relevanz für die Umwelt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 „Heidesiedlung“ – Teilbereich B in Wustermark, OT Elstal beseitigt wurden und verbliebene Restbelastungen unkritisch im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung der Forderungen des BbgAbfBodG, der AbfBodZV sowie der SAbfEV, beseitigt werden können. Von den im Bereich der vorgesehenen SPE-Flächen liegenden Altlasten gehen keine Gefährdungen für Schutzgüter aus, so dass eine Sanierung hier auch zukünftig nicht erforderlich ist. [11]

7.5.4. Wasser, Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Radelandberg, Schutzzone III (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976).

Zwischen 1992 und 2020 wurde die Förderung des Wasserwerks Radelandberg eingestellt. Seit März 2021 ist das Wasserwerk wieder dauerhaft in Betrieb. Am Standort Radelandberg Nord steht, durch die Errichtung eines zusätzlichen Wasserbehälters ein Behältervolumen mit einem Fassungsvermögen für die Speicherung von Trinkwasser mit ca. 2.000m³ zur Verfügung. Die Brunnen der Wasserfassung Radelandberg befinden sich ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Infolge des zunehmenden Siedlungsdrucks im östlichen Havelland, insbesondere aus der Bundeshauptstadt Berlin, war die Reaktivierung des Wasserwerkes Radelandberg gemäß § 50 Abs. 1 WHG zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region erforderlich.

Im Rahmen der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg werden die Wasserfassungen des Wasserwerkes Radelandberg um den im östlichen Bereich des Olympischen Dorfes gelegenen See verlegt. Sollten alle Wasserfassungen wie geplant um den oben genannten See verortet sein, wird das Plangebiet nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg in der Trinkwasserschutzzone III liegen. Bis zum Inkrafttreten der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes sollen die Vorgaben der Musterverordnung im Land Brandenburg für die Neufassung von Trinkwasserschutzzonen beachtet werden.

Da bereits vorhandenes Baurecht für das Plangebiet besteht und kein neues Baurecht geschaffen werden muss, ist das Planvorhaben in der Trinkwasserschutzzone grundsätzlich nicht rechts-

[11] Fugro Consult GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation Bereich ehem. Heidesiedlung, Elstal, Berlin, 07.09.2015

widrig. Bei der Durchführung von Bauarbeiten in Trinkwasserschutzgebieten sind die entsprechenden Hinweise und Auflagen im Trinkwasserschutzgebiet Radelandberg im Landkreis Havelland zu beachten.

Der Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ – WAH verweist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf, dass in „*Abstimmung mit dem Vorhabenträger für den 1. Bauabschnitt im Olympischen Dorf ein Einvernehmen hergestellt wurde, die neue Rohwasserfassung nördlich vom Hindenburghaus im Olympischen Dorf einzuordnen. Die Herstellung dieser neuen Rohwasserfassung ist im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger als auch mit den zuständigen Wasserbehörden errichtet worden. Nach dauerhafter Inbetriebnahme der Rohwasserfassung wird der Verband ein Fachgutachten erstellen und der zuständigen Wasserbehörde zur weiteren Verfahrensbearbeitung hinsichtlich einer endgültigen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone übergeben.*“

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 150-150 mm/ Jahr angegeben (Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Stand Januar 2021). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Der Grundwasserflurabstand befindet sich zwischen 15 - 20 m. Dies entspricht einem mittleren Grundwasserstand von 30 – 31 m ü. NHN. Laut den Aussagen des geotechnischen Berichts[12] ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser aufgrund schluffiger Kornanteile zu rechnen.

Das im Untersuchungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig auf dem Grundstück versickert. Dies ist entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (§ 54 Abs. 4 BbgWG) auch weiterhin vorgesehen. Technische Einzelheiten werden auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes festgelegt, dass auf Grundlage der vorliegenden Planung erstellt wird.

Die untere Wasserbehörde gab im Rahmen der förmlichen Beteiligung Hinweise zur Herkunft von gering belastetem Niederschlag. „Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,
- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,
- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungs-straßen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.

Die Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis. Genehmigungspflichtige Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

12 IBR GmbH (25.06.2021): Geotechnischer Bericht Wustermark-Heidesiedlung, Nr. IBR/224/21; FS 575

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, insbesondere Grundwasserabsenkungen in Baugruben.

Die Erlaubnis wäre bei Umsetzung der Planung durch den Vorhabenträger zu beantragen.

7.6. Umwelt

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, zu entnehmen.

7.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale. In dem unwahrscheinlichen Fall der Entdeckung von Bodendenkmalen durch Bodenarbeiten sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 11.01.2021 verweist die Untere Denkmalbehörde darauf, dass das Plangebiet unmittelbar an das Denkmal „Garagenkomplex der Flak-Kaserne“ (Denkmal Nr. 09150479) angrenzt und somit den Umgebungsschutz des Denkmals berührt. Dies betreffen Materialität und Farbigkeit der Gebäudehülle.

Mit Schreiben vom 08.07.2021, 20.07.2021 und einem Abstimmungstermin am 02.06.2021 hat eine mehrstufige Abstimmung zwischen, den Architekten und dem Vorhabenträger mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zur Gestaltung des Bauvorhabens stattgefunden. Anliegen war eine gemeinsame Abstimmung die Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit der Gebäude. Alle drei Punkte wurden durch die Denkmalbehörde im Ergebnis als unbedenklich bzw. erfüllt eingestuft. Auch die geforderte Höhensimulation wurde von den Architekten erarbeitet und mit Mail vom 08.07.2021 übermittelt. Aus dieser Simulation ist ersichtlich, dass sich das Vorhaben sehr gut in die Umgebung einfügt und auch mit den umliegenden denkmalgeschützten Gebäuden harmoniert. In der Mail vom 20.07.2021 wurde bestätigt, dass der Auffassung, dass der geplante Neubau nicht das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bauten beeinträchtigt, gefolgt werden kann. Auch der Landkreis Havelland - Untere Denkmalbehörde stimmt nach Abstimmung der Farbgestaltung und dem Bebauungskonzept mit der Mail vom 03.06.2021 zu.

7.8. Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg mit Stellungnahme vom 22.12.2020 jedoch darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist.

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.[13]

Laut den Aussagen der Kampfmitteluntersuchung des Ingenieurbüro Döring GmbH vom 01.03.2004 geht hervor, dass im Zuge der Entwicklung des Olympischen Dorfs u.a. eine Überprüfung der Kampfmittelbelastung an der Gebäudeoberfläche auch für das Gebiet Heidesiedlung Nord und Süd vorgenommen wurde (Untersuchungszeitraum vom 10.06 bis 23.06.2003 sowie vom 22.9 bis 30.09.2003 und 17.02 bis 27.02.2004). Neben der Feststellung des Bauzustandes erfolgte durch einen berechtigten Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG eine gerätegestützte, visuelle Oberflächenabsuche mit kampfmittelbebezogenem Freischnitt der Geländeoberfläche. Entsprechend des Abschluss-Protokolls vom Ingenieurbüro Döring GmbH wurde die zu untersuchende Fläche oberflächig frei gegeben. [14]

Laut den Aussagen des Zentraldienstes der Polizei mit Schreiben vom 12.07.2021 kann das Flurstück nicht aus dem Belastungskataster entlassen werden, da sich die bereits durchgeführten Räumstellen lediglich auf eine Tiefe von 0,20 m beziehen. Der Zentraldienst der Polizei empfiehlt daher, den Abzug des gestörten Bodens und die Kampfmittelräumung mittels einer Flächensondierung durch eine Kampfmittelräumfirma vorzunehmen.

7.9. Technische Infrastruktur

7.9.1. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Anbindung des Plangebiets an die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung ist möglich. Im Planungsbereich befinden sich im nord-westlichen Bereich an der Ecke Heidelerchenallee / Rosa-Luxemburg-Allee sowie im süd-östlichen Bereich zur Hauptstraße Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Zudem gibt es TK-Linien, die sich im öffentlichen Straßenland der Rosa-Luxemburg-Allee befinden. Vorhandener Leitungsbestand für die Stromversorgung befinden sich westlich (Heidelerchenallee), nördlich (Rosa-Luxemburg- Allee) und östlich (Hauptstraße). Es ist ein Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes für die „Heidesiedlung Nord“ erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich, im zukünftigen Einfahrtsbereich der Heidelerchenallee sowie auf den Erschließungsflächen entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße, Stromleitungen und Anlagen der E.DIS[15].

Aus dem Medienplan des Erschließungsplaners[16] geht hervor, dass sich Fernwärme- und Energieleitungen im Plangebiet befinden. Zudem liegt eine Erdgashochdruckleitung an. Gemäß der Leitungsschutzanweisung der NBB sind Mindestabstände bei der Baumpflanzung einzuhalten.

---

[13] Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 06.07.2017.

[14] Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 20.01.2016.

[15] Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der E.DIS Netz GmbH vom 03.12.2020 sowie 13.04.2022

[16] PST GmbH (2016): Medienplan der Ausführungsplanung Erschließung „Heidesiedlung“ B-Plan Nr.: E 28, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Die Anbindung des Grundstücks ist im Zuge der Umsetzung der Planung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Eine Fernwärmeversorgung existiert nicht.

Wie das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe in ihrer Stellungnahme vom 11.12.2020 mitteilt, liegt das Plangebiet vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

7.9.2. Trink- und Abwasserversorgung

Im Plangebiet ist mit einem Grundwasserstand von 30 – 31 m ü. NHN zu rechnen.

Es besteht bereits eine Anschlussleitung für Trink- und Schmutzwasser (Einzelheiten siehe unten).

Im Plangebiet ist die Herstellung einer inneren Erschließung beabsichtigt. In den einzelnen innergebietlichen Verkehrsflächen soll sowohl die Herstellung von Erschließungsanlagen als auch von Trink- und Schmutzwasserleitungen erfolgen. Der Vorhabenträger stimmt mit dem Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) die Objektplanung ab, die diese nach Prüfung freigeben. Die Objektplanung bildet gleichzeitig die Grundlage für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Erschließung Trink- und Schmutzwasser (Erschließungsvertrag).

Ausgehend von Art und Maß der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut der Stellungnahme des WAH vom 15.12.2020 u. a. von einem erhöhten Schmutzwasseraufkommen auszugehen. Demnach wurde die Prüfung der Erweiterung des Schmutzwasserpumpwerks 10 vorgeschlagen. Nach einem telefonischen Abstimmungstermin mit dem WAH am 15.06.2021 bezüglich der Thematiken Abwasser- und Trinkwasserversorgung ist folgendes festzuhalten:

Gemäß der Stellungnahme des WAH vom 15.12.2020 ist bereits ersichtlich, dass die Grundstückserschließung an den Abwasseranschluss vorhanden ist. In den umliegenden Straßen (Heidelerchenallee und Rosa-Luxemburg-Allee) sind lediglich Abwasserdruckleitungen vorhanden. Der vorhandene Abwasseranschluss in DN 200 ist nach der Siedlungsentwässerungsrichtlinie mehr als ausreichend bemessen. Das gesamte Siedlungsgebiet wird über eine DN 200 Leitung entwässert. Das entsprechende Pumpwerk an der Rosa-Luxemburg-Allee ist für die vorgenannten Leitungsdimensionen bereits ausgelegt. Es wird empfohlen, die Lage und insbesondere die Höhe der Schmutzwasserleitung per Suchschachtung und Vermessung vor der Ausführung festzustellen. Der Anschluss für die Trinkwasserversorgung ist in DN 80 bis auf das Grundstück verlegt. Zudem wird angemerkt, dass darüber hinaus keine Feuerlöschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden kann.

7.9.2.1. Löschwasserversorgung

Für das Planvorhaben gilt: Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (N > 3) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, so die Brandschutzstelle des Landkreis Havelland. Die Löschwasserentnahme kann über einen Hydranten oder Löschwasserbrunnen,

Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a. erfolgen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden können, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Löschwasserbrunnen errichtet.

Das Ordnungs- und Verkehrsamt des Landkreises Havelland, SG Brandschutz verweist darauf, dass bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein muss. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersanschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein. Zudem wird darauf verwiesen, dass bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen sind. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 und 100 m betragen.

Nach Angaben des WAH vom 19.04.2021 sind entlang der Hauptstraße bisher zwei H-100-Unterflurhydranten auf der vorhabenabgewandten Seite vorhanden. Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee, ebenfalls zur vorhabenabgewandten Seite, befinden sich zwei H-150-Unterflurhydraten. An der Heidelerchenallee befindet sich auf dem Flurstück 504 südlich des Vorhabengebiets ein H-150-Unterflurhydrant.

Aus einem Nachweis über die Löschwasserversorgung der Gemeinde Wustermark vom 03.06.2021 geht hervor, dass sich im Umkreis des Grundstücks mehrere Trinkwasserleitungen DN 100 und DN 150 befinden. Im Umfeld der übermittelten Grundstücke kommen für die Löschwasserversorgung fünf Unterflurhydranten mit einem Leitungsdurchmesser von 150 mm und fünf Hydranten mit einem Leitungsdurchmesser von 100 mm in den Straßen „Unter den Kiefern“, „Rosa-Luxemburg-Allee“ und „Hauptstraße“ in Betracht. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in ca. 30 m Entfernung zum Gebäude in der Rosa-Luxemburg-Allee. Die geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min bzw. 96 m³ ist rechnerisch gesichert.

Der WAH versichert in seiner Stellungnahme vom 16.05.2022, dass die Erstversorgung der Löschwasserentnahme über 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Inbetriebnahme der neuen Rohwasserfassung und Wasseraufbereitung seit März 2022 in Betrieb ist. Durch die erfolgte Sanierung eines zusätzlichen Wasserbehälters am Standort Radelandberg Nord steht ein Speichervolumen von ca. 2.000 m³ für die Speicherung von Trinkwasser zur Verfügung.

7.9.2.2. Entwässerungskonzept

Die geplante Nutzung stellt besondere Anforderungen an die Ebenheit der Oberflächenbefestigung und an das Oberflächengefälle in den Freianlagen. Im Umfeld des Baugebietes sind keine Vorfluter in Form von Regenwasserleitungen, Gräben, Bächen oder Seen vorhanden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Baubereich befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Damit ergeben sich laut DWA-M 153 entsprechende Anforderungen für die Einleitung von verunreinigtem Oberflächenwasser in das Grundwasser. Gemäß Bodengutachten[17] ist der Untergrund in Teilen versickerungsfähig. Der

[17] Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021

Durchlässigkeitsbeiwert der versickerungsfähigen Böden liegt bei kf = 1 * 10-03 bis 1 * 10-06 m/s. Die Gebäudedachflächen werden als Gründächer hergestellt. Die Dachflächen sind nur begehbar und nicht befahrbar[18]. Auf den Gründächern findet eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss statt.

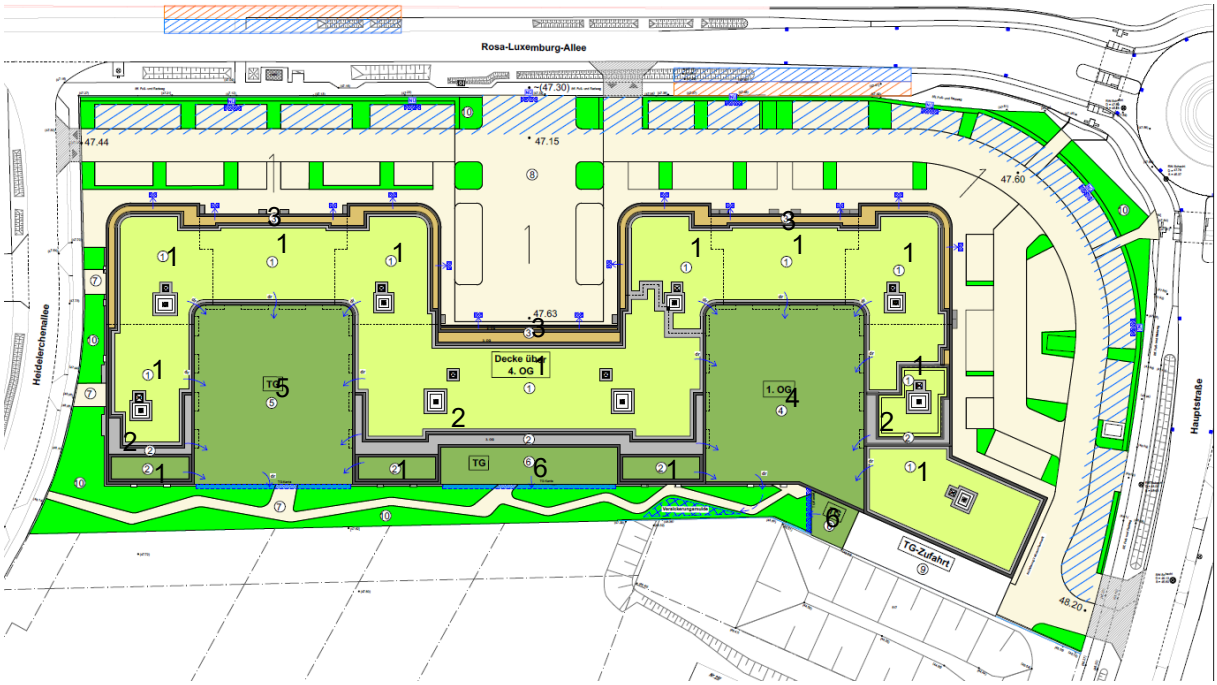


Abbildung 11: Entwässerungskonzept, Wiggenhorn & van den Hövel, Stand Februar 2022
Quelle: Landschaftsarchitekten BDLA Wiggenhorn und van den Hövel

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde dem Entwässerungskonzept der mit dem Planvorhaben betrauten Landschaftsarchitekten Wiggenhorn & van den Hövel[19] mit E-Mail vom 14.07.2021 zugestimmt. Dieses sieht die folgenden zwei Punkte vor:

1. Entwässerung der Einzugsflächen mit Abfluss von unbelastetem Niederschlagswasser:

Sämtliche begrünten Dachflächen sind nur begehbar und können nicht befahren werden. Diese Flächen werden als unbelastet betrachtet.

Die nicht allgemein begehbaren Gebäudedachflächen (in der vorstehenden Abbildung mit (1) bezeichnet) werden mit extensiver Dachbegrünung hergestellt. Auf den Dachflächen findet eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss statt. Die Dachflächen (1) leiten gedrosselt auf die tieferliegenden Dachflächen (4) und (5) ab. Die begehbaren Dachterrassen (2) werden ohne Regenrückhaltung hergestellt. Hierbei handelt es sich um Kleinstflächen, die ungedrosselt auf die Dachflächen (4) und (5) ableiten. Die begehbaren Dachterrassen (3) werden ohne Regenrückhaltung hergestellt. Hierbei handelt es sich um Kleinstflächen, die ungedrosselt in unterirdische Sickerpackungen/ Rigolen ableiten. Die durch die Bewohner genutzte Gebäudedachfläche (4) wird mit einer intensiven Dachbegrünung hergestellt. Auf der Dachflä-

[18] Entwässerungskonzept, Wiggenhorn & van den Hövel, Hamburg, Stand: Februar 2022

[19] Entwässerungskonzept, Wiggenhorn & van den Hövel, Hamburg, Stand: 24.06.2021

che findet eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss statt. Die Dachfläche (4) leitet gedrosselt in eine oberirdische Versickerungsmulde ab. Die Dachfläche der Tiefgarage (TG) (5) liegt unterirdisch und wird mit einer intensiven Dachbegrünung hergestellt. Auf der Dachfläche findet eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss statt. Die Dachfläche (5) leitet nach der Sickerpassage durch den Aufbau gedrosselt in eine unterirdische Sickerpackung/ Rigole entlang der TG-Außenkante ab. Die Dachflächen der Tiefgarage (6) liegen unterirdisch und werden mit einer intensiven Dachbegrünung hergestellt. Auf der Dachfläche findet keine Regenrückhaltung statt. Die Dachflächen (6) entwässern nach der Sickerpassage durch den Aufbau ungedrosselt über den TG-Deckenrand breitflächig in eine unterirdische Sickerpackung/ Rigole entlang der TG-Außenkante. Lichtschächte und TG-Lüftungsöffnungen an den Außenwänden der Tiefgarage und der Kellerwände werden im Bereich der aufgehenden Fassaden zur unmittelbaren Versickerung über Sickerpackungen gebracht. Bei den Lüftungsöffnungen handelt es sich um Kleinstflächen mit einer Flächengröße von jeweils < 2,00m². Fassadenrinnen vor Türen und bodentiefen Fenstern werden ebenfalls im Bereich der aufgehenden Fassaden zur unmittelbaren Versickerung über Sickerpackungen gebracht (Regenwasserabfluss Fassadenrinnen bei einem Bemessungsregen = 0,0 l/s).

2. Entwässerung der Einzugsflächen mit Abfluss von gering belastetem Niederschlagswasser

Für die Entwässerung der Einzugsflächen mit Abfluss von gering belastetem Niederschlagswasser (PKW-Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege sowie Platzflächen) werden sickerfähige Beläge vorgesehen. Zum Einsatz kommen Pflastersteine mit DIBt-Zulassung zur Vorbehandlung des gering belasteten Niederschlagswassers.

Das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Konzept zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch textliche Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

7.9.2.3. Abfallentsorgung

Die Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH (abh) wurde im September 2003 als Tochtergesellschaft des Landkreises Havelland gegründet. Die abh ist für die Entsorgung der Abfälle privater Haushalte und der Gewerbetreibenden im Ortsteil Elstal zuständig.

Die Abfallentsorgung des Bauvorhabens soll für den westlichen Gebäudeteil über die Zufahrt an der Heidelerchenallee und für den östlichen Teil über die Zufahrt an der Hauptstraße erfolgen.

7.10. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 574, 575 sowie 459 (tlw.) der Flur 17 in der Gemarkung Elstal. Das Flurstück 575 befindet sich im Zeitpunkt der Planaufstellung in privatem Eigentum. Der Eigentümer ist Vorhabenträger des Bauvorhabens, welches Anlass zur Planaufstellung gab. Die Flurstücke 574 und 459 (tlw.) sind Straßenverkehrsflächen und befinden sich im gemeindlichen Eigentum.

Hinweis: Das Flurstück 459 wird aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung teilweise mit einbezogen, um die bisherige Festsetzung des gemeindlichen Flurstücks 574 mit einer Breite von ca. 20 cm von Baugebiet (WA und MI) dem Bestand entsprechend in öffentliche Straßenverkehrsfläche zu ändern.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Wustermark strebt die Qualifizierung ihres Nahversorgungszentrums im Ortsteil Elstal an. Maßgebliche Potenzialfläche für die Ergänzung und Aufwertung der Nahversorgungsangebote ist das östliche Flurstück 575, welches sich südlich der Rosa-Luxemburg-Allee zwischen Hauptstraße und Heidelerchenallee erstreckt. Die Fläche ist im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage eignet sich das Areal für eine zentrumsbildende Bebauung und Nutzungsmischung. In enger Abstimmung mit der Gemeinde soll ein moderner drei- bis viergeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex entstehen, der sich von der umliegenden Bebauung abhebt, ohne dabei zu stören. In der Erdgeschosszone des Gebäudekomplexes sollen Verkaufsflächen, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnfolgeeinrichtungen angesiedelt sein. Neben kleinteiligen Laden- und Gewerbeeinheiten ist auch die Unterbringung eines modernen Lebensmittelmittelmarktes mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Zur Deckung bestehender Wohnraumbedarfe und im Sinne einer urbanen hochwertigen Nutzungsmischung entstehen mehr als 180 neue Wohneinheiten, wovon etwa ein Drittel seniorengerecht angelegt ist. Darüber hinaus soll etwa ein Viertel der Wohnungen preisgebunden sein, um die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohner zu sichern.

Abbildung 12: Visualisierung des geplanten Wohn- und Gewerbekomplexes
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, 2021

Die angestrebte städtebauliche Kubatur zeichnet sich durch eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung aus. Damit wird die südlich angrenzende Wohnbebauung effektiv vom allgemeinen Verkehrslärm der Rosa-Luxemburg-Allee abgeschirmt. Zugleich entstehen für das Bauvorhaben selbst sowohl dem Quartierzentrum zugewandte Wohnbereiche als auch ruhigere Wohnangebote. Die durchgestreckte Bebauung wird durch einen Quartiersplatz, kleinteilige Vor- und

Rücksprünge und Innenhöfe gegliedert. Der etwa mittig angeordnete Quartiersplatz soll Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, um als öffentlicher Treff- und Kommunikationspunkt zu fungieren.

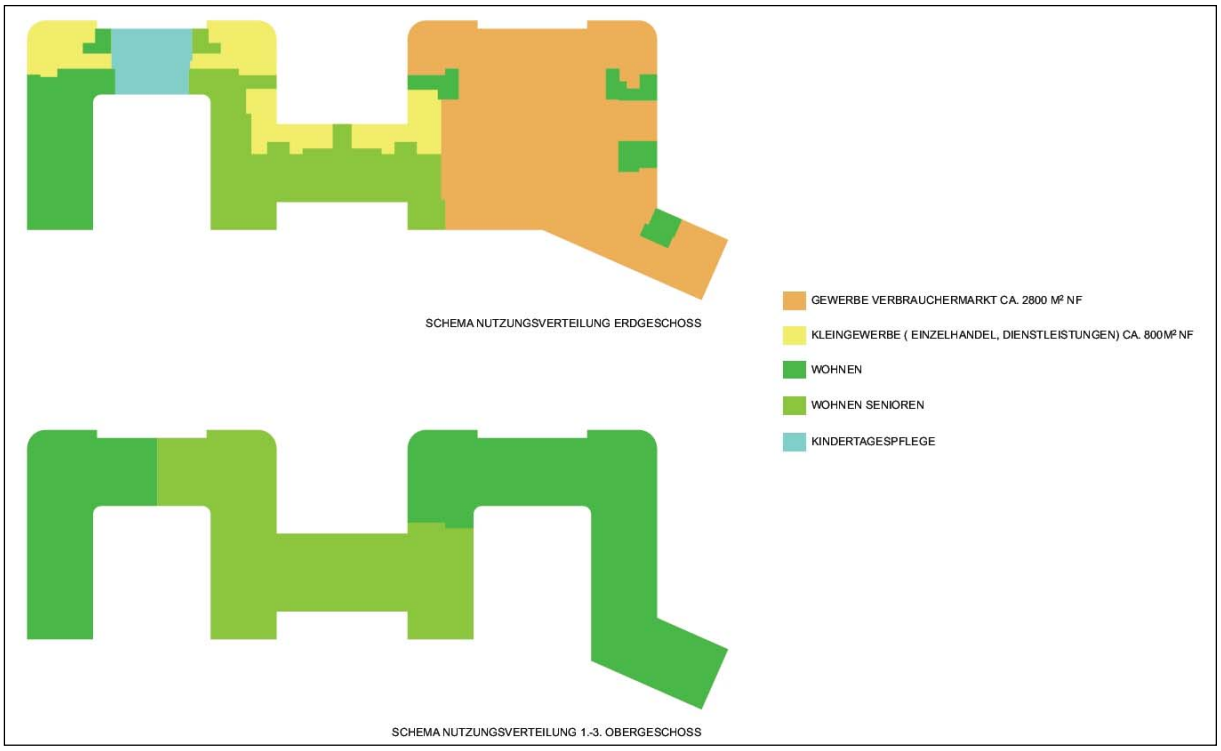


Abbildung 13: Schema Nutzungsverteilung Erdgeschoss und 1. bis 3. Obergeschoss
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, 2021

Um den Höhenunterschied zwischen dem Neubaukomplex und der südlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung nachbarschaftsverträglich zu gestalten, wird neben baulichen Rücksprüngen auf der Ebene des vierten Vollgeschosses eine umfangreiche Begrünung mit Sträuchern und hochgewachsenen Bäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt. In Abstimmung mit den südlichen Nachbarn wurde ein Pflanzkonzept entwickelt. Die großen Bäume sollen die gegenseitigen Sichtbeziehungen unterbrechen, um die Einsichtnahme in private Außenwohnbereiche zu reduzieren.

Abbildung 14: Begrünung der südlichen Plangebietsgrenze
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, 2021

8.1. Erschließung

Das Plangebiet kann und soll von den anliegenden öffentlichen Straßen erschlossen werden. Die Lage der Zufahrten wird im Bebauungsplan festgelegt. Zur Berücksichtigung bestehender Verkehrsbeziehungen und der Anordnung der Nutzungen kommen den Zufahrten dabei verschiedene Funktionen zu:

- An der Hauptstraße erfolgt die Hauptzufahrt für Kfz- und Lkw. Die Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes und die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohn- und Geschäftskomplexes ist hier verortet, um Verkehrs- und Lärmkonflikten vorzubeugen. Zugleich soll der übrige Bereich vom Verkehr entlastet werden.
- An der Rosa-Luxemburg-Allee befindet sich eine weitere Zufahrt, über die die oberirischen Stellplätze des östlichen Teilgebiets erreicht werden können. Diese Erschließung dient in der Hauptsache für die Kunden des Lebensmittelmarktes und der übrigen Nahversorgungsangebote in der Erdgeschosszone.
- An der Heidelerchenallee ist ebenfalls eine Zufahrt für Kfz vorgesehen, um die oberirischen Stellplätze des westlichen Teilgebiets zu erreichen. Die Zufahrt an der Heidelerchenallee ist vorwiegend für die Anwohner und die Besucher der Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Der zentrale Quartierplatz unterbindet Verkehrsbeziehungen für Kfz zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilgebiet. Dem Fußgänger- und Radverkehr soll Vorrang gegeben werden, die Aufenthaltsqualität soll nicht durch Kfz-Verkehr gestört werden. Daher sehen der Entwurf der Architekten und der Außenanlagenplan attraktive Fußwege im Plangebiet vor.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt bislang durch die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“. Im Zuge der Planumsetzung soll die ÖPNV-Anbindung verbessert werden, indem Bushaltestellen unmittelbar im Bereich des Plangebiets an der Rosa-Luxemburg-Allee angelegt werden.

Neben der sehr guten Anbindung des Plangebiets für den ÖPNV, Radfahrer und Fußgänger ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein wesentliches Thema für das Erschließungskonzept. Bewohnern, Kunden und Beschäftigten müssen in ausreichender Anzahl Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Stellplatzbedarf für Bauvorhaben berechnet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Stand Februar 2019). Nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ergibt sich, dass für das Vorhaben ca. 340 Stellplätze nachzuweisen wären.[20]

§ 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sieht vor, dass eine Abweichung von den Richtzahlen zugelassen werden kann; die Anzahl der notwenigen Stellplätze kann verändert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen. Das ist hier der Fall: Sowohl die räumliche Lage im Ortszentrum mit optimaler Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer als auch die Nutzungsmischung am Standort selbst, die eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen zu unterschiedlichen Tageszeiten gestattet, sprechen für einen geminderten Stellplatzbedarf, sodass der Bebauungsplan baugebietsbezogen eine Minderung der notwendigen Stellplätze für bestimmte gewerbliche Nutzungen gestattet.

Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der angestrebten städtebaulichen Qualität der Freiflächen soll nach den Entwurfsvorstellungen von Gemeinde und Vorhabenträger nur etwa ein Drittel der erforderlichen Stellplätze ebenerdig angelegt werden. Die Mehrzahl der Stellplätze befindet sich in einer Tiefgarage mit zwei unterirdischen Geschossen. Den Anforderungen an

[20] Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten, Stellplatzbedarf, Planung Vorabzug, Stand 29.07.2021 mit Ergänzung vom 28.11.2021 sowie Ingenieurbüro Terfort, Verkehrsplanerische Stellungnahme zum bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf für das Neubauvorhaben, Stand 20.12.2021.

Barrierefreiheit wird entsprochen. Auch für Fahrräder werden ebenerdig und in den Tiefgaragen ausreichend Abstellflächen vorgesehen. Die Tiefgargagengeschosse beinhalten auch Räume für die Erschließung und Versorgung. So erfolgt die Abfallentsorgung für den gesamten Gebäudekomplex auf Müllflächen im Untergeschoss (UG 1). Die Müllcontainer werden zur Leerung über Lastenaufzüge zu temporären Müllabstellflächen zwischen dem Gebäudekomplex und den Stellplätzen gebracht, wo sie von dem kommunalen Abfallentsorger geleert werden.

Außerhalb des B-Plans Nr. E 44 sind weitere Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgesehen: Der Ausbau des Knotenpunktes Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee soll durch Anlage eines Kreisverkehrs erfolgen. Die für den Kreisverkehr erforderlichen Flächen sind durch den B-Plan Nr. E 28 bereits planungsrechtlich gesichert; der B-Plan E 44 greift hier nicht ein.

8.2. Grünordnung

Angesichts der hohen baulichen Dichte und der zugleich angestrebten Qualität der Plangebietsflächen nimmt die Grünordnung einen besonderen Stellenwert im städtebaulichen Konzept ein. Das Plangebiet muss und soll angemessen begrünt werden. Dies trägt auch zur erforderlichen Berücksichtigung der Umweltbelange bei. Die durch die Bebauung verlorengehenden Biotope sind zwar nicht besonders hochwertig, dennoch leisten sie einen Beitrag für den Natur- und Wasserhaushalt. Der Behandlung des Niederschlagswassers auf den künftig stark verdichteten Flächen kommt insbesondere auch wegen der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone eine besondere Bedeutung zu.

Wie eingangs beschrieben wird zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen ein dichter Grünstreifen mit einer Vielzahl von hochstämmigen Bäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt. Auch die südlich orientierten Wohnhöfe werden hochwertig bepflanzt und gestaltet.

Die dem Gebäudekomplex vorgelagerten Stellplatzflächen, Fußwege und der Quartiersplatz werden ebenfalls hochwertig durch Bepflanzungen begrünt und gestaltet; rund 30 Bäume werden gepflanzt, Randeingrünungen werden angelegt.

Um ein starkes Aufheizen der Fläche besonders in den Sommermonaten zu verhindern, werden die Dachflächen des Nahversorgers (östlicher Innenhof des Komplexes) und der Wohngebäude teilweise intensiv oder teilweise extensiv begrünt. Gleichzeitig gestattet die Dachbegrünung die Sammlung und die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück. Die Verkehrsflächen werden zudem in sickerfähigem Pflaster ausgeführt.

Im Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen durch Festsetzung verankert.

Ein Freiflächenplan wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

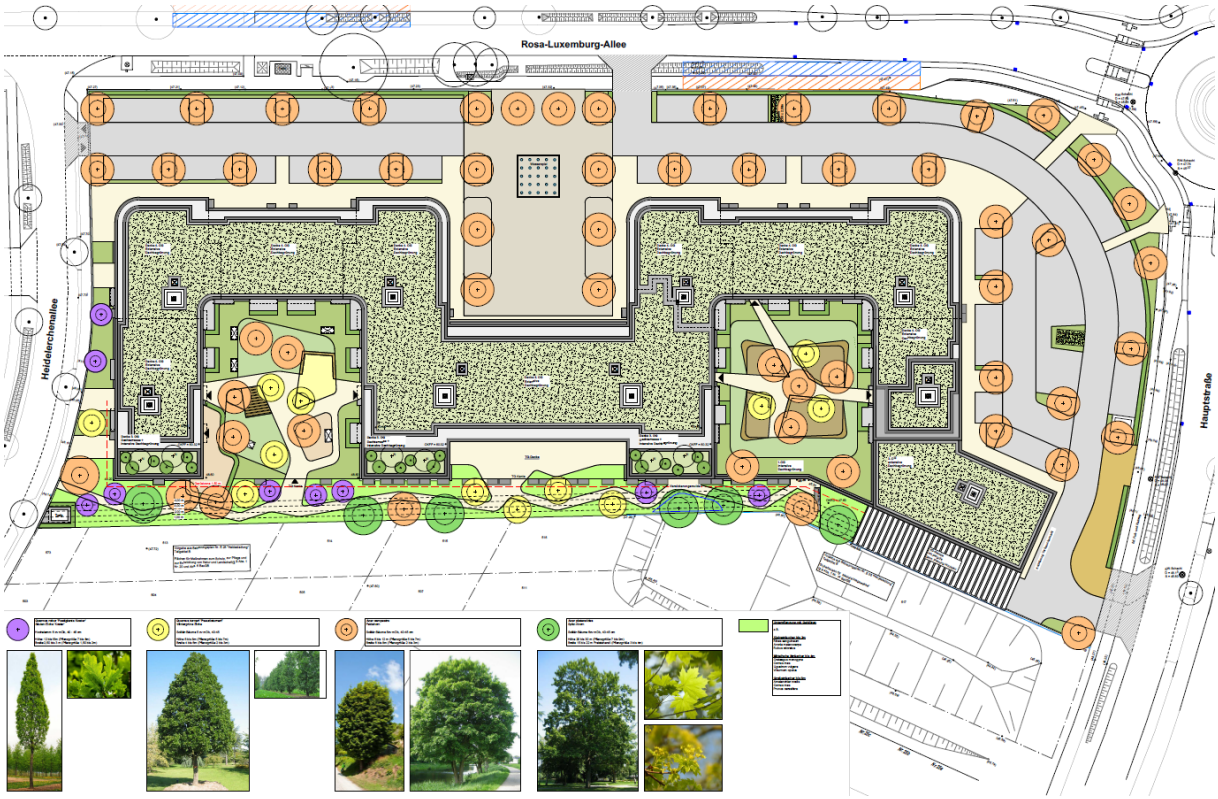


Abbildung 15: Bepflanzungskonzept, Stand Entwurf Februar 2022
Quelle: Landschaftsarchitekten Wiggenhorn & Van den Hövel

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Der B-Plan Nr. E 44 enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:	**Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF**
▪ **Art der baulichen Nutzung** Urbanes Gebiet (MU) Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ (SO)	Kap. 9.2 TF 1, TF 3, TF 4 TF 2, TF 3, TF 4
▪ **Maß der baulichen Nutzung** Grundflächenzahl: 0,45 im MU, 0,5 im SO gemäß Planzeichnung Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: OK max. gemäß TF 5 Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß	Kap. 9.3 TF 5
▪ **Überbaubare Grundstücksfläche** Baugrenze	Kap. 9.4
▪ **Verkehrsflächen** Ein- und Ausfahrtsbereiche Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen	Kap. 9.5 TF 6
▪ **Sonstige Planzeichen** Räumlicher Geltungsbereich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art und Maß der Nutzung Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage Buchstaben A bis H zur Kennzeichnung von Flächen gem. TF 17 Buchstaben MNPQ zur Kennzeichnung von Flächen gem. TF 3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: „L“	 Kap. 9.1 Kap. 9.2, 9.3 TF 7 TF 7 TF 9
▪ **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** Darstellungen der Lärmpegelbereiche	Kap. 9.6 TF 10
▪ **Grünordnerische Festsetzungen** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Kap. 9.7 TF 11 - 14

9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 574, 575 sowie 459 (tlw.) der Flur 17 der Gemarkung Elstal.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bislang unbebaute Fläche südlich der Rosa-Luxemburg-Allee zwischen Heidelerchenallee und Hauptstraße im Ortsteil Elstal. Für die unbebaute Fläche muss das geltende Planrecht angepasst werden, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Das Flurstück 459 wird aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung teilweise mit einbezogen, um die bisherige Festsetzung des gemeindlichen Flurstücks 574 mit einer Breite von ca. 20 cm von Baugebiet (WA und MI) dem Bestand entsprechend in öffentliche Straßenverkehrsfläche zu ändern.

Weitere Flächen werden für die Umsetzung des Vorhabens nicht benötigt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung des Vorhabenträgers / Flächeneigentümers getroffen.

9.2. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der unterschiedlich geplanten Nutzungen im Plangebiet wird der östliche Teilbereich zeichnerisch als Sondergebiet (SO) „Nahversorgung und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt; hier soll der großflächige Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, oberhalb soll Wohnen entstehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig nur in festgesetzten Kern- oder Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist wiederum nur im Sondergebiet als nummerischer Wert möglich. Daher bedarf es der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO.

Der westliche Teilbereich mit den geplanten kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten und Wohnen sowie sozialen Angeboten wird als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Nutzungsmischung entspricht der Typik eines urbanen Gebiets nach BauNVO.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden für die Baugebiete im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung die textlichen Festsetzungen TF 1 bis TF 4 getroffen:

TF 1 Zulässige Nutzungen im urbanen Gebiet (MU)

(1) Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

(3) Im urbanen Gebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Im urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 sowie 7 und 9 BauNVO)

Begründung

Nach dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Zweckbestimmung der Baugebietskategorie entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde zur angestrebten Nutzungsmischung im Plangebiet. Das Plangebiet soll Funktionen des Nahversorgungszentrums umfassen, zugleich und mit deutlichem Schwerpunkt in den Geschossflächenanteilen soll Wohnraum geschaffen werden. Dabei wird insbesondere Wohnraum für Senioren entstehen; insbesondere kleine Wohnungen, die mit Gemeinschafts- und Gruppenräumen sowie ergänzenden Serviceangeboten verbunden sind. Dem generationsübergreifenden Gedanken entsprechend beabsichtigt der Vorhabenträger auch die Schaffung von Räumen für die Kinderbetreuung.

Die Festsetzung anderer Baugebietstypen wurde alternativ geprüft. Sie scheidet jedoch aus: Die Nutzungsmischung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO muss nach den Zielen der Gemeinde nicht erreicht werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO scheidet aus, da die Dienstleistungs- und Gewerbeangebote über die Versorgung des Wohngebiets hinausreichen. Ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO kommt nicht in Betracht, da keine Bestandbebauung vorhanden ist.

Für die vorliegende Plansituation muss der Nutzungskatalog der BauNVO für das urbane Gebiet angepasst werden. Dies geschieht durch die Absätze 1 bis 4. Bei der standortbezogenen Anpassung der Festsetzungen für das urbane Gebiet wird von der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

Absatz 1:

In Absatz 1 ist geregelt, welche Anlagen allgemein zulässig sein sollen. Entgegen des allgemeinen Nutzungskatalogs nach BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Einzelhandelsbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Von dieser Regelung wir hier Gebrauch gemacht.

1. Zur Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollen Einzelhandelsangebote nicht uneingeschränkt im Gebiet angesiedelt werden können. Daher erfolgt die Einschränkung: Die Begrenzung nicht

großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Erdgeschosszone ist sinnvoll – siehe Absatz 2. Eine Begrenzung der Einzelhandelsangebote als nur ausnahmsweise zulässig würde hingegen der Zielstellung zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums widersprechen.

2. Anlagen für sportliche Zwecke sollen im Ortsteilzentrum nur innerhalb der Gebäude und in einem deutlich untergeordneten Umfang (z. Bsp. als Sportstudio) zulässig sein. Eigenständige Sportplätze oder Sporthallen sind hingegen städtebaulich unerwünscht. Daher wird die allgemeine Zulässigkeit eingeschränkt. Diese Anlagen sind gemäß Absatz 3 nur ausnahmsweise zulässig.

Absatz 2:

Um den Umfang der Verkaufsflächen im urbanen Gebiet durch den Bebauungsplan angemessen zu begrenzen, werden Einzelhandelsbetriebe unter Anwendung der Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauNVO in die Erdgeschosszone delegiert. Dabei gilt, dass nur nicht großflächige Betriebe – also Läden bis maximal 800 m² Verkaufsfläche – zulässig sind; hierbei handelt es um die Begrenzung nach einer bestimmten Betriebsart im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO. Besondere städtebauliche Gründe für die Regelung sind:

- Einhaltung der Zielvorgaben der Landesplanung
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche
- Umsetzung des Nahversorgungskonzepts der Gemeinde Wustermark.

Hinweis: Der Gesamtumfang der Verkaufsflächen im urbanen Gebiet kann aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht analog zum Sondergebiet durch Verkaufsflächenfaktor festgesetzt werden. Die nach § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO zulässigen Geschossflächenvorgaben beschränken sich nur auf Gewerbe im Allgemeinen. Eine Differenzierung zwischen Gewerbe und Einzelhandel ist nicht möglich.

Nach Auffassung des Plangebers bedarf es über Absatz 2 hinaus auch keiner weitergehenden Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe im MU; raumordnungsrelevante Ansiedlungen sind hier nicht möglich. Die weitergehende Einschränkung der im urbanen Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ist weder zielführend noch erforderlich.

- Es soll ein Ortsteilzentrum entstehen. Hierzu bedarf es sich ergänzender und auch konkurrierender Angebote, um eine gewisse Zentralität zu erreichen.
- Ein zentrenschädliches Ausufern innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote ist nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen mit dem B5-Outlet-Center umfangreiche Angebote. Das Plangebiet ist daher weder für zentrenrelevante Anbieter selbst attraktiv noch ist es aufgrund seiner Flächengröße, Lage und funktionalen Ausrichtung nicht konkurrenzfähig zum Outlet-Center.

Absatz 3:

Im urbanen Gebiet sollen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung als Ausnahme erfolgt, um den städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde und der Entwicklung des Standortortes als Ortsteilzentrum Rechnung zu tragen. Siehe auch oben zu Absatz 1.

Absatz 4:

Die üblicherweise im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten – sind hier nicht standortverträglich und werden daher gänzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen erzeugen regelmäßig starken Kundenverkehr und / oder unerwünschte Lärmbelästigungen, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet und in der Umgebung beeinträchtigt werden könnte. Dem soll vorgebeugt werden.

TF 2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ (SO)

(1) Das als Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen, sowie dem Wohnen.

(2) Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächige;
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen;
- Wohnungen und Wohngebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig.

(4) Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,306 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,306 m² wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf rund. 2.450 m² begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung

Absatz 1

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO „Nahversorgung und Wohnen“ (siehe Planzeichnung) und durch die textliche Festsetzung TF 2.

In Absatz 1 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets geregelt und aufgezählt, welche Nutzungen in der Hauptsache zulässig sind. Demnach soll das Baugebiet der Unterbringung von Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung dienen, wobei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Daneben sind sowohl ergänzende gewerbliche Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen, als auch das Wohnen zulässig.

Das festgesetzte Sondergebiet ist nicht allein nur auf die Ansiedlung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Rede stehenden Vollsortimenters mit darüber gesetzten Wohnungen beschränkt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebietes. Die fortan geltende planungsrechtliche Zulässigkeit kann grundsätzlich auch durch einen oder mehrere andere Eigentümer / Betreiber ausgenutzt werden. Dabei gelten die Regelungen der TF 2 Absatz 1 bis 3 sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß Absatz 4 uneingeschränkt.

Absatz 2

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen zur Funktionserfüllung. Die umfassende Versorgung der Bewohner des festgesetzten urbanen Gebiets und der Nachbarschaft mit Gütern des periodischen Bedarfs wird mit dem geplanten Lebensmittelmarkt im festgesetzten Sondergebiet und mit den übrigen Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum sichergestellt. Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, dienen der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen. Dies entspricht auch den Zielstellungen der Gemeinde Wustermark zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums.

Neben den zentrumsbildenden Nahversorgungsangeboten sind – wie im angrenzenden urbanen Gebiet – Einrichtungen für Wohnungen und Wohngebäude allgemein zulässig. Auch im Sondergebiet soll eine Nutzungsmischung erfolgen.

Absatz 3

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums für Elstal in zentraler Lage geschaffen: Es soll ein zentraler Bereich zur Grund- und Nahversorgung – insbesondere der Bewohnerschaft in Elstal – entstehen. Im Absatz 3 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem Nahversorgungszentrum zulässig ist. Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch Festsetzung der Sortimentsliste.

Damit der geplante Einzelhandelsstandort seine Funktion als Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Elstal langfristig erfüllen kann und keine Konkurrenz für andere zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung darstellt, dürfen gemäß Absatz

3 lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Gemeindegebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Satz 3 regelt die Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Randsortimente. Es ist nicht erforderlich, die nicht zentrenrelevanten Sortimente nummerisch auf einen maximalen Verkaufsflächenanteil zu beschränken. Bereits mit der Einteilung in Kern- und Randsortiment ergibt sich eine flächenmäßige Unterordnung des Randsortiments. Weiterhin ist ein übermäßiges Angebot nicht zentrenrelevanter Waren unwahrscheinlich und in den Auswirkungen auf benachbarte Angebotslagen begrenzt, da diese deutlich geringe Flächenproduktivitäten aufweisen als nahversorgungsrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Absatz 4

Absatz 4 trägt zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet bei und ermöglicht zugleich die standortgerechte Ansiedlung von Läden zur wohnungsnahen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,306 m² je 1,00 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsangebote im 8.020 m² großen Sondergebiet auf rund 2.450 m² begrenzt und damit dauerhaft sichergestellt, dass die Verkaufsfläche grundstücksbezogen bestimmbar ist, so dass ein „Windhundrennen“ im Sondergebiet ausgeschlossen ist. Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen. Der Nachweis der Verträglichkeit der höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich belegt[21]. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind dem Kapitel „städtebauliche Auswirkungen“ der Begründung zu entnehmen.

Hinweis: Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. *„Kassenzone“* bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. *„Pack- und Entsorgungszone“*, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch

[21] Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung, Leipzig 12.10.20, Aktualisierung Mai 2021.

- die Flächen des Windfangs.[22]

Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbständigen Verkaufsstätten (z. Bsp. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“[23] bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Zur Begrenzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsangebots ist es erforderlich, neben der maximal zulässigen Verkaufsfläche auch die zulässigen Warensortimente zu definieren. Dies geschieht durch die Festsetzung der Sortimentsliste.

Festsetzung der Sortimentsliste

Gemäß Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8.

gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“[24]	**Sortimente**
1.	**Zentrenrelevante Sortimente**
1.1	**Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	**Sonstige zentrenrelevante Sortimente**
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

[22] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

[23] Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

[24] Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Begründung

Die hier festgesetzte Liste der zentrenrelevanten Sortimente entspricht der Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8. Die nach der Begründung zum LEP HR zulässige Aufnahme weiterer Sortimente als ortsspezifisch zentrenrelevant ist hier nicht erforderlich.[25]

Die festgesetzte Sortimentsliste benennt abschließend die als zentrenrelevant einzustufende Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung bilden eine besondere Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht in der festgesetzten Sortimentsliste aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Ein gemischtes Angebot von zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist wesentlich für die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs der Stufe Nahversorgungszentrum.

Die Festsetzung der Sortimentsliste ist erforderlich, um die Bestimmtheit der TF 2 Absatz 3 zu gewährleisten.

[25] Begründung zum LEP HR, S. 41.

TF 3 Sozialer Wohnungsbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen mindestens 20 % der für die Errichtung von Wohnungen genehmigten Geschossfläche der Gebäude so errichtet werden, dass der betreffende Wohnungsbau mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Abweichungen hiervon in dem Umfang zugelassen werden, in dem sichergestellt ist, dass der erforderliche Mindestanteil förderfähiger Wohnungen in einem anderen Gebäude oder einem anderen Teil des Baublocks im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, indem ein Teil der Wohnflächen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums beschränkt wird. Die Gemeinde Wustermark möchte sozial verträgliche Wohnraumangebote sichern. Mindestens 20 vom Hundert der Geschossfläche, die dem Wohnen dient, müssen nach Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Die Anforderungen ergeben sich aus den Bestimmungen des Landes Brandenburg.

Die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung eröffnet neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible Handhabung durch den beziehungsweise die Projektträger im Vollzug. Das Vorhaben im Zeitpunkt der Planaufstellung umfasst ein großes Gebäude, welches aus verschiedenen Teilblöcken besteht. Die Verortung der förderfähigen Wohnungen in den Teilblöcken soll flexibel möglich sein.

Die Festsetzung wird mit einer Regelung im städtebaulichen Vertrag verbunden, in der sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, den festgesetzten Anteil von mindestens 20 % der Wohnungen als förderfähige Wohnungen zu errichten, für die im Förderfall eine Mietpreis- und Belegungsbindung gilt.

Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die Förderungsvoraussetzungen an, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) gelten.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,5 im SO und 0,45 im MU
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen: OK (max.) mit Verweis auf die textliche Festsetzung 5

Begründung

Grundflächenzahl

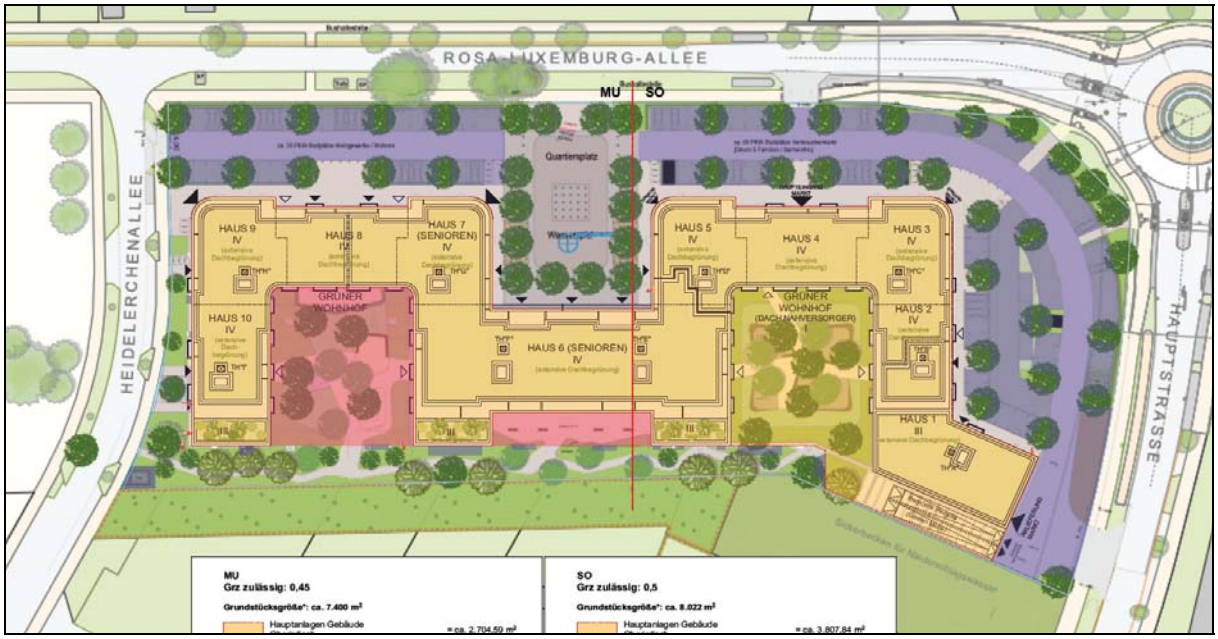
Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche im Ortsteilzentrum als Wohn- und Geschäftsstandort

zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen sowie die zulässige Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Belange der Ortsgestaltung und der südlich angrenzenden Wohnbauflächen einschließlich Lärmschutz flossen ebenfalls ein. Die Festsetzungen orientieren sich dabei auch am Bauvorhaben des Flächeneigentümers.

Nach dem bisherigen Planrecht (B-Plan Nr. E 28) galt für das straßenzugewandte Mischgebiet eine GRZ 0,5 und für das rückwärtige allgemeine Wohngebiet eine GRZ 0,4. Damit ergab sich eine zulässige GRZ von 1.940 m² + 5.294 m² = 7.234 m². Der B-Plan Nr. E 44 setzt für die beiden „neuen“ Baugebietstypen (SO und MU) ebenfalls differenzierte GRZ-Werte fest und erhöht dabei die zulässige GRZ für die Hauptanlagen nur um rund 110 m². Das geringfügig höhere Nutzungsmaß der Hauptanlagen begründet sich mit der Ausweisung des Plangebiets als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

<u>Hinweis:</u> Die innerhalb der Baugebiete festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zählen mit zum Baugebiet und sind in die Berechnung der zulässigen Grundfläche miteinzubeziehen.

Die nachstehende Abbildung der Architekten veranschaulicht den geplanten Umfang der GRZ für Haupt- und Nebenanlagen. Die Regelung der zulässigen Überschreitung der GRZ I durch Nebenanlagen (sog. GRZ II) erfolgt durch TF 4.



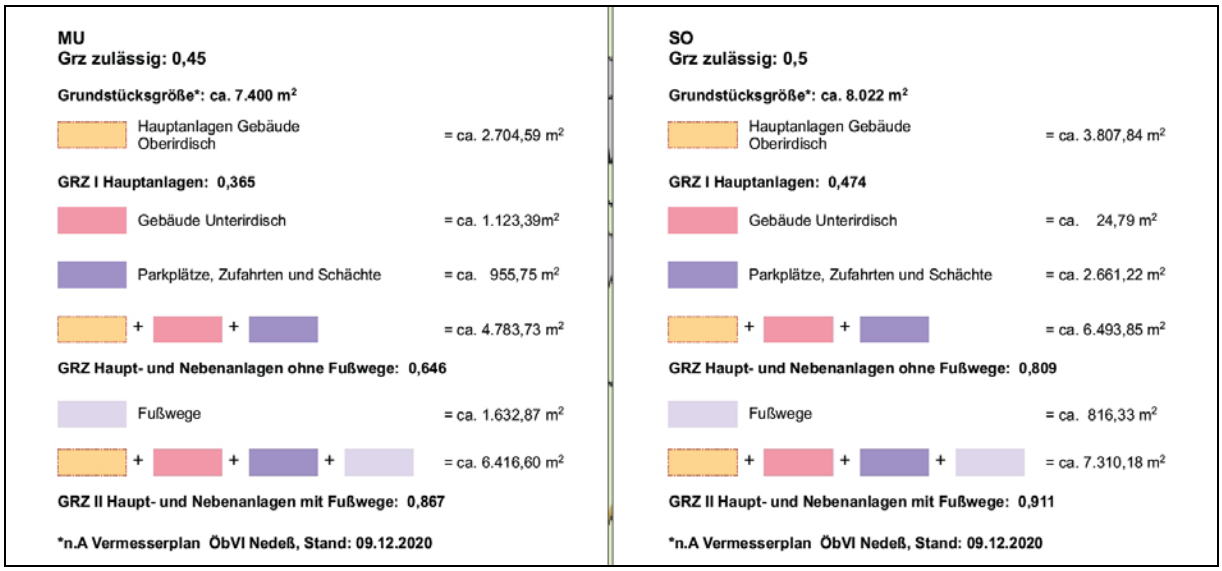


Abbildung 16: Berechnung der GRZ I und GRZ II für das Planvorhaben
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbh, Stand 4.10.2021

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Planrecht: Der B-Plan E 28 gestattet bis zu vier Vollgeschosse, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Diese Systematik greift der B-Plan E 44 ebenfalls auf. Maximal vier Vollgeschosse sind zulässig, wobei durch Festsetzung der Knotenlinie in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der textlichen Festsetzung 17 zum Rücksprung des vierten Vollgeschosses ebenfalls eine Staffelgeschossartige Gestaltung festgeschrieben ist.

Zur Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für das Ortszentrum und der Verkehrslärmbelastung auf der Rosa-Luxemburg-Allee muss der durch Baugrenzen vorgegebene Gebäudekomplex in der Hauptsache mindestens drei Vollgeschosse aufweisen.

Im Sondergebiet wird zur Ausbildung einer Hofsituation eine Teilfläche mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss (= Erdgeschoss) soll der Lebensmittelmarkt untergebracht werden. Dessen Dach soll als ruhiger Wohnhof ausgebildet werden. Der südwestliche Bereich des Baufensters sieht ebenfalls eine geringere Bauhöhe vor, um die Ausbildung des Staffelgeschosses und die Errichtung der eingehausten Tiefgaragenzufahrt zu gestatten.

TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebietes (SO) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,95 zulässig. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ des urbanen Gebietes (MU) ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Begründung

Mit der textlichen Festsetzung wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ (hier GRZ 0,5 im SO oder 0,45 im MU) und einen Zuschlag für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier TGa), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Dieser Zuschlag soll hier bis zu einer GRZ von 0,95 im Sondergebiet und 0,9 im urbanen Gebiet reichen. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 BauNVO (2021) messen lassen. Denn mit der GRZ von 0,8 + 0,15 = 0,95 für das Sondergebiet und 0,8 + 0,1 = 0,9 für das urbane Gebiet wird auch der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Für Sondergebiete und urbane Gebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Orientierungswert vor. Wird dieser Wert überschritten, bedarf es der städtebaulichen Begründung sowie der Abwägung der daraus resultierenden Auswirkungen. Im Sinne der früheren Regelung des § 17 BauNVO zur Überschreitung der Dichtewerte und der unverändert gelten Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB muss sichergestellt sein, dass durch die Überschreitung der Obergrenze die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die im vorliegenden Planfall gestattete Überschreitung des Orientierungswertes der Obergrenze im MU und SO ist städtebaulich begründet und wurde wie folgt abgewogen:

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen unvermeidbar, um auf den begrenzten Flächen im unmittelbaren Ortskern von Elstal ein neues Ortsteilzentrum entstehen zu lassen. Das zur Verfügung stehende Baugrundstück hat jedoch nur eine begrenzte Flächengröße. Zugleich sollen im Sinne der Zentrenentwicklung eine Vielzahl von Nutzungen untergebracht werden, die wiederum unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung eine nicht unerhebliche Stellplatzpflicht nach sich ziehen. Auch bei der durch den B-Plan vorgesehenen Minderung der notwendigen Stellplätze für einzelne gewerbliche Nutzungen ergibt sich ein deutlicher Flächenbedarf. Der hohe Versieglungsgrad ergibt sich somit durch die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze; wobei die Mehrzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. In Ergänzung der Tiefgarage sind oberirdischen Stellplätze erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist in Rechnung zu stellen, dass die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu qualifizieren, da das städtische Erscheinungsbild derzeit stark vom Leerstand geprägt ist. Dem unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine steigende Nachfrage gegenüber, da die Einwohnerzahl künftig auch durch die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Olympischen Dorfes ansteigen wird. Das hier in Rede stehende Planvorhaben soll den größten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln enthalten. Zugleich sollen kleinteilige Gewerbeflächen und Dienstleiter das Angebot abrunden. Die gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone sind Bestandteil eines viergeschossigen Wohnkomplexes. Eine hohe Nutzungsdichte ist auf der begrenzten Plangebietsfläche planerisch gewollt.

Der B-Plan E 44 sieht ausgleichende Maßnahmen vor, die unter Berücksichtigung der Umstände in der Umgebung des Plangebiets dazu führen, dass trotz Überschreitung der Orientierungswerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Maßnahmen im Plangebiet zum Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenze der GRZ sind dem Grünordnungskonzept des Vorhabenträgers zu entnehmen; dieses wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert. Ein Großteil der versiegelten Flächen im Plangebiet wird extensiv oder aber gar intensiv begrünt. Auch das Dach des Nahversorgers und der Innenhof im urbanen Gebiet bieten ausreichend Platz für wohnungsnahe intensive Begrünung. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung 23 großer Bäume vorgesehen. Die Stellplatzflächen werden ebenfalls durch Baumpflanzungen gestaltet. Alle anderen nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Mit den Festsetzungen für Anpflanzungen werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch den hohen Versieglungsgrad gemindert, das Plangebiet wird insgesamt optisch aufgewertet.

Die Pflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze tragen auch dazu bei, die Belange der südlich gelegenen Nachbarn (Wohngrundstücke) zu berücksichtigen. Die Bepflanzungen sollen die gegenseitigen Sichtbeziehungen unterbrechen. Die Außenwohnbereiche der Nachbargrundstücke sind damit weniger einsehbar. Mit den Nachbarn fanden diesbezüglich mehrfach Abstimmungen statt. Eine schriftliche Zustimmung der Nachbarn zum Bauvorhaben und der grenznahen Bepflanzung liegt vor.

Als ausgleichender Umstand ist die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu den planerisch gesicherten Grünanlagen der Heidesiedlung (BP E 28) zu werten. Im weiteren Umfeld sind die Döberitzer Heide (ca. 1 km Entfernung) und Ferbitzer Bruch (ca. 2,5 km Entfernung) gelegen. Zudem gibt es westlich, nördlich und östlich des Plangebiets Wassergräben sowie westlich einen Ableger der Havel. Diese Wasser- und Grünflächen werden auch langfristig positiv auf die klimatischen Verhältnisse und den Luftaustausch im Ortsteil Elstal wirken können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt - zum Beispiel durch die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsbestandteile - werden bereits durch die innerstädtische und vollständig erschlossene Lage des Plangebiets vermieden.

Die zusätzliche Inanspruchnahme weiterer Flächen im Ortszentrum wird vermieden, indem die im Plangebiet zulässige Nutzung intensiviert wird und die Tiefgarage unterhalb des Gebäudekörpers entstehen soll (flächensparende Bauform).

Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Die Betrachtung der umliegenden Bebauung verdeutlicht, dass sich das Vorhaben trotz höherer baulicher Dichte problemlos in das weniger dichte Umfeld einfügt. Abstandsflächen können eingehalten werden. Die Abwägung der nachbarlichen Belange hat stattgefunden (siehe oben).

Für eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sorgen die beiden großen grünen Wohnhöfe sowie der Quartiersplatz, sodass negative Auswirkungen wie Verschattung der Wohnungen vermieden werden können.

Die Zugänglichkeit ist durch die Zufahrten im Plangebiet und den umgebenen Straßen (Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg- Allee, Hauptstraße) gegeben.

Das Vorhaben trägt zur Belebung und Gestaltung des Ortsbildes bei, insbesondere zur Behebung einer Funktionsschwäche (unzureichenden Nahversorgungsangebot).

Mit dem Vorhaben wird dem Erfordernis der flächensparenden, verdichteten Mischbebauung in gut erschlossener Lage des Ortsteils Elstal Rechnung getragen. Die Anforderungen an das

Vorhaben und seine Lage begründen in ihrer Summe ein städtebauliches Erfordernis zur Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.

Durch die Überschreitung der GRZ ergeben sich nur begrenzte Auswirkungen auf die Umwelt, die jedoch durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können. Ausgleichende Umstände im Umfeld üben zudem positiven Einfluss auf die lokalen klimatischen Verhältnisse, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wird entsprochen. Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben gewahrt.

Wie auch die zeichnerische Festsetzung zur GRZ durch eine textliche Festsetzung ergänzt wird, wird auch die Festsetzung in der Planzeichnung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch eine textliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ergänzt:

TF 5 Höhe baulicher Anlagen

(1) In Abhängigkeit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Höhe baulicher Anlagen folgende Höchstmaße für die Oberkante:

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Planzeichnung	**Zulässiges Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen [OK(max)] in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)**
I	55,0
III	61,5
IV	64,5

(2) Innerhalb der Fläche M, N, P, Q, M darf die Höhe baulicher Anlagen bis zu 53,0 m über NHN betragen. Die Vorschriften der Brandenburgische Bauordnung über die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BbgBO gelten demnach nicht.

(3) Überschreitungen der in Absatz 1 festgesetzten Höhen [OK (max)] können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
   a. die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und
   b. die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis zu TF 5: Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 47,0 bis 48,0 m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016. Damit liegt das zulässige Höchstmaß der

Oberkante baulicher Anlagen bei einem Vollgeschoss bei höchstens 8 m, bei drei Vollgeschossen bei höchstens 14,5 m und bei vier Vollgeschossen bei höchstens 17,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Begründung

Absatz 1

In der Planzeichnung erfolgt der Verweis auf die Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude durch OK max. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude. Die maximale Gebäudeoberkante wird dabei für die festgesetzten Geschosse I, III und IV bestimmt.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die Belange der Ortsgestaltung sowie der benachbarten Nutzungen. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen OK max 64,5 m über NHN entspricht einer Gebäudehöhe bei vier Vollgeschossen von bis zu 17,5 m über der Geländeoberkante.

Die maximal zulässige Höhe wurde im Rahmen der Entwurfsplanung zum Bauvorhaben geprüft. Dabei ergab sich, dass es erforderlich ist, gegenüber dem bislang geltenden Planrecht (B-Plan E 28) eine höhere Gebäudeoberkante zu gestatten (max. + 3,5m). Dies begründet sich mit einer technisch notwendigen Höhenanpassung (±0,00/ absolute Höhen). Ziel der Anpassung ist es, ein regensicheres Gebäude mit barrierefreien, ebenengleichen Zugängen von der Rosa-Luxemburg-Allee / Parkplätzen / Quartiersplatz errichten zu können. Die Landschaftsarchitekten vom Büro WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL haben hierzu entsprechend sichere Höhenkoten geplant. Das Plangebiet ist relativ ebenerdig im nördlichen Bereich Richtung Rosa-Luxemburg-Allee, in der Heidelerchenallee und der Hauptstraße steigt das Niveau deutlich an. Hier befindet sich auch die Rampe zur Tiefgarage und Anlieferung des Nahversorgers mit Vorgaben der lichten Einfahrtshöhe. Ziel ist es, allseitig ein leichtes Gefälle zum Gebäude zu planen.

Die nachstehenden Abbildungen geben die Höhenentwicklung des Bauvorhabens wieder und dienen zur Veranschaulichung der festgesetzten Höhen, die einen begrenzten Spielraum gegenüber der Vorhabenplanung gestatten.

Abbildung 17: Ansicht von der Hauptstraße mit Höhenentwicklung
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbh, Stand Februar 2022

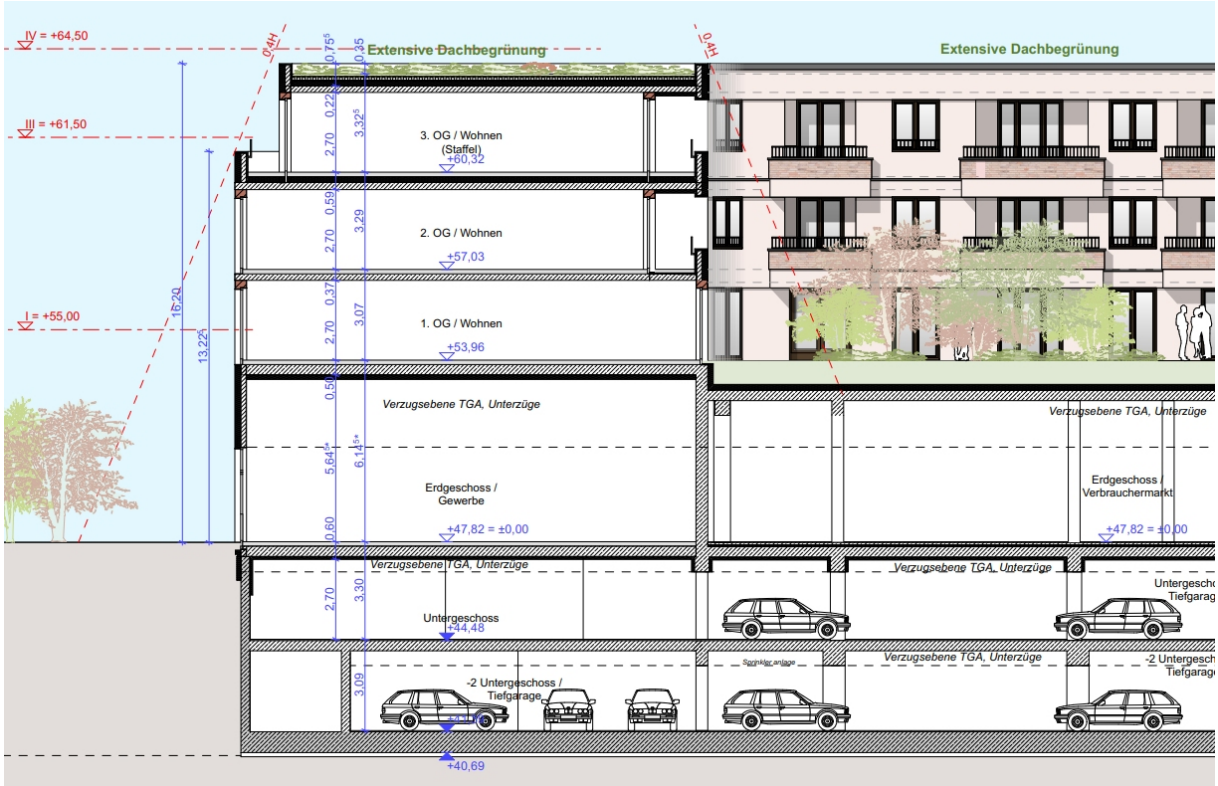


Abbildung 18: Schnitt im Sondergebiet mit Höhenentwicklung, Blick in den Wohnhof
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbh, Stand Februar 2022

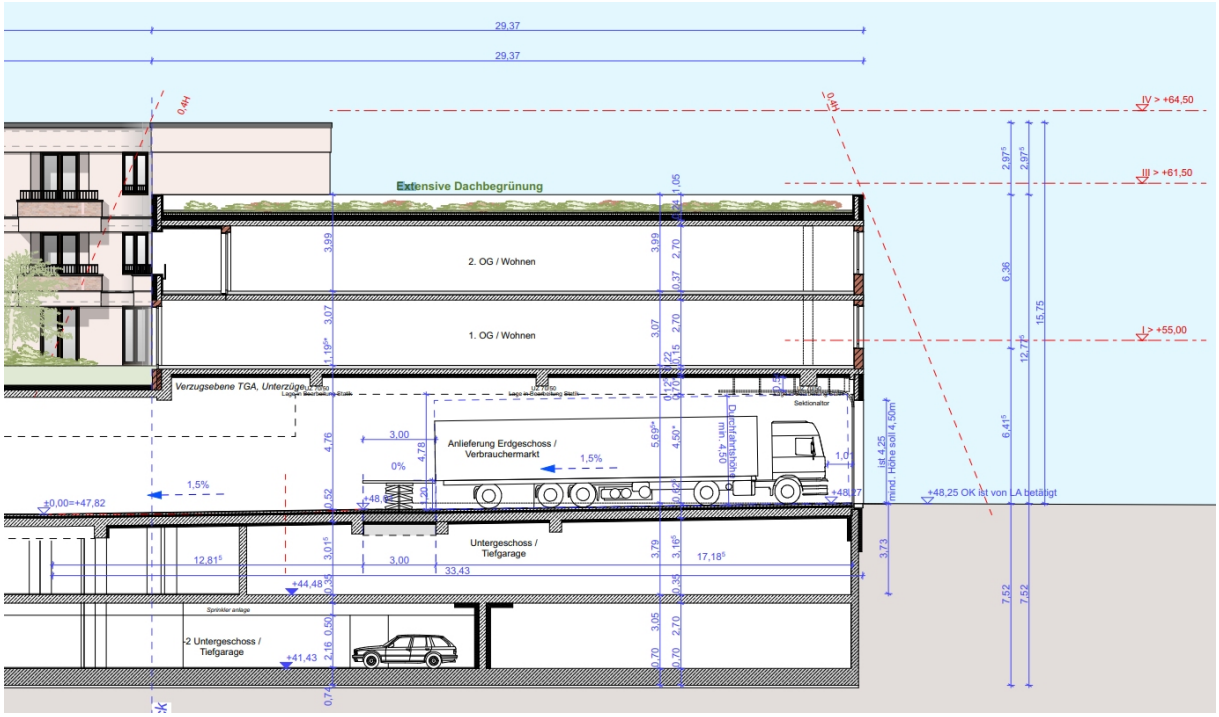


Abbildung 19: Schnitt im Sondergebiet Hauptstraße, Anlieferung Supermarkt mit Höhenentwicklung
Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbh, Stand Februar 2022

Absatz 2

Der Entwurf der Architekten sieht die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt in Form einer eingehausten und begrünten Pergola vor. Die Pergola wird an das Gebäude angebaut und damit zum Teil der Hauptanlage. Die Pergola darf sich bis in die Fläche MNPQ hinein ausdehnen. Die Oberkante der Zufahrt darf eine Höhe von knapp 5m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Durch die Festsetzung der Baugrenze in Verbindung mit der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage gestattet der B-Plan Nr. E 44 hier eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

So heißt es in § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zum Vorrang des Bauplanungsrechts:

Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

Satz 2 dient der Klarstellung, dass der B-Plan E 44 Außenwände gestattet, welche die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschreiten. Dies ist im vorliegenden Fall abwägungsgerecht möglich. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück zu dem der bauordnungsrechtliche Abstand durch die eingehauste Tiefgaragenzufahrt unterschritten wird, befindet sich ein Regenwasserbecken. Das Becken ist erforderlich, um das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Das Regenwasserbecken muss also dauerhaft erhalten bleiben. Eine Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung, die Abstandsflächen erfordert, scheidet also aus. Das Grundstück mit dem Regenwasserbecken befindet sich zudem im gemeindlichen Eigentum. Die Gemeinde ist mit dem Heranrücken der Tiefgaragenzufahrt an das eigene Grundstück einverstanden.

Absatz 3

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder wegen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für das Hauptgebäude selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe, namentlich die technisch notwendigerweise höheren Gebäudeteile, zu eröffnen.

Diese Ausnahmen sollen aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in mehr als geringfügigem Maße überschritten wird. Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile begrenzt und an Bedingungen geknüpft, nämlich

- die Begrenzung der Grundfläche dieser Aufbauten relativ zur realisierten Grundfläche (je Baugrundstück),
- die Begrenzung der Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe).

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes im B-Plan angemessen zu berücksichtigen und das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung zu steuern. Dafür stellen die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Regelungen Mindestbedingungen dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine Ausnahme beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Zur Umsetzung der Festsetzung, sofern eine Ausnahme beantragt wird:

- Zunächst muss die gesamte Grundfläche der Aufbauten, für die die Ausnahme beantragt wird, ermittelt werden.
- Sodann wird die Grundfläche aller tatsächlich realisierten Hauptanlagen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück ermittelt, also ohne Nebenanlagen und Stellplätze.
- Zum Schluss wird der Quotient ermittelt. Eine Ausnahmeerteilung ist dann möglich, wenn der ermittelte Quotient der Grundflächen aus a) zu den Grundflächen aus b) nicht höher als 0,1 bzw. 10 % ist.

Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügigen Regelung ein hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

Hinweis: Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ für die Hauptanlagen wird die Nutzungsdichte ausreichend geregelt. Eine Beschränkung der GFZ bedarf es nicht, da sichergestellt ist, dass die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ 0,5 und der Errichtung von vier Vollgeschossen ergibt sich im SO eine GRZ von 2,0; § 17 BauNVO sieht für Sondergebiete eine GRZ 2,4 als Orientierungswert vor.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt; diese bilden ein Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bauvorhaben des Flächeneigentümers, welches im Zeitpunkt der Planaufstellung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wustermark entwickelt wird.

Die Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand von 1,5m um den geplanten Baukörper.

Begründung

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Die Baugrenzen formen ein Baufenster in der Ausformung des Planvorhabens und gestatten einen gewissen Spielraum; der Baufensterausweisung liegt eine bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters kann die Hauptanlage angeordnet werden; der Vorhabenträger sieht die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes mit Hof-/ Platzsituationen vor. Das Gebäude erstreckt sich über beide Baugebiete hinweg und besteht aus verschiedenen Teilblöcken, die sich durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auszeichnen.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen mehrheitlich in einem Abstand von mehr als 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen (3,0 m = Mindesttiefe der Abstandflächen); nur im südöstlichen Bereich des Sondergebiets reicht die Baugrenze bis zu 0,7 m an das Nachbargrundstück heran. In der Fläche MNPQ ist die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt in Form einer eingehausten Pergola geplant und nach den B-Planfestsetzungen zulässig; die Zufahrt wird unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut und ist damit Bestandteil der Hauptanlage. Die Oberkante der Zufahrt darf eine Höhe von knapp 5m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Durch die Festsetzung der Baugrenze in Verbindung mit der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage gestattet der B-Plan Nr. E 44 hier eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Siehe auch Begründung zur Höhe baulicher Anlagen.

Hinweis zur Bauweise nach § 22 BauNVO

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan ergänzend zur Festsetzung nach § 23 BauNVO eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Bauweise ist vor allem für die Einhaltung seitlicher Grenzabstände relevant: In der geschlossenen Bauweise ist kein seitlicher Grenzabstand zum benachbarten Grundstück einzuhalten, in der offenen Bauweise hingegen schon. In der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 50 m betragen. Das Planvorhaben entspricht demnach einer abweichenden Bauweise: es hält Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein, ist aber länger als 50 m.

Auf die ausdrückliche Festsetzung einer Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, eine Festsetzung zur Bauweise zu treffen. Durch die

festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung des Gebäudes im Hinblick auf die Einhaltung von Abständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Innerhalb der Baugrenzen darf das Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

9.5. Erschließung, Nebenanlagen, Leitungsrechte

Die Planzeichnung enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, zur Verortung von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Leitungsrechten:

- Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen der Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: „L“
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung erfolgt zusammen mit der jeweiligen textlichen Festsetzung. Die Begründung zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ergibt sich aus den Erläuterungen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Kap. 9.1). Es handelt sich dabei ausschließlich um die Festsetzung bereits vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Verkehrsfläche wird durch den B-Plan nicht geregelt. Verkehrsflächen sind gegenüber anderen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abzugrenzen. Daher erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

TF 6 Flächen für den Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen

(1) Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Der Anschluss der Grundstücke und Zufahrten für Kraftfahrzeuge an die öffentliche Verkehrsfläche kann geregelt werden, wenn es städtebaulich erforderlich ist; das ist hier der Fall. Wirkung der Festsetzung von Zufahrten ist, dass so bestimmte Straßenabschnitte von Zu- und Abfahrten zum Baugrundstück im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung freigehalten werden.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Straßen – Rosa-Luxemburg-Allee, Heidelerchenallee und Hauptstraße – erschlossen. In der Planzeichnung sind zeichnerisch drei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Von jeder der drei Straßen gelangen die Anwohner und Kunden der Nahversorgungsangebote über neu anzulegende Zufahrten mit dem Fahrzeug in das Plangebiet. Diese drei verschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kraftfahrzeuge sind notwendig, um einen reibungslosen Verkehrsabfluss zu gewährleisten. Durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Absatz 1 ergibt sich, dass Zufahrten an anderer Stelle unzulässig sind. Die Verortung der Zufahrten berücksichtigt Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit.

Hinweis: Die im Entwurfsstand Juli 2022 enthaltene textliche Festsetzung TF 6 (2) zur Begrenzung der Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zufahrt an der Hauptstraße wird auf Anregung des Landkreises als Festsetzung gestrichen. Die Streichung ist erforderlich, da sich nach weiterer Prüfung ergab, dass für eine solche Regelung im B-Plan die Rechtsgrundlage fehlt. Um das städtebauliche Ziel jedoch weiterhin verbindlich abzusichern, wird diese Einschränkung als Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vom Vorhabenträger bestätigt werden muss. An dem Planungsziel der Gemeinde ändert sich inhaltlich nichts. Allein die Art und Weise, wie dieses rechtlich abgesichert wird, wird angepasst. Dies geschieht auf Anregung des Landkreises im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger.

Um den Planleser auf den Sachverhalt aufmerksam zu machen, wird ein weiterte Hinweis ohne Normcharakter auf die Planurkunde aufgebracht (siehe Kap. 9.9).

Auch wenn sich im Ergebnis inhaltlich nichts am Regelungsziel und –inhalt ändert, führt die die Streichung des Absatzes 2 der textlichen Festsetzung 6 zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung. Dementsprechend sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen erneut einzuholen. Da von der Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die erneute Beteiligung auf die möglicherweise berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange begrenzt werden. Zudem genügt eine verkürzte öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Stellungnahmen können nur zu diesen geänderten Planinhalt abgegeben werden.

TF 7 Stellplätze, Neben- und Werbeanlagen

(1) Die den Nutzungen im Plangebiet dienenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind oberirdisch nur als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der in Planzeichnung abgegrenzten Fläche für Stellplätze allgemein zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, die den Nutzungen im Plangebiet dienen. Dies gilt auch für Werbeanlagen nach Absatz 6.

(2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Geschossen zulässig. In den Flächen, in denen sich die überbaubaren Grundstücksfläche und die Fläche für Stellplätze überlagern, bleibt Absatz 1 unberührt.

(3) Unterirdische Geschosse für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV festgesetzten Fläche „TGa“ allgemein zulässig. In den unterirdischen Geschossen nach Satz 2 sind auch haustechnische Anlagen und Räume der Hauptanlagen allgemein zulässig.

(4) Innerhalb der Fläche M, N, P, Q, M sind die Unterbringung haustechnischer Anlagen und Räume sowie die Errichtung einer Zufahrt in die Tiefgarage zulässig.

(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Brunnen und von Anlagen mit Erdwärmesonden unzulässig.

(6) Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 12 Abs. 4 BauNVO, § 14 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Begründung

Die Absätze 1, 2 und 3 beschäftigen sich mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Absatz 4 regelt die Zulässigkeit einer eingehausten Zufahrt in die Tiefgarage, die an das Hauptgebäude angebaut werden soll. Absatz 5 berücksichtigt die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone. Absatz 6 trifft Vorgaben für Werbeanlagen.

In Ergänzung der Hauptanlagen sind regelmäßig Nebenlagen, Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie Werbeanlagen in einen Baugebiet erforderlich und von den Bauherren gewünscht. Deren Zulässigkeit soll sich im vorliegenden Planfall jedoch nicht uneingeschränkt nach den Vorschriften der §§ 12 und 14 BauNVO richten. Nach § 1 Abs. 3 BauNVO gilt: Durch die Festsetzung eines Baugebietes werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht etwas anderes bestimmt wird. Somit auch die Bestimmungen zu Stellplätzen, Garagen sowie zu Nebenanlagen. Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 6 über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gelten gleichermaßen für das festgesetzte urbane Gebiet und für das Sondergebiet.

Absatz 1

Absatz 1 regelt in der Hauptsache die Zulässigkeit oberirdischer Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und stellt klar, dass auch Fahrräder und Motorräder sowie andere Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Stellplatzflächen („St“) verortet werden dürfen. Da Stellplatzflächen das städtebauliche Erscheinungsbild prägen und zugleich immissionsrelevant sind, bedarf es der Regelung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Dies geschieht im B-Plan E 44 zeichnerisch durch die Festsetzung von zwei getrennten „Flächen für Stellplätze“ (St). Diese Flächen liegen zwischen dem Baukörper und der Rosa-Luxemburg-Allee. Die ebenerdigen Stellplätze sollen vor dem Gebäude angeordnet werden. Die beiden Stellplatzflächen sind voneinander getrennt, um die Anlage des Quartiersplatzes nicht zu stören.

Neben einer zeichnerisch eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen vor dem Baukörper ist eine textliche Regelung hier in Ergänzung geeignet. Es wird klargestellt, dass nur Stellplätze, die für Nutzungen im Plangebiet erforderlich oder zweckdienlich sind, zulässig sind. Die Stellplätze sollen ebenerdig – also nicht erhöht oder in Form von Parkpaletten – und als nicht überdachte Flächen gestaltet werden. Carports sind damit unzulässig. Die Regelung berücksichtigt Belange des Ortsbildes.

Innerhalb einer für Stellplätze festgesetzten Fläche sind ohne weitere Festsetzungen nur dessen übliche Bestandteile zulässig, d.h. Stellplätze, ihre Zufahrten und ggf. einfassende Grünstrukturen. Nicht zulässig wären andere Nutzungen oder untergeordnete Nutzungen. Daher wird festgesetzt, dass Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als auch gebietsverträgliche Werbeanlagen ebenfalls innerhalb der St-Fläche zulässig sind.

Absatz 2

Absatz 2 schließt oberirdische Stellplatzgeschosse aus städtebaulichen Gründen aus. Im Plangebiet sind demnach nur unterirdische Garagengeschosse zulässig.

Der Bebauungsplan enthält nicht nur zeichnerische Festsetzungen über die Fläche für oberirdische Stellplätze, sondern auch für die Tiefgarage (Nebenzeichnung 1) sowie die dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsbereiche. Wie bereits in Kap. 6.7.1 dargelegt, erfolgt die Erschließung für den motorisierten Verkehr über die Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße. Die Tiefgarageneinfahrt liegt im südwestlichen Bereich des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies fordern, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur in bestimmten Geschossen Garagen zulässig sind. Diese Festsetzung kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen. Im vorliegenden Planfall sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Geschossen zulässig. Die Vielzahl der Nutzungen, die in dem Gebiet untergebracht sind, zieht eine nicht unerhebliche Stellplatzpflicht nach sich. Teilweise findet diese Stellplatzpflicht bereits oberirdisch Beachtung. Da durch die ebenerdigen Stellplatzflächen nicht alle notwendigen Stellplätze errichtet werden können, soll zusätzlich unterirdisch eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet werden. Diese Tiefgarage soll sowohl den Bewohnern als auch durch den Kunden des großflächigen Nahversorgers zur Verfügung stehen.

In den Flächen, in denen sich die überbaubare Grundstücksfläche und die Fläche für Stellplätze überlagern, bleibt Absatz 1 unberührt. Sprich: In diesem Überlagerungsbereich sind auch ebenerdige Stellplätze außerhalb des Gebäudes nach den Maßgaben des Absatzes 1 zulässig. Die Überlagerung der beiden Flächenkategorien soll einen gewissen Spielraum für das Planvorhaben schaffen.

Absatz 3

Soweit Tiefgaragen nicht innerhalb des Baukörpers untergebracht werden sollen oder können, muss für sie eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Das ist hier der Fall und geschieht in der Nebenzeichnung 1. Die geplante Tiefgarage ist teilweise größer als das aufstehende Gebäude. Die Ausdehnung der Fläche TGa umfasst auch Licht- und Luftschächte der Tiefgarage und ragt daher auch in die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hinein.

Innerhalb der Umgrenzungslinie mit der Bezeichnung „TGa“ sind Stellplätze in unterirdischen Geschossen allgemein zulässig. Zusätzlich dienen die beiden Untergeschosse der Unterbringung von technischen (Haus)-Anlagen und von Abstellräumen für Müll sowie als Keller- oder Fahrradabstellräume.

Absatz 4

Um die Lärmbelastung für die angrenzenden Nachbarn und die Bewohner im Plangebiet selbst zu minimieren, soll die Zufahrt in die Tiefgarage im südöstlichen Teilbereich des Sondergebiets erfolgen. Die Zufahrt soll eingehaust und an das Hauptgebäude angebaut werden. Die maximale Ausdehnung des Anbaus an das Hauptgebäude wird durch die festgesetzte Fläche MNPQ definiert. Die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt neben der Tiefgargenzufahrt. Innerhalb der Fläche MNPQ sollen auch haustechnischen Einrichtungen zulässig sein.

Absatz 5

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Radelandberg. Laut der technischen Gütevorschrift TGL 24348/02 bestehen gewisse Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone III. Diese sind auch Bestandteil der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen – hier Brunnen und Erdwärmesonden – nicht zulässig sein können. Die Festsetzung von Unterarten der Nutzung bedarf besonderer städtebaulicher

Gründe. Hier gilt: Um dem Grundwasser nicht zu schaden, sind Brunnen sowie Erdwärmesonden im Plangebiet nicht zulässig.

Absatz 6

Die vorgesehene Festsetzung für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dient dazu, eine harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden.

Werbeanlagen, die auf die im Gebiet angesiedelten Nutzungen hinweisen, sollen zulässig sein. Satz 1 stellt dies für die Praxis der Bauantragstellung klar.

Ausgeschlossen werden dagegen Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Solche Werbeanlagen werben für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der Aufwertung des Ortsteilzentrums entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

TF 8 Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 12.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 02.04.2019) wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt verringert:

Nr.	Nutzungsart Bezeichnung gem. Satzung vom 12.03.2019	Zahl der Stellplätze gem. Satzung vom 12.03.2019	Zahl der Stellplätze verringert sich um
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		15 %
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m² Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m² Nutzfläche	
3	**Verkaufsstätten**		15 %
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Nutzfläche	
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m² Brutto-Grundfläche	
aus 6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		

	6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche	15 %

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO, § 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 12.03.2019)

Begründung

Aus städtebaulichen Gründen und zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes trifft der Bebauungsplan Regelungen zu Stellplätzen. Neben den Vorgaben über die Verortung der Stellplätze im Plangebiet soll deren Anzahl nach Möglichkeit reduziert werden. Die B-Plan-Vorgaben zur Verortung der Stellplatzflächen und zur zulässigen Reduktion gewerblicher Stellplätze dienen der städtebaulichen Gestaltung, der Vermeidung von Kfz-Verkehr sowie einem verringerten Flächenbedarf des Bauvorhabens und damit einer geringeren Inanspruchnahme des Schutzguts Boden.

Die Zahl der notwenigen Stellplätze für Bauvorhaben ergibt sich in der Gemeinde Wustermark nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung[26]. In Anlage 1 der Satzung sind Richtzahlen für die verschiedenen Nutzungsarten benannt. § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sieht vor, dass eine Abweichung von diesen Richtzahlen zugelassen werden kann. Demnach kann die Anzahl der notwenigen Stellplätze verändert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.

Die in § 5 angeführten örtlichen Verhältnisse und auch die besondere Nutzungsart liegen hier vor: Sowohl die räumliche Lage im Ortsteilzentrum (ZVB) mit optimaler Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer als auch die Nutzungsmischung am Standort selbst, die eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen zu unterschiedlichen Tageszeiten gestattet, sprechen für einen verringerten Stellplatzbedarf, sodass der Bebauungsplan baugebietsbezogen eine Minderung der notwendigen Stellplätze für die in der textlichen Festsetzung benannten gewerbliche Nutzungen gestattet.

TF 9 Belastung mit Leitungsrechten

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „L“ ist durchgängig mit einem Leitungsrecht zur Niederschlagsentwässerung zugunsten der Gemeinde Wustermark zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach Nr. 21 bedarf darauf bezogener städtebaulicher Gründe.

Die Belastung des privaten Grundstücks mit einem Leitungsrechts für die Niederschlagsentwässerung ist erforderlich, um die Entwässerung des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Rosa-Luxemburg-Allee zu gewährleisten. Hier sollen Leitungen

[26] Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 12.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 02.04.2019).

verlegt werden können, um die südlich angrenzende Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsflächen stehen im Gemeindeeigentum. Daher ist die Gemeinde die Begünstigte.

Durch die textliche Festsetzung wird die erforderliche Eintragung von Leitungsrechten im Baulastenverzeichnis vorbereitet.

9.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionskonflikte, die durch Überplanung störempfindlicher Bestandgebiete entlang von stark befahrenen Straßen oder in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen entstehen, sind auf der Ebene der Bebauungsplanung aufzuklären und zu bewältigen. So ist es auch hier: Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Elstal, die Hauptverkehrsachsen des Ortsteils Elstal (Hauptstraße und Rosa-Luxemburg-Allee) grenzen unmittelbar an. Westlich des Plangebiets ist ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagerter Stellplatzfläche ansässig, von dem ebenfalls Geräusche ausgehen. Weiterhin sieht die Planung selbst eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel vor. Somit werden schutzwürdige Nutzungen angesiedelt, deren mögliche Betroffenheit durch den gewerblichen Lärm sowie den Verkehrslärm zu prüfen ist.

Zur Aufklärung der Lärmsituation im Bestand und bei Umsetzung der Planung einschließlich der allgemeinen Verkehrsentwicklung im Ortsteil Elstal wurde eine Lärmprognose[27] erarbeitet. Die Lärmprognose baut dabei auf den Berechnungen eines Verkehrsgutachtens[28] auf. Auf der Grundlage der Architektenplanung konnte auch der zu erwartende gewerbliche Lärm des Bauvorhabens modelliert werden.

Der Gutachter ermittelte folgende Konflikte, für die z.T. die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan notwendig ist:

- Die maßgebliche Lärmeinwirkung auf das Plangebiet von außen erfolgt im Bestand durch die unmittelbar angrenzenden Straßen und Einzelhandelsbetriebe bzw. deren Parkplatzlärm. Tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Urbane Gebiete eingehalten. Nachts ergeben sich leichte Überschreitungen von maximal 4 dB an der Rosa Luxemburg-Allee. An der zur Hauptstraße orientierten Baugrenze ergeben sich Überschreitungen von bis zu 5 dB.
- Mit der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Hauptstraße und der Rosa-Luxemburg-Allee kommt es zu einer weiteren Zunahme der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet. Das Planvorhaben zieht zudem zusätzliche Verkehre nach sich, dieser fällt jedoch weniger ins Gewicht als die allgemein prognostizierte Verkehrslärmzunahme. Insgesamt kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen: An den zur Rosa-Luxemburg-Allee orientierten Fassaden ergeben sich Beurteilungspegel durch Straßenverkehrsgeräusche von bis zu LrT = 63 dB(A) und LrN = 56 dB(A). Im Bereich der Anlieferung an der Hauptstraße betragen diese bis zu

[27] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST -Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 22.09.2021

[28] HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20. Juli 2021

LrT = 66 dB(A) und LrN = 58 dB(A). An den lärmabgewandten Fassaden, insbesondere in den beiden Innenhöfen ergeben sich Beurteilungspegel von LrT ≤ 54 dB(A) und LrN ≤ 47 dB(A). Insgesamt liegen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall ca. 2 dB über denen im Analyse-Planfall. Dies begründet sich aus der annähernden Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen.

- Zum Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen kommt Gewerbelärm hinzu, der durch das Planvorhaben selbst ausgelöst wird. Die planungsrechtlich relevanten Lärmquellen im Plangebiet selbst sind die ebenerdigen Parkplätze, die Tiefgaragenzufahrt und die Lkw-Anlieferung. Dabei wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit einer Ausnahme vollständig eingehalten werden. Die Ausnahme stellt das Erdgeschoss im Bereich der Lkw-Anlieferung im Plangebiet dar. Hier sind nach aktuellem Planungsstand allerdings keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig. Geplant sind hier ein Müllraum und Flächen des Einzelhandels. Im 1. OG werden die Immissionsrichtwerte nachts ausgeschöpft. Grundlage für die gutachterliche Prognose ist die Annahme, dass die gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht mehr immissionsschutzrechtlich relevant ist und die Tiefgaragenzufahrt eingehaust ist.

Trotz der dargelegten Lärmbelastungen soll die bauliche Nutzung des Plangebiets durch Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Dies begründet sich vor allem darin, dass das Plangebiet in einem festgelegten zentralen Versorgungsbereich gelegen ist und ein Bedarf nach Wohnraum besteht. Die Wiedernutzung des Plangebiets ist ein wichtiger Baustein der Ortsteilentwicklung von Elstal.

Im Rahmen der Abwägung wurden zunächst folgende grundsätzlichen Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Lärmkonflikte geprüft:

1. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG:

Der Trennungsgrundsatz ist nach der Rechtsprechung nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen. Wie weit er umgesetzt werden kann, ergibt sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und der planerischen Konzeption. Bei diesem Bebauungsplan kann der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zum Schutz der empfindlichen Nutzungen nur teilweise umgesetzt werden:

- Aufgrund der räumlichen Lage, der Plangebietsgröße und den angestrebten Nutzungen ist die Anordnung oder Untergliederung der Baugebiete nach Schallschutzkriterien nicht umsetzbar.
- Schallschutz durch die Festsetzung von Baugrenzen mit *ausreichendem Abstand* zur Lärmquelle (oder die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) ist aufgrund der Lage des Plangebiets an örtlichen Hauptstraßen aufgrund des Zuschnittes des Plangebiets ebenfalls nur bedingt möglich. Das festgesetzte Baufenster schafft jedoch durch die riegelartige Bebauung lärmabgewandte Wohnbereiche.

2. Aktive Maßnahmen tragen in diesem Fall ebenfalls nicht hinreichend zu einer Lösung bei:

Errichten von Lärmschutzwänden oder –wällen

Lärmschutzwände oder –wälle sind für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und aus Platzgründen unrealistisch: Wegen der zukünftigen Gebäudehöhen und der

angestrebten vielfältigen Austauschbeziehungen (Zugänge, Fenster, Quartiersplatz usw.) stünden abschirmende Wände dem Ortsbild und der Nutzbarkeit entgegen. Beide Maßnahmen wären gravierend und unzumutbar. Eine Abschirmwirkung kann zumindest teilweise auch durch das Festsetzen von Baufenstern erreicht werden („lärmrobuster Städtebau“). Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Die straßenabgewandten Fassaden sind durch die mindestens dreigeschossige Bebauung selbst abgeschirmt.

Maßnahmen an der Schallquelle

Die maßgeblichen Lärmimmissionen werden zu einem großen Teil durch den Straßenverkehr erzeugt. Regelungen zur Begrenzung der Fahrzeuge bzw. zu Fahrzeugtypen oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind durch die Bauleitplanung nicht möglich.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h würde zu einer Pegelminderung von 3,2 dB führen und wäre eine zielführende Maßnahme außerhalb des B-Plans.

Für den gewerblichen Lärm gilt, dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens betriebsorganisatorische Maßnahmen beauflagt werden können, die sicherstellen, dass die Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Der B-Plan selbst setzt nur die Einhausung der räumlich im B-Plan verorteten Tiefgaragenzufahrt fest. Hingegen ist eine Festsetzung zur Lage und der baulich-technischen Gestaltung der Lkw-Anlieferung des großflächigen Lebensmittelmarktes aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Das vorliegende Lärmgutachten prüft eine Variante der möglichen Bauausführung. Dabei handelt es sich um den sog. worst-case: die Lkw-Anlieferung ist im Hinblick auf die südlich angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung an der nächstgelegenen Stelle verortet. Bei dieser Ausführung besteht kein Lärmkonflikt mit dem Nachbarn. Die Lage der Lkw-Anlieferung kann bei der Umsetzung der Planung auch weiter von dieser Stelle abrücken, ohne dass es zu einem Lärmkonflikt kommen kann. Innergebietlich zeigt die Lärmprognose, dass baulich-technische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung beauflagt werden können, um den Lärmkonflikt am Bauvorhaben selbst zu lösen.

Da die dargestellten Grundsätze und Maßnahmen z.T. nicht umsetzbar sind, z.T. nicht ausreichen, sind für eine abwägungsgerechte Bauleitplanung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Plan aufgenommen, mit denen den Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten gefolgt wird:

Zeichnerische Umsetzung

In der Nebenzeichnung 2 der Planzeichnung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a zur Ermittlung des mindestens erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109-2:2018-01 dargestellt.

<u>Begründung</u>

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109, die in Abhängigkeit von dem Außenlärmpegel ein für die Außenbauteile erforderliches Luftschalldämmmaß vorgibt. Die vorliegende Lärmprognose hat die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt (siehe nachstehende Abbildung). Diese sind als Grundlage für die spätere

Berechnung bei Bauvorhaben auf die Planurkunde aufgenommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel La (berechnet nach DIN 4109, Teil 2) dienen als Eingangswerte in die Berechnung des notwendigen Schalldämm-Maßes.

Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung und damit auch Bestandteil der Verfahrensakte.

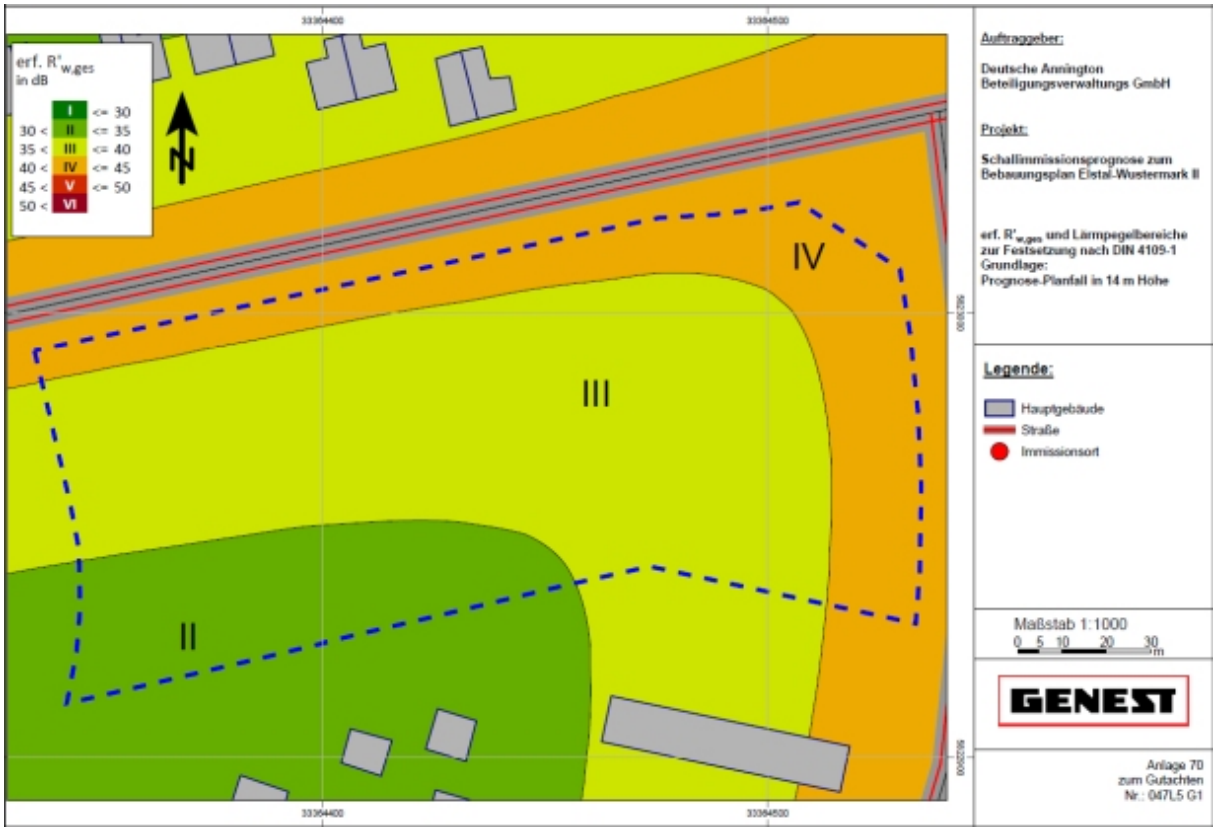


Abbildung 20: Lärmpegelbereiche zur Festsetzung nach DIN 4109-1

Quelle: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST, 22.09.2021

TF 10 Schutz vor Verkehrslärm

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R’w, ges	= La – KRaumart
mit La	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den in der Nebenzeichnung 2 dargestellten Lärmpegelbereichen i. V. m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

(2) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei

Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel LrN ≤ 50 dB(A).

(3) An Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 63 dB(A) (sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

(4) Die innerhalb der Fläche M,N,P,Q,M zulässige Zufahrt zur Tiefgarage ist einzuhausen (schalldämmende Einhausung).

(5) Von den in Absatz 1 bis 4 getroffenen Anforderungen abweichende Maßnahmen oder geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Begründung

Absatz 1

Die menschliche Gesundheit ist ein abwägungserheblicher Belang. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen muss daher ein ausreichender passiver Luftschallschutz an den betroffenen Außenbauteilen (Fassaden einschließlich der Fenster sowie Dächer) des Gebäudekomplexes erfolgen. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Höhe der Lärmimmissionen im Inneren der schutzbedürftigen Gebäude in den „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ ausreichend verringert. Die Vorschrift ist – so wie alle planungsrechtlichen Vorschriften – gemäß § 29 BauGB im Rahmen der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben zu beachten.

Die Festsetzung verwendet den eindeutigen Begriff der schutzbedürftigen Räume entsprechend der DIN-Norm 4109: Dies sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die gemäß ihrer Zweckbestimmung auf Schallschutz angewiesen sind, z.B.

- Wohnräume (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen),
- Schlafräume (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten),
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Flure, Verkehrsflächen oder Nebenräume zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, ebenso wenig Räume, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig ein erhöhter Geräuschpegel vorhanden ist.

Rechtstechnik der Festsetzung – Erläuterung in Kurzform:

Die Festsetzung schreibt vor, dass bei sämtlichen Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Umnutzung) ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln La (aus der Nebenzeichnung) und der schutzwürdigen Nutzung (z.B. Wohnen oder Büro) unter Anwendung der DIN 4109-1 zunächst die Mindestanforderungen an die Schalldämmung bestimmt werden, also der notwendige Schutz der Innenräume vor Lärm von außen.

Sodann muss für die Baugenehmigung ein Schallschutznachweis erbracht werden. Dazu wird anhand der geplanten Bauweise (Grundriss, Wandaufbau, Fensterart usw.) und unter Berücksichtigung von Fehlerzuschlägen berechnet, ob die konkret beantragte Bauweise in ausreichendem Maße schalldämmend ist.

Die textliche Festsetzung erfüllt i.V.m. der Planzeichnung einschließlich der Angabe der maßgeblichen Außenlärmpegel La in der Nebenzeichnung und i.V.m. dem Verweis auf die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 das Kriterium der Bestimmtheit, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus dem Bebauungsplan unter Anwendung der DIN 4109 bestimmen.

Da die DIN 4109 keine öffentlich-rechtliche Norm ist, wurde sie nicht durch Veröffentlichung in einem Gesetz- und Verordnungsblatt, Ministerialblatt oder dergl. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, sondern ist vielmehr kostenpflichtig beim Herausgeber zu erwerben. Da es für die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans als gemeindlicher Satzung erforderlich ist, dass seine Festsetzungen eindeutig, bestimmbar und der Allgemeinheit zugänglich sind, hält die Gemeindeverwaltung die DIN-Norm so wie auch den Bebauungsplan selbst zur Einsichtnahme bereit.

Hierzu ist der Festsetzung ein Hinweis beigefügt.

<u>Absatz 2</u>

Neben der Dämmung der Außenbauteile ist die Grundrissgestaltung von Wohnungen grundsätzlich ein geeignetes Mittel zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse: ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume werden dabei zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet. Auf eine explizite Festsetzung wird hier nach Abwägung verzichtet. Denn die Festsetzung ist nicht sinnvoll bei sehr kleinen Wohnungen sowie bei baulichen Situationen, wo entsprechende Grundrisslösungen schwer umsetzbar sind oder einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern. Das ist hier der Fall:

Der Bebauungsplan und das Bauvorhaben sehen mit dem geschlossen Gebäuderiegel eine sehr lärmrobuste Kubatur vor, allerdings sind auch viele kleine Wohnungen mit Erschließung über einen Mittelflur beabsichtigt. Kleine Wohnungen für Senioren sollen dem Quartierplatz und der Rosa-Luxemburg-Allee zugewandt sein, um eine Teilhabe am bunten Treiben zu ermöglichen. Die Erfahrungen belegen, dass Senioren oftmals Wohnungen bevorzugen, die eine Aussicht auf das bewegte Alltagsleben gestatten. Dieses Angebot soll hier geschaffen werden. Zugleich gibt es zahlreiche Wohnungen, die nach Süden und damit zur lärmabgewandten Seite orientiert sind oder aber große durchgesteckte Wohnung mit Fenstern zu beiden Seiten. Der Vorhabenträger berücksichtigt das in seinem Bauvorhaben.

Um gesunde Wohnverhältnisse und einen ruhigen Nachtschlaf bei ausreichender Belüftung planungsrechtlich auch für die straßenseitig zugewandten Wohnungen abzusichern, wird die Festsetzung des Absatzes 2 getroffen.

Demnach muss das Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen. Dafür sind besondere Fensterkonstruktionen (z.B. sog. Hafencity-Fenster, Prallscheiben, Schallschutzloggien, etc.) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zu wählen. Diese Schallschutzmaßnahmen bieten sich dort an, wo keine lärmabgewandten Grundrisse umgesetzt werden können und für eine etwaige Übergangszeit, bis die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit umgesetzt wurde.

Nach Angaben des Vorhabenträgers müssen in seinem Bauvorhaben aufgrund sonstiger Bauvorschriften alle Räume einer Wohnung zum Zwecke des hygienischen Feuchteschutzes zwangsentlüftet werden. In der Regel kommen hierzu in allen Räumen Außenluftdurchlässe, die über Überstromöffnungen mit einer Abluftanlage (meist in den Bädern) verbunden werden, zum Einsatz. Damit kann der Anforderung des Absatzes 2 entsprochen werden.

Absatz 3

Absatz 3 behandelt den Schutz von Außenwohnbereichen.

Um während des Tagzeitraums auch außerhalb der Gebäude eine angemessene Nutzung von wohnungszugehörigen Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien und Terrassen zu ermöglichen, sind bei hohen Lärmbelastungen grundsätzlich zusätzliche Schutzauflagen sinnvoll. Alldem trägt Absatz 3 Rechnung.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Lärmprognose wird diese Regelung nur an der südöstlichen Fassade im SO (im Bereich der Anlieferung) zu erfüllen sein. In diesem Fassadenabschnitt ergeben sich Pegelwerte größer als 63 dB(A)

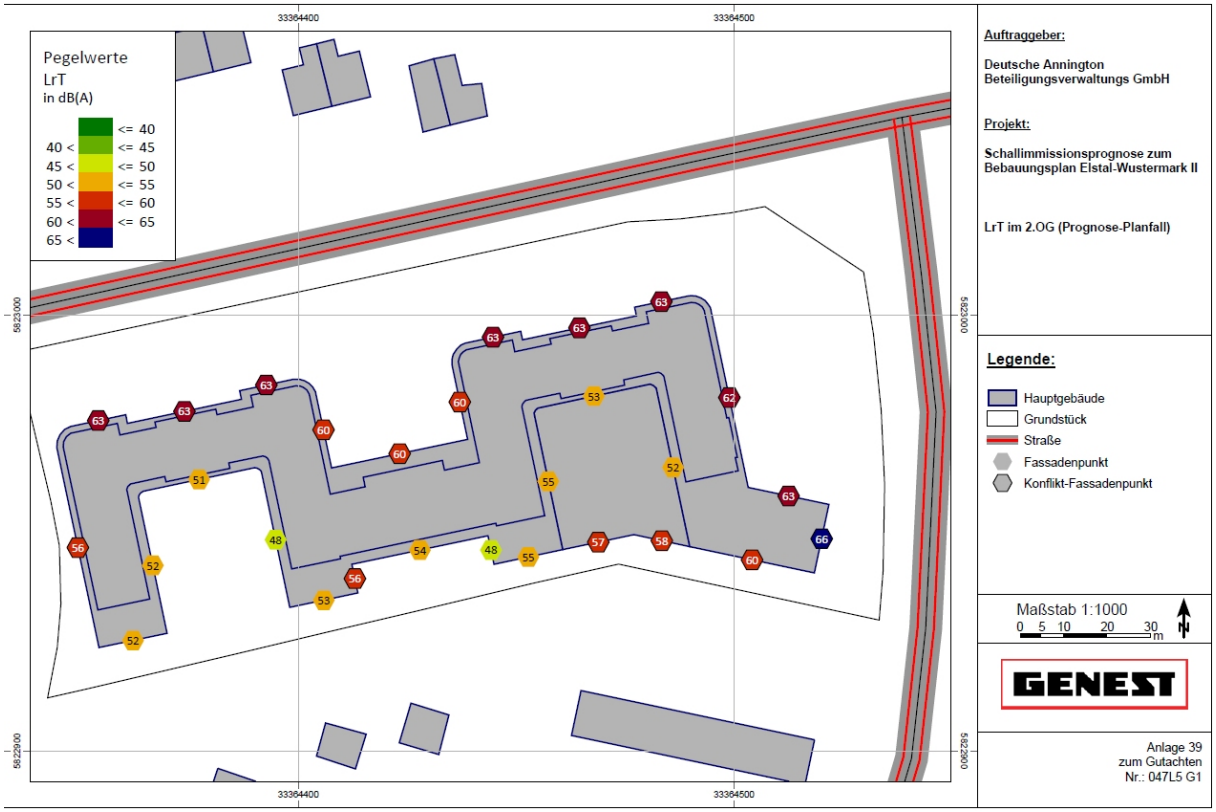


Abbildung 21: Lärmpegelwerte im Prognose-Planfall, 2. Obergeschoss

Quelle: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST, 22.09.2021

Damit bleiben Balkone und Loggien auch auf der Seite, die der lärmbelasteten Straße zugewandt ist, grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z.B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird.

Absatz 4

Aus der vorliegenden Lärmprognose ergibt sich, dass die Tiefgaragenzufahrt als nach oben und seitlich geschlossene Rampe ausgeführt werden muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher erfolgt die Regelung in Absatz 4.

Der vorliegende Entwurf der Architekten sieht vor, die Tiefgaragenzufahrt als geschlossene und begrünte Pergola zu gestalten. Damit kann der Vorgabe entsprochen werden.

Absatz 5

Absatz 5 sieht eine Öffnungsklausel vor. Mit den Regelungen der vorgenannten Absätze werden Schallschutzmaßnahmen verschiedener Art in den Plan aufgenommen, die zu einer Schalldämmung bzw. auf sonstige Weise Schutz vor einwirkendem Lärm verleihen. Die Erforschung der Lärmsituation und die darauf aufbauende Konzeption der schützenden Festsetzungen orientieren sich an den Prognosen im Zeitpunkt der Planaufstellung. Zukünftige Entwicklungen wie die Weiterentwicklung der Gebäudetechnik, der Fahrzeugtechnik oder den Straßenverkehr mindernde Maßnahmen können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorausgesehen werden. So strebt die Gemeinde beispielsweiseweise die Temporeduzierung auf der Rosa-Luxemburg-Allee an, wodurch eine Pegelminderung von bis zu 3,2 dB eintreten würde.

Zudem erfolgte die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Basis der freien Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung eventuell abschirmender Gebäude bzw. Gebäudeteile. Die Lärmsituation kann also in einer späteren konkreten Bausituation anders sein. In einer solchen Situation würden die Eingangswerte La und im Ergebnis die erforderlichen Dämmwerte R’w,ges unangemessen hoch sein.

Wenn sich im Einzelfall ergibt, dass mit anderen baulichen Maßnahmen oder Schalldämmwerten das durch die Festsetzungen gesicherte Schallschutzniveau gleichermaßen erreicht werden kann, würde es Bauherren unangemessen benachteiligen, in solchen Fällen unverändert die Umsetzung der Festsetzungen zu fordern.

Mit der Festsetzung soll daher ein Übermaß der Anforderungen an konkrete Bauprojekte oder zukünftige Veränderungen des Bauvorhabens vermieden werden. Voraussetzung ist der Nachweis der Unbedenklichkeit durch Sachverständige für Schallschutz. Dieser Nachweis muss ergeben, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

9.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung[29] zum B-Plan und berücksichtigen die Freianlagenplanung der Landschaftsarchitekten Wiggenhorn & van den Hövel, die das Bauvorhaben des Flächeneigentümers betreuen.

Laut Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen mit der Umsetzung der Planung Eingriffe in folgende Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/Biotope sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden Anpflanzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt, die sowohl zur Minderung als auch zum Ausgleich der Eingriffe in die berührten Schutzgüter dienen.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze tragen sowohl zur Eingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes als auch zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Bebauung bei.

Die Festsetzungen zur Begrünung des Stellplatzbereichs dienen dazu, das Kleinklima in den zukünftigen versiegelten Bereichen zu stabilisieren. Lebensräume für Tiere und damit die Entstehung von kleinflächigen Biotopen werden mit den Pflanzmaßnahmen außerdem geschaffen.

Im Allgemeinen dienen die grünordnerischen Festsetzungen in vielfältiger Weise dazu, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden und übernehmen Funktionen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist unvermeidbar. Zur Kompensation werden, die auch aus gestalterischen Gründen zu pflanzenden, Bäume in den Verkehrsflächen in Ansatz gebracht. Die Kompensation erfolgt zudem durch Dachbegrünung der zulässigen Gebäude im Plangebiet und durch eine externe Maßnahme. Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Schützenswerte Biotope gibt es in dem Plangebiet keine. Lediglich ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren sind vorzufinden (vgl. Konfliktplan, Daber & Kriege GmbH vom Oktober 2020, geändert am 12.07.2022). Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen (Verlust von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren) kann durch Dachbegrünung und der Anlage einer Grünfläche nur geringfügig kompensiert werden. Der Biotopverlust umfasst 14.354 m²; von dieser Fläche können lediglich 4.520 m² im Geltungsbereich ersetzt werden (3.435 m² Dachbegrünung und 1.085 m² Anlage von Grünflächen). Die Zahl der in der festgesetzten Maßnahmenfläche anzupflanzenden Bäume beläuft sich gemäß textlicher Festsetzung auf 23 Stück. Für die Stellplatzflächen sind weitere Baumpflanzungen vorzunehmen: aus Gründen der Kompensation mindestens 29 Bäume, weitere Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Außenanlagen. Die Baumarten werden vorgegeben. Diese Maßnahmen dienen auch der Minderung und dem Ausgleich des Eingriffs in die **Schutzgüter Klima/Luft/Pflanzen.** Es verbleibt ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Pflanzen in einem Umfang von 9.982,5 m², das nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Da das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden sowie die Defizite für den Verlust der Vegetationsbestände nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können,

[29] Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 02.12.2022.

sind hierfür externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf Grund der notwendigen vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (Ersatzhabitat Zauneidechse) wurden durch vertragliche Reglung mit den Berliner Stadtgütern Extensivierungsflächen in der Gemarkung Wansdorf, Flur 2, mit einem Umfang von insgesamt 12.943 m² gesichert. Die Extensivierungsflächen erfüllen den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht es, Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie Bindungen für Bepflanzungen und von Gewässern zu treffen. In der Planzeichnung erfolgt allein die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Begründung erfolgt zusammen mit der TF 14.

TF 11 Begrünung der Außen- und Stellplatzanlagen

Die ebenerdigen Stellplatzflächen (St) und die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gestalten. Je drei Stellplätze ist ein Baum (gemäß Pflanzliste) mit einem Mindestumfang von 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m² vorzusehen („Baumscheibe“), die vor Überfahren zu schützen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Die positive Wirkung von Bäumen und Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung erhalten bleiben. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen sowie eine Verschattung der Flächen zu gewährleisten, sind Neupflanzungen vorzusehen und nicht als Verkehrsflächen genutzte Räume zu begrünen und nutzungsgerecht zu gestalten.

Die Baumpflanzungen sollen vorzugsweise innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen erfolgen. Pflanzungen im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage (z. Bsp. an den Rändern des Quartiersplatzes oder an den Zufahrten zum Plangebiet) sind ebenfalls möglich. Die Baumpflanzungen müssen die Stellplätze nicht untergliedern.

Nach dem Entwurfsstand der Außenanlagenplanung sind 111 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, demnach müssten 37 Bäume im Bereich der Stellplatz- und sonstigen Verkehrsflächen vor dem Gebäudekomplex gepflanzt werden.

Die festgesetzte Pflanzliste enthält Arten, die standortgeeignet sind. Zusammen mit den Größenvorgaben und dem Schutz vor Überfahren wird die Qualität der Baumpflanzungen gesichert.

TF 12 Extensive Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die oberhalb des zweiten Vollgeschosses hergestellten Dachflächen baulicher Anlagen zu mindestens 50 % der extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Begrünung erfolgt mindestens durch Ansaat einer Gräser-Sedum-Kräutermischung. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Die positive Wirkung von Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll genutzt werden. Die hohe Versiegelung im Plangebiet lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers nur in begrenztem Maße zu. Die Ausführung der Dächer als begrüntes Retentionsdach trägt dazu bei, das anfallende Oberflächenwasser dennoch auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Retention bedeutet zurückhalten, d.h. bei dieser Maßnahme steht die Rückhaltung im Vordergrund, um auf diesem Wege Schäden durch Starkregen zu verringern bzw. mindestens den Abfluss zu verzögern. Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°- 5°-Neigung errichtet und kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung des Speichers vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmenge nicht mehr vom Dach aufgenommen werden kann. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich und im Rahmen des Bauvorhabens vorgesehen.

Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich, gerechtfertigt, angemessen und zumutbar. Mit der Beschränkung auf mindestens 50% der Gebäudegrundfläche wird dem Flächenbedarf für Dachrandstreifen, Oberlichter oder technischer Anlagen, Aufzügen, etc. Rechnung getragen.

TF 13 Intensive Dachbegrünung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Teile der Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden.

(2) Im festgesetzten Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ sind über die extensiv zu begrünenden Dachflächen hinaus mindestens 14 % der hergestellten Dachflächen intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden.

(3) Die Flächen nach Absatz 1 und 2 sind mit einer mindestens 50 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Über die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung hinaus soll eine intensive Begrünung von Dachflächen erfolgen. Die ökologischen Gründe für die Dachbegrünung und die Anlage von Staudächern gelten uneingeschränkt. Die begrünten Dachflächen bilden insgesamt flächenmäßig bedeutende Flächen, die der Begrünung zur Verfügung stehen und den daran gebundenen Tierarten einen Lebensraum bieten.

Die Wohnhöfe innerhalb der Baublöcke sollen eine intensive Begrünung aufweisen und damit höherwertig begrünt und bepflanzt sein als die Dachflächen mit extensiver Begrünung. Die Wohnhöfe entstehen durch die Ausformung des Baukörpers und sind nach Süden orientiert. Im festgesetzten urbanen Gebiet entsteht der Wohnhof oberhalb der Tiefgarage, im Sondergebiet entsteht der Wohnhof auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes, der im Erdgeschoss entstehen soll. Zwischen den beiden großen Wohnhöfen entsteht durch Rücksprung der südlichen Fassade eine weitere ebenerdige Fläche, die als Dach der Tiefgarage intensiv begrünt werden kann / soll. Auch die Decke der Rampe in die Tiefgarage innerhalb der Fläche MNPG kann teilweise intensiv begrünt werden.

Ergänzung der Begründung zu TF 12 und TF 13

Um die Qualität der Dachbegrünung zu sichern, erfolgt die Festsetzung zur mindestens erforderlichen Substratstärke.

Insgesamt dienen die Maßnahmen der Dachbegrünung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lebensraumverluste für Tierarten und der Biotopverluste. Zudem leistet die Anlage von begrünten Staudächern auch einen Beitrag zur Kompensation der Versieglung durch das Planvorhaben.

Die festgesetzten Flächengrößen in TF 12 und TF 13 berücksichtigen den Umfang technischer Einrichtungen und Belichtungsflächen auf dem Dach sowie der Wege und anderer Einrichtung in den Wohnhöfen. Die Flächengrößen wurden anhand des in Vorbereitung befindlichen Bauvorhabens abgeleitet. Damit wird den privaten Belangen entsprochen.

Die Machbarkeit der Maßnahmen ist durch eine Fachplanung belegt und wurde mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserbehörde) abgestimmt. Auch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags erfolgen – wie auch für alle anderen grünordnerischen Maßnahmen – entsprechende Vereinbarungen.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die konzipierte Dachbegrünung des geplanten Bauvorhabens.

Orange umrandet sind die Flächen mit intensiver Begrünung der Tiefgaragendächer, blau umrandet sind die Dachflächen des Lebensmittelmarktes mit intensiver Dachbegrünung. Die extensiv geplanten Dachflächen sind hellgrün dargestellt.

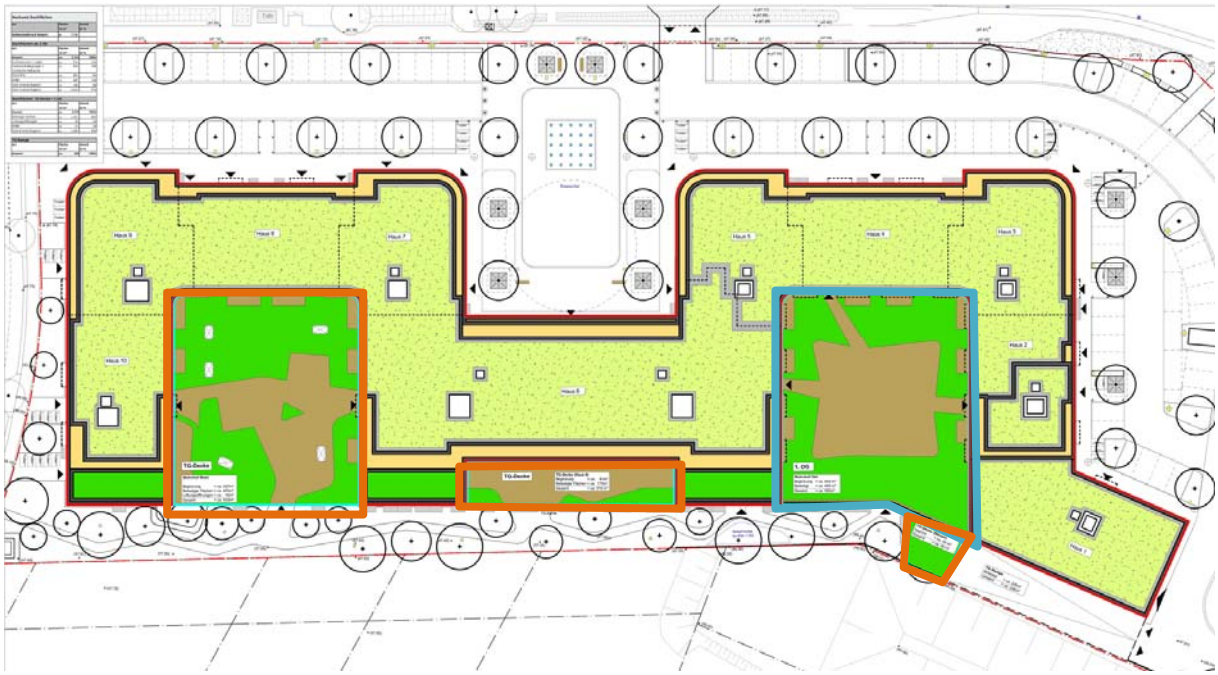


Abbildung 22: Analyseskizze zur Dachflächenplanung, Plangrundlage nach Entwurf Dachbegrünung
Quelle: Wiggenhorn & van den Hövel, Stand Februar 2022

TF 14 Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche

(1) Die Fläche mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu begrünen und mindestens mit folgenden Laubbäumen in der angegebenen Qualität zu bepflanzen:

- mindestens fünf Feldahorn (Acer campestre); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm;
- mindestens fünf Wintergrüne Eichen (Quercus turneri Pseudoturneri); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm und
- mindestens sieben Säuleneichen (Quercus robur Fastigiata ‚Koster‘); Qualität: SOL, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm.
- mindestens sechs Spitz-Ahorn (Acer platanoides); Qualität: mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm.

(2) Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können Erschließungsflächen und technische Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Südlich an das Plangebiet grenzt kleinteilige Wohnbebauung an. Die Gärten der Wohnbaugrundstücke sind in Richtung Norden und damit in Richtung des Plangebiets orientiert. Um die Einsichtnahme in die Wohnbaugrundstücke zu verhindern und den Neubaukomplex in das Ortsbild einzugliedern, soll unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein Grünstreifen mit hochstämmigen Bäumen angelegt werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche umgrenzt.

Hinweis zu Abstandsvorschriften bei Pflanzungen an der Grundstücksgrenze

Die Maßnahmenfläche rückt bewusst direkt bis an die Nachbargrenze heran, sodass das Nachbarrecht berührt wird. Im Normalfall müsste hier gemäß § 37 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) beim Anpflanzen von Bäumen ein Abstand von 4 m zur Nachbargrenze eingehalten werden. Der Vorhabenträger ist während der Planaufstellung mit den betroffenen Nachbarn in Kontakt getreten und hat das Baumpflanzkonzept vorgestellt. Im Anschluss wurde von den Betroffenen eine schriftliche Zustimmung eingeholt. Demnach kann von dem Grenzabstand für Bäumen von 4 m entsprechend des Nachbarrechts § 37 abgewichen werden. § 3 BbgNRG besagt, dass die Reglungen nur gelten, soweit die Nachbarn keine abweichende Vereinbarung treffen oder zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Unter öffentliche-rechtliche Regelungen fallen in der Regel Satzungen wie dieser Bebauungsplan.

Absatz 1

Die positive Wirkung von Bäumen und Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Anlage der Baumpflanzungen ist als langgezogener Streifen im Süden des Geltungsbereichs verortet. Der Vorhabenträger sieht vor, neben den festgesetzten Baumpflanzungen auch Sträucher und Hecken als Sichtschutz und Puffer zur südlich angrenzenden Wohnbebauung anzupflanzen. Das Bepflanzungskonzept erfolgte in Abstimmung mit den angrenzenden Nachbarn.

Absatz 2

Auf der Fläche ist mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Ausgestaltung von Wegen, Treppenanlagen und Rampen sowie technischen Einrichtungen (z. Bsp. Trafo, Lüftungsanlagen) ausnahmsweise zulassungsfähig, um auch die rückwärtige Erschließung des Gebiets zu ermöglichen.

Absatz 3

Für sämtliche festgesetzte Pflanzmaßnahmen gilt, dass die Bepflanzungen langfristig zu erhalten sind. Kommt es zu einem Abgang, muss nachgepflanzt werden.

TF 15 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen und Behandlung des Niederschlagswassers

(1) In den Baugebieten sind Befestigungen der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit sickerfähigen Pflasterbelägen, welche zur Vorbehandlung des gering belasteten Niederschlagswassers geeignet sind (zum Beispiel Pflastersysteme mit Bauartzulassung [DIBt oder vergleichbare] oder „begrünbaren Flächenbefestigungen“ (zum Beispiel Kammerbegrünung, Fugenbegrünung, begrünbare Schotterfläche) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.“
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung

Die Festsetzung stellt sicher, dass die PKW-Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege sowie Platzflächen innerhalb der Baugebiete mit einem sickerfähigen Belagsaufbau hergestellt werden.

Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wirken sich neben den Festsetzungen zur Dachbegrünung mit gleichzeitiger Anlage von Staudächern auch die Herstellung von baugebietsinternen Verkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aus. Innerhalb des Baugrundstücks sind die Anlage ebenerdiger Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wege und eine Platzfläche vorgesehen (diese sind nicht zeichnerisch festgesetzt, aber innerhalb des Baugebiets zulässig). Diese Flächen gilt es im Sinne des Umweltschutzes zu qualifizieren:

Die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von offenen Verkehrs- und Stellplatzflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von baugebietsinternen Verkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Dies erleichtert gleichzeitig die vorgesehene lokale Versickerung des Niederschlagswassers. In begrenztem Umfang (bei Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenstegplatten) verbleibt zudem ein Lebensraum für Pflanzen im Bereich der Pflasterfugen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es handelt sich um Einzugsflächen mit gering belastetem Niederschlagswasser. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

9.8. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 9 BbgBO ergibt sich, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im B-Plan Nr. E 44 Gebrauch gemacht.

Die Ausformung der Dächer, die Materialität und Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden in der Umgebung prägen sie auch den öffentlichen Raum. Die Gemeinde Wustermark möchte ein städtebauliches hochwertiges Ortsteilzentrum entwickeln, daher ist es gerechtfertigt, gestalterische Vorgaben zu treffen.

Die nachstehenden Festsetzungen wurden teilweise aus dem B-Plan Nr. E 28 übernommen; die Regelungen gelten demnach auch für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Abweichungen von den Gestaltungsvorgaben des B-Plans Nr. E 28 sind erforderlich, um auf das fortgeschriebene städtebauliche Konzept und das konkrete Planvorhaben zu reagieren. Die Gestaltungsfestsetzungen sind mit dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet abgestimmt.

TF 16 Dachformen

Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 6 Grad zulässig.

TF 17 Fassadengestaltung

(1) Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig.

(2) Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Materialien. Blaue und grüne Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

TF 18 Rücksprung des vierten Vollgeschosses – Ausbildung einer Traufkante

Entlang der Punkte A, B, C, D, E, F, G und H muss auf der Höhe des vierten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine Traufkante entstehen. Die Außenwand auf Höhe des vierten Vollgeschosses muss auf mindestens 80 % der Fassadenlänge der baulichen Anlage um mindestens 1,5 m – gemessen in der Waagerechten – hinter die äußere Gebäudekante des dritten Vollgeschosses zurückweichen.

TF 19 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, errichtet werden.

TF 20 Werbeanlagen

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelben Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z. B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

TF 21 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 16 bis TF 20 vorgeschrieben errichtet.

(Rechtgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 85 Abs. 1, 87 Abs. 9 BbgBO)

Begründung zu TF 16

Der moderne Wohn- und Gewerbekomplex soll bis zu vier Vollgeschosse aufweisen. Um die Höhenentwicklung über das vierte Vollgeschoss hinaus optisch zu begrenzen, bieten sich aus gestalterischen Gründen Flachdächer an. Flachdächer sind auch in der Umgebung als zulässig festgesetzt.

Da die Dachflächen des Vorhabens zudem begrünt werden sollen, sind Flachdächer ebenfalls besonders geeignet. Dachbegrünungen vermögen zudem, Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und wirken sie sich günstig auf das Mikroklima aus und tragen zu einer positiven Ortsbildentwicklung bei.

Begründung zu TF 17

Die Gestaltung der Fassade ist vorgeschrieben, da diese einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortsteils ausübt. Holzverkleidete Gebäude fügen sich nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild ein und sind deshalb ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht der Regelung im B-Plan Nr. E 28.

Begründung zu TF 18

Mit der TF 17 werden die konstruktiven und gestalterischen Rücksprünge in der Außenfassade verortet. In Richtung der Rosa-Luxemburg-Allee soll ein optischer Rücksprung des vierten Vollgeschosses wahrnehmbar sein. Ein durchgängiger Rücksprung ist nicht festgesetzt, um Treppenhausaufgänge und Gliederungen des Baukörpers zu gestatten.

Begründung zu TF 19

Die Festsetzung entspricht der Vorgabe des B-Plans Nr. E 28 und gilt damit im Umfeld des Plangebiets. Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von Bedeutung, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Ortsbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die privaten Bereiche der Grundstückseigentümer kennzeichnen und auch schützen. Daher ergibt sich das folgende Regelungserfordernis: Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m begrenzt, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Sicht auf die Bebauungsstruktur soll nicht durch zu hohe Zaunanlagen versperrt werden. Dies dient auch der Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur, indem die Sichtverhältnisse über die Grenzen des Baugebiets hinweg gewahrt bleiben.

Begründung zu TF 20

Die Festsetzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen dient zum einen der Sicherstellung einer harmonischen Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und zum anderem um unnötige Lichtemissionen, die u.a. vor allem nachts eine störende Wirkung auf die Anwohner haben können, zu vermeiden. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterische negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden. Auch diese Vorschrift wurde aus dem B-Plan Nr. E 28 übernommen.

Begründung zu TF 21

Für den Fall, dass Bauherren der Örtlichen Bauvorschrift zu TF 16 bis 20 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

9.9. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Ein Artenschutzbeitrag liegt vor, vgl. Umweltbericht.

Hinweis 2: Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) 24348 vom Dezember 1979.

Die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg ist beabsichtigt; das Plangebiet wird demnach weiterhin innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen. Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können behördliche Entscheidungen über besondere Anforderungen an die Nutzung und Bebauung von Grundstücken ergehen.

Begründung:

Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt und das oberflächennahe Grundwasser von hoher Verschmutzungsempfindlichkeit ist, gilt für die künftigen Bauherren bei der Neubebauung des Plangebiets die Einhaltung der Vorschriften, Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III Radelandberg. Neubebauungen sind so durchzuführen, dass sämtliche nachteilige Auswirkungen auf Grundwasserqualität und Grundwasserquantität ausgeschlossen sind.

Hinweis 3: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan B-Plan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 29.12.2017, in einem Teilbereich geändert.

Begründung:

Der vorliegende B-Plan Nr. E 44 überlagert in einem Teilbereich den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. E 44 gelten dessen Festsetzungen für den Überlagerungsbereich. Darauf soll hingewiesen werden.

Hinweis 4: Zufahrt für die Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes

Die Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße zulässig. Hierzu erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Begründung:

Durch eine Bestimmung im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes nur über den Bereich in der Hauptstraße erfolgen soll. Eine entsprechende Regelung kann als Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht erfolgen. Der Planleser soll darauf hingewiesen werden, dass die Regelung zur Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10. Auswirkungen der Planung

10.1. Auswirkung auf Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Mit der konzeptionellen Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Elstal schafft die Gemeinde Entwicklungsimpulse für die Versorgungssituation und die wirtschaftliche Entwicklung. Im Ergebnis wird das Plangebiet Nutzungen umfassen, die Arbeitsplätze schaffen.

Die Attraktivität des Ortsteilzentrums Elstal wird sowohl als Wohn- als auch als Gewebestandort gesteigert. Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Errichtung des großflächigen Lebensmittelmarktes, aber auch der kleineren Gewerbeeinheiten positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Arbeitsplätze werden in der Bau- und in der Betriebsphase geschaffen.

Mit der Qualifizierung des Ortsteilzentrums kann die Nahversorgung der Elstaler Einwohner gesichert werden, Kaufkraft wird vor Ort gebunden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

10.2. Auswirkung auf die Bevölkerung

Nach den vorliegenden Planungen werden mehr als 180 Wohneinheiten errichtet. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der beabsichtigen Errichtung der Wohnungen wird sich ein Bevölkerungszuwachs im Ortsteil Elstal ergeben. Die Bevölkerungszahl Wustermarks ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und wird auch aufgrund der Entwicklung des Olympischen Dorfes und andere Bauprojekte in der Umgebung weiter ansteigen. Durch den Bebauungsplan E 44 wird sich die Bandbreite an verfügbaren Wohnformen und Wohnungsgrößen positiv verändern. Für den Bebauungsplan ist ein Mix von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für unterschiedlichste Nutzergruppen sowie Wohnungen für Senioren vorgesehen. Ein festgesetzter Anteil der Wohnungen ist preisgebunden.

Es sind daher positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung anzunehmen.

Hinweis zu Wohnfolgeeinrichtungen: Die Gemeinde Wustermark stimmt im Rahmen der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Havelland frühzeitig alle wohnbaulichen Entwicklungsvorhaben ab, so dass diese angemessen in die Bedarfsplanung aufgenommen werden können. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Wustermark über eine eigene Oberschule mit drei Zügen, die den gemeindlichen Bedarf auch unter der Berücksichtigung der anstehenden Entwicklungen abdecken kann.

10.3. Auswirkung auf soziale Infrastruktur

Da eine nicht unbedeutende Menge an unterschiedlichen Wohnungstypen auf dem Standort geschaffen werden soll, bedarf es einem Angebot für Kinderbetreuung. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens kann u.a. eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Tagesmüttern entstehen.

Zudem sollen im urbanen Gebiet in der Erdgeschosszone verschiedene wohnungsnahe Einrichtungen zur Versorgung etabliert werden, von denen auch die weitere Bevölkerung des Ortsteils Elstal profitiert. Dazu zählen Angebote aus dem sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bereich. Der bereits bestehende und für viele Anwohner fußläufig erreichbare Lebensmittel-Discounter wird u.a. auch durch die Ausweisung eines zentralen Nahversorgungszentrums gestärkt.

Im Ortsteil Elstal soll unweit des Plangebiets entlang der Puschkinstraße eine neue Grundschule entstehen, die auch den Kindern der Anwohner des neuen Vorhabens zur Verfügung stehen wird. Östlich des Plangebiets wird eine AWO Kindertagesstätte errichtet. Der Baubeginn der Kindertagesstätte ist bereits erfolgt. Zudem ist die Errichtung eines Fitnessstudios angedacht.

Folglich hat die Planung positive Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur im Ortsteil Elstal.

10.4. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung 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.

Um die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, wurde eine Auswirkungsanalyse[30] erstellt. Die Auswirkungsanalyse beschäftigt sich mit den Folgen der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten im Plangebiet. Betrachtet werden mögliche städtebauliche und raumordnerische Effekte. Ansatz der Untersuchung sind die Auswirkungen des konkreten Planvorhabens auf bestehende Einzelhandelsbetriebe oder zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Plangebiets; diese wurden prognostiziert, analysiert und bewertet. Hierbei wurden u.a. der mögliche Kaufkraftabfluss bzw. die Umsatzumverteilungswerte, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden können, untersucht.

Innerhalb der Verträglichkeitsuntersuchung wurde das Nachfragepotenzial in einer Ist-Betrachtung (Stand 2020) und in einer Prognose bis 2025 beleuchtet. In einer ergänzenden Stellungnahme konnte dargelegt werden, dass bereits die bestehende Kaufkraft der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den Umfang an geplanten Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft. Es muss demnach nicht auf die Kaufkraft der umliegenden Gemeinden zurückgegriffen werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Kaufkraft in den Havelpark und ergänzende Nahversorgungsbetreiber abfließt[31].

Das Kerneinzugsgebiet umfasst den Ortsteil Elstal sowie den Ortsteil Priort. Dem Markt wird eine hohe Kundenbindung zugesprochen, da nachgewiesen wurde, dass der Ortsteil ein Defizit an Nahversorgung aufweist. Es gibt lediglich einen Lebensmittel-Discounter, der ebenfalls nun Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist und durch den neuen Vollsortimenter ergänzt wird. Die nächstgelegenen konkurrierenden Standorte sind zwei Lebensmittelmärkte in Dallgow-

[30] Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung, Leipzig 12.10.20, Aktualisierung Mai 2021

[31] Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark, BBE, 30.04.2021

Döberitz und zwei Nahversorger im Ortsteil Wustermark. Die Entfernung der Märkte zum Änderungsbereich betragen etwa 6,8 km bzw. 6,2 km (Autostrecke). Der Standort in Wustermark ist ebenfalls als Versorgungszentrum definiert, dennoch ist nicht mit städtebaulich wirksamen Auswirkungen als Folge der Umsatzumverteilung zu rechnen. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatz-Umverteilungen mit 5% jeweils in einem Bereich liegen, der keine existenziellen Wirkungen auf die umliegenden Standorte erwarten lässt. Die drei Standorte werden zudem von deutschlandweit tätigen Unternehmen betrieben. Für die Bewertung hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit ist ausschlaggebend, ob die durch die Planung potenziell ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte, u.a. Kaufkraftabflüsse von Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, auslösen können, die wiederum die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs gefährden könnten. Das ist hier zu verneinen.

Das Gutachten belegt auch, dass mit dem Vorhaben eine mittel- bis langfristige Sicherung der Grundversorgung verbunden ist. Das Vorhaben trägt zur strukturellen Verbesserung der Nahversorgung im gesamten Ortsteil Elstal bei. Mit dem geplanten Vollsortimenter ist es möglich, die bisher abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet (12,6 Mio. €, Bindungsquote 34,8%) insbesondere im Ortsteil Elstal stärker zu binden, da aktuell nur ein Lebensmitteldiscounter im Ortsteil vorhanden ist.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 9 Mio. € und liegt damit deutlich unter dem Nachfrageanstieg bis zum Jahr 2025. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch den geplanten Vollsortimenter sind aufgrund der Bindung bisher abfließender Kaufkraft und des stark ansteigenden Nachfragepotenzials in den nächsten Jahren auch bei einer möglichen Nachnutzung der ehemaligen nahkauf-Immobilie nicht abzuleiten.

Die geplanten ergänzenden Gewerbeeinheiten tragen ebenfalls zur Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bewohner bei ohne, negative Auswirkungen auf andere Standorte entstehen zu lassen.

Im Ergebnis kann das Vorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung eingeordnet werden. Der zentrale Versorgungsbereich „Elstal Ortsmitte“ sowie die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Wustermark werden gestärkt und auch perspektivisch gesichert. Die Gutachter bewerten das Planvorhaben somit als städtebaulich verträglich i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Es sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Auch der Handelsverband Berlin-Brandenburg hat im Grundsatz keine Einwände gegen das Vorhaben, da es sich um ein Vorhaben handelt, welches mit überwiegender Wohnbebauung das städtebauliche Konzept sichern soll.[32]

[32] Vgl. Stellungnahme des Handelsverbands Berlin -Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 27.11.2020.

10.5. Auswirkung auf die Verkehrsentwicklung

Mit der Nachnutzung der brachliegenden Fläche im Plangebiet gehen Auswirkungen auf den Verkehr einher: Nach dem vorhabenbezogenen Verkehrsgutachten vom Juli 2021 liegt die vorhandene Verkehrsbelastung der Rosa-Luxemburg-Allee derzeit bei ca. 3.600 Kfz/ 24h, auf der Hauptstraße bei ca. 4.200 Kfz/24h.[33]

Aus den Nutzungen, die im B-Plan Nr. E 44 zugelassen werden und zum derzeitigen Zeitpunkt absehbar sind (Vollsortimenter und Wohnen sowie kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistungen sowie einem Angebot zur Kinderbetreuung), sind zusätzlich ca. 5.748 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Ermittelt wurde das Verkehrsaufkommen über die Angaben zu den Nutzungs- bzw. Verkaufsflächen sowie der Anzahl an Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen. Während die Wohnungen, die Seniorenwohnungen, die beabsichtigten Kinderbetreuungseinrichtung sowie die geplante Begegnungsstätte den geringeren Anteil des zusätzlichen Verkehrs ausmachen, wird durch den Lebensmittelvollsortimenter mit 66 % und das sonstige Gewerbe mit 20 % das meiste zusätzliche Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr erzeugt.[34]

Das Verkehrsaufkommen des Planvorhabens wird Bestandteil der künftigen Verkehrszunahme sein. Bereits ohne das Planvorhaben ist mittelfristig mit einer deutlichen Verkehrszunahmen auf den unmittelbar anliegenden Straßen zu rechnen, so die Angaben des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Wustermark, Modul 2 Ortsteil Elstal für das Jahr 2030 (VEP 2030). Es ist mindestens von einer Verdopplung der Kfz-Zahlen auszugehen. Die Verkehrsgutachter sehen die deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Jahr 2030 im Vergleich zur Prognose der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben selbst als maßgeblich an. Demnach führen die allgemeinen künftigen Verkehrsentwicklungen bereits dazu, dass am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität erforderlich werden.[35] Das bereits geltende Planrecht (B-Plan E 28) sieht die Flächen für die Errichtung eines Kreisverkehrs vor. Zur Verbesserung der Verkehrsqualität und –sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, erfolgt die Anlage des Kreisverkehrs bereits im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans und ist daher Gegenstand des dazugehörigen städtebaulichen Vertrags. Mit der Anlage des Kreisverkehrs wird die Qualitätsstufe A für alle Verkehrsströme der Zufahrtsstraßen erreicht. Auch eine sichere Überquerung des Knotenpunktes Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße für den Fuß- und Radverkehr, der durch das Planvorhaben maßgeblich ansteigen wird, wird so gewährleistet. Dies dient maßgeblich dem Vorhaben als örtliches Versorgungszentrum.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass im Analyse-Planfall (Verkehr im Bestand mit Umsetzung des Planvorhabens) grundsätzlich ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Der Verkehrsablauf wird an keiner der Zufahrten und auch an keinem der anliegenden Knotenpunkte durch das Vorhaben, also den Quell- und Zielverkehr im Zuge der Errichtung des gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses, maßgeblich zusätzlich beeinträchtigt[36]. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit zeigt weiterhin, dass mit einem Kreisverkehr

---

[33] HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20. Juli 2021, S. 52.

[34] Ebenda, S. 25.

[35] Ebenda, S. 30 und S. 55.

[36] Ebenda, S. 54.

am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße sowohl im Prognose-Nullfall (zukünftige Verkehrsentwicklung ohne Planumsetzung) als auch im Prognose-Planfall (zukünftige Verkehrsentwicklung mit Planumsetzung) ein generell leistungsfähiger Verkehrszustand an den am Plangebiet anliegenden Straßen und Knotenpunkten vorliegt[37]. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße in bzw. aus Fahrtrichtung Osten wurde auf 15 % (50 Kfz/Spitzenstunde) abgeschätzt bzw. anhand der Ergebnisse der Verkehrszählungen ermittelt. Dazu kommt 1% (3 Kfz/Spitzenstunde) in bzw. aus südlicher Richtung. In der Summe entspricht dieses Aufkommen einer Verkehrsbelastung von weniger als einem Kfz/Minute. Anhand dieser Größe des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Einschränkungen im weiteren Streckenverlauf und auf die umliegenden Städte und Gemeinden, wie beispielsweise Falkensee zu erwarten.

Durch den parallel zur Fahrbahn verlaufenden Fuß- und Radweg sowie die Busanbindung kann ein Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV/Fahrrad) aufgenommen werden. Aus Anlass der Planumsetzung strebt die Gemeindeverwaltung auch Maßnahmen zur Optimierung der ÖPNV-Haltepunkte und den am Plangebiet vorbeiführenden Fuß- und Radweg an.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat auch die im B-Plan festgesetzten Zufahrtsbereiche geprüft und bestätigt: Die Schleppkurvenanalysen haben gezeigt, dass die Erschließung der Zufahrt in der Hauptstraße durch den Schwerverkehr, insbesondere für den maßgebenden Fall „Sattelzug“, grundsätzlich gewährleistet ist. Hierbei sollte jedoch die Wendekurve des Sattelzugs beachtet werden. Für die Dimensionierung der Zufahrten ist im Rahmen der Planung die Richtlinie, „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ zu beachten (FGSV 2012). Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen.

10.6. Auswirkungen auf die Lärmentwicklung

Das vorhabenbezogene Lärmgutachten[38] belegt, dass die Ansiedlung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone abwägungsgerecht möglich ist:

- Im Analyse-Planfall werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags vollständig eingehalten. Lediglich nachts werden diese an der Rosa-Luxemburg-Straße um 4 dB überschritten. Zudem gibt es im Bereich der Anlieferung an der Hauptstraße eine Überschreitung von 5 dB.
- Im Prognose-Planfall ergeben sich Beurteilungspegel für das Plangebiet ausgehend von den Verkehrsgeräuschen die ca. 2 dB(A) höher liegen als im Analyse-Planfall.
- Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit (von 50 km/h auf 30 km/h) auf der Rosa-Luxemburg-Allee würden die nächtlichen Überschreitungen geringer ausfallen.
- Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Umfeld zu einer Zunahme von ca. 2 dB durch zusätzlichen Verkehrslärm. Südlich des Vorhabens kommt es aufgrund der Abschirmung des Lärms durch den Gebäudekomplex sogar teilweise zu einer Pegelminderung.

[37] Ebenda, S. 55.

[38] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST -Werner Genet und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 22.09.2021

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird ein ausreichender passiver Luftschallschutz an den betroffenen Außenbauteilen (Fassaden einschließlich der Fenster sowie Dächer) des Gebäudekomplexes vorgesehen. Mit dieser passiven Schallschutzmaßnahme wird die Höhe der Lärmimmissionen im Inneren der schutzbedürftigen Gebäude – in den „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ ausreichend verringert. Lärmabgewandte Grundrissausrichtungen in Kombination mit weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster oder kontrollierte Wohnraumbelüftung an den lärmzugewandten Seiten der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume) stellen ebenfalls eine geeignete Lösung dar, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auch die Tiefgarage soll aus Lärmschutzgründen für die darüber liegenden Wohnungen seitlich und oben geschlossen sein. Der B-Plan trifft entsprechende Festsetzungen.

Aus der Berechnung nach den Vorschriften der TA Lärm ergibt sich, dass der Kundenparkplatz des Nahversorgers nach 22 Uhr nicht mehr genutzt werden darf. Daher wird es erforderlich sein, die die Betriebszeit durch Auflagen in der Baugenehmigung zu beschränken. Von Nachtanlieferungen muss ebenfalls abgesehen werden.

Das Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 - Belang Immissionsschutz - bestätigt in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 18.05.2022, dass die erarbeitete Schallimmissionsprognose als korrekt und nachvollziehbar bewertet wird. Dem Vorhaben wird zugestimmt.

10.7. Auswirkung auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem nachfolgenden Umweltbericht, der ein gesonderter Teil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Die Grundlage bilden die vorliegen Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag[39], einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag[40], ein Verkehrsgutachten[41], ein Lärmgutachten[42] und ein Baugrundgutachten[43]. In den Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen.

10.8. Klimaschutz, Bodenschutz

Der allgemein als „Bodenschutzklausel“ bezeichnete Regelung in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthält zwei Grundsätze, die jeweils durch weitere Anforderungen konkretisiert sind. Die Vorschrift fordert:

- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und

[39] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021

[40] Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10..2021, geändert am 02.12.2022.

[41] Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20.07.2021

[42] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, Stand: 26.08.2021

[43] Ingenieurbüro Rütz GmbH (IBR), Geologischer Bericht, Stand vom 25.06.2021.

- den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Dabei soll die Gemeinde zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

Die Planung trägt den Vorgaben Rechnung: Das Planvorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Es dient der Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche und beugt der Inanspruchnahme externer Flächen vor. Allerdings sieht die Planung eine höhere bauliche Dichte vor; die sog. Kappungsgrenze von GRZ 0,8 für die Versieglung des Bodens wird überschritten (bis 0,9 oder 0,95). Die starke Verdichtung ist erforderlich, da das Plangebiet nur eine begrenzte Größe hat und zugleich maßgebliche Funktionen des Ortsteilzentrums aufnehmen soll. Zu berücksichtigen ist, dass ein erheblicher Bedarf nach neuem Wohnraum und Nahversorgungsangeboten besteht. Es handelt sich quasi um das Kerngebiet im Ortsteil Elstal; für MK sieht die BauNVO eine GRZ von 1,0 vor. Die Überschreitung der Kappungsgrenze ist hier abwägungsgerecht möglich. Der B-Plan selbst trifft geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minderungen der Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Begrünung der Stellplätze, Dachbegrünung, Anpflanzen von Bäumen, Versickerung von Niederschlagswasser) wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Damit wird den Belangen des Klima- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Die Nutzung der begrünten Dachflächen durch Photovoltaik-Anlagen ist ebenfalls zulässig und durch den Flächeneigentümer vorgesehen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

Als Folge der Planumsetzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst und dessen Umgebung entstehen. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Versieglung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der Nähe zur offenen Landschaft sind jedoch keine lufthygienisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

10.9. Haushalt der Stadt und Kosten der Planung

Der Vorhabenträger der mit dem B-Plan Nr. E 44 eröffneten Vorhaben (Gewerbe- und Wohnkomplex) hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Das gilt sowohl für den B-Plan Nr. E 44 als auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag.

11. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar.

Nutzung	**Größe in m² (gerundet)**	**von Hundert (gerundet)**
Teilgebiet MU	7.417	46,8
Teilgebiet SO	8.020	50,5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	425	2,7
SUMME (räumlicher Geltungsbereich)	**15.842**	**100**

Die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus nachstehender Tabelle:

Versiegelung	**Fläche in m² (gerundet)**
Höchstens zulässige Versiegelung im urbanen Gebiet „MU“ durch Haupt- und Nebenanlagen GRZ I = 0,45 **GRZ I + II = 0,9**	7.417 3.338 **6.675**
Höchstens zulässige Versiegelung im Sondergebiet „SO“ durch Haupt- und Nebenanlagen GRZ I = 0,5 **GRZ I + II = 0,95**	8.020 4.010 **7.619**
SUMME der maximal versiegelten Flächen	**14.294**

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

12. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

12.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2020. Sie erfolgte parallel mit der Beteiligung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 11.01.2021 frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zu den Vorentwürfen von Bebauungsplan und FNP-Änderung Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt. Dieses enthielt allgemeine Angaben zur FNP-Änderung und stellte Alternativen für die Abgrenzung des FNP-Änderungsbereichs gegenüber. Ein Vorentwurf der B- Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen war ebenfalls enthalten. Daneben wurde die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Oktober 2020, das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, Stand 21.09.2020, die Biotopkartierung vom Oktober 2020, der geotechnische Bericht vom Februar 2018 sowie eine vororientierende Altlastenuntersuchung zur Verfügung gestellt.

Von den 34 am Verfahren beteiligten TÖB, Behörden und Nachbargemeinden haben insgesamt 21 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben.

Vereinzelt gab es Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die die Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan betreffen. Zudem ergab sich eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

Folgende Änderungen wurden dementsprechend am Entwurf vorgenommen:

- Das Bauordnungsamt des Landkreis Havelland verwies darauf, dass Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung im weiteren Verfahren entsprechend zu konkretisieren bzw. zu ergänzen sind.

Folgende Änderungen wurden dementsprechend an den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Maßnahmen zur Versickerung und Niederschlagsableitung im Plangebiet, vgl. grünordnerische Festsetzung
- Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung des Entwurfs.

Folgende Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung vorgenommen:

- 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.
- Ergänzung formaler Hinweise bezüglich des Regionalplans Havelland-Fläming.
- Erstellung des Umweltberichts unter Berücksichtigung aller Tier- und Pflanzenarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.
- Ergänzung der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone Radelandberg sowie Verweis auf die Auflagen bei der Durchführung von Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet.
- Verweis auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.
- Aufnahme von Hinweisen zu bestehenden Versorgungsleitungen.
- Ergänzung zu den Aussagen der Löschwasserversorgung.
- Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde zur Farbigkeit, Materialität der Gebäudehülle und Einfügen in den städtischen Gesamtkomplex. Die Ergebnisse der Abstimmung spiegeln sich im Entwurf wider.
- Hinweis auf die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmalen im Plangebiet.
- Ergänzungen der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung .
- Hinweis auf die Rechtsgrundlagen zum Thema Wasser.

12.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.02.2021 bis 26.03.2021. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes frühzeitig Stellung nehmen. Die Unterlagen konnten bei der Gemeinde im Rathaus (Zimmer 222), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden eingesehen werden und waren auf der Internetseite der Stadt online abrufbar.

Es liegen keine schriftlichen Stellungnahmen vor.

Hinweis: Im Rahmen 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, ist es die gegenseitigen Sichtbeziehungen durch hohe Bäume zu stören. Dem wird mit der Festsetzung zur Bepflanzung der Maßnahmenfläche entsprochen. Am 04.08.2021 fand eine weitere Abstimmung mit den Nachbarn statt, um das aktuelle Bepflanzungskonzept vorzustellen und die nachbarliche Zustimmung zur grenznahen Baumpflanzung einzuholen.

12.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 29.04.2022. Die förmliche Beteiligung

der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der folgenden Unterlagen:

a) Planentwurf bestehend aus: Planurkunde des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ mit Begründung inkl. Umweltbericht (beide Stand Februar 2022)
b) Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten:

- Ingenieurbüro Rütz GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21, Borkheide, 25.06.2021
- Ingenieurbüro Rütz GmbH, Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18, Borkheide, 30.01.2018.
- BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 12. Oktober 2020, Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, - 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.
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20. Juli 2021.
- GENEST mbH, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, Berlin, 26.08.2021
- Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, 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, Februar 2021.
- Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, 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, November 2020.
- Daber & Kriege GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, 12.10.2021.
- Daber & Kriege GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, 16.09.2021.
- Daber & Kriege GmbH, Konfliktplan und Maßnahmenplan, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 12.10.2021.
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021.

Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 01.07.2022 im Rathaus (Zimmer 222), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) zu den Dienstzeiten einge-

sehen werden. Die Beteiligungsunterlagen standen jedoch nicht für den gesamten Beteiligungszeitraum auf der Website der Gemeinde Wustermark zur Verfügung. Daher muss die öffentliche Auslegung wiederholt werden. Siehe Kapitel 12.5 der Begründung.

12.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 20.05.2022 die Möglichkeit gegeben, zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Stellung zu nehmen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Grundlage der förmlichen Beteiligung bildeten sämtliche Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung) und umweltbezogene Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 23.05.2022 bis zum 01.07.2022 auslagen. Die Unterlagen standen zum Download auf der Homepage des Planungsbüros Plan und Recht GmbH für den gesamten Zeitraum der Behördenbeteiligung zur Verfügung.

Von den 34 beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gaben 19 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Folgende planungsrelevante Hinweise sind während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen:

- Anpassung der textlichen Festsetzung 15 zur Niederschlagsversickerung entsprechend den vorgeschlagenen Ergänzungen der unteren Wasserbehörde.

Folgende Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung aufgenommen:

- Verweis auf die Billigung des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 und das stattgefundene Beteiligungsverfahren.
- Ergänzung zu den Aussagen der Grundversorgung mit Löschwasser.
- Verweis auf die Inbetriebnahme der neuen Rohwasserfassung des Wasserwerksstandortes Radelandberg.
- Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutzes stimmte dem Vorhaben / der Planung zu.
- Aufnahme von Hinweisen zu bestehenden Anlagenbeständen der E.DIS.
- Der Landesbetrieb Straßenwesen verweist auf die erforderlichen Anpassungen der Anschlussstelle Elstal / Olympisches Dorf (Bundesstraße B5). Hierzu bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenwesen.
- Hinweise der unteren Wasserbehörde zur Herkunft von gering belastetem Niederschlagswasser.
- Landkreis Havelland – untere Naturschutzbehörde merkt an, dass bei der ausgleichspflichtigen Neuversiegelung das Anrechnungsverhältnis 1 Baum je 50 m² Versiegelung in der Bilanzierung für das Schutzgut Boden nicht nachvollziehbar ist. Die Bilanzierung wurde nach Abstimmung mit der UNB entsprechend angepasst. Das mit

der UNB abgestimmte Anrechnungsverhältnis liegt bei 1 Baum je 12,5 m² Versiegelung. Das zusätzliche Kompensationsdefizit wird extern ausgeglichen.
Hinweis: Durch Vertrag wurde vom Vorhabenträger eine weitere Maßnahmenfläche mit einem Umfang von 520 m² innerhalb des Flächenpools Wansdorf gesichert. Damit belaufen sich die externen Poolflächen auf einen Umfang von insgesamt 12.943 m². Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Verfahren wurde entsprechend angepasst (Fassung 02.12.2022).

- Die Stadt Falkensee fordert eine Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen durch das Plangebiet auf ihr Stadtgebiet. Die Ausführungen zu dem Ziel 2.7 werden ergänzt.
  Hinweis: Eine entsprechende Ergänzung hat im Kapitel 5.1.2 und 10.5 stattgefunden.

Die einzelnen Sachverhalte der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und abgewogen.

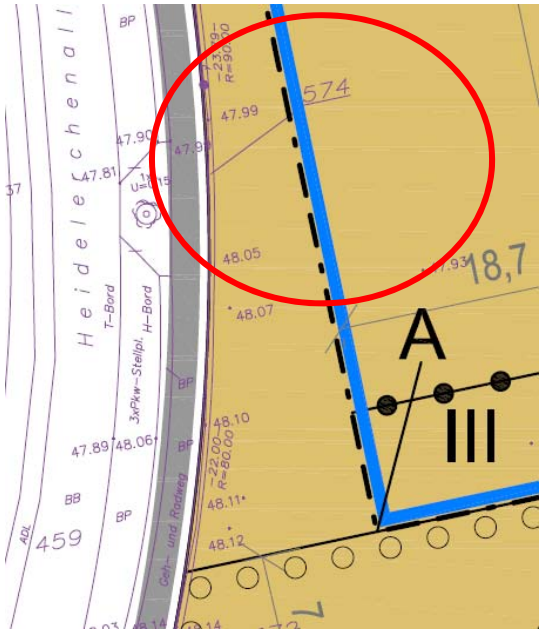
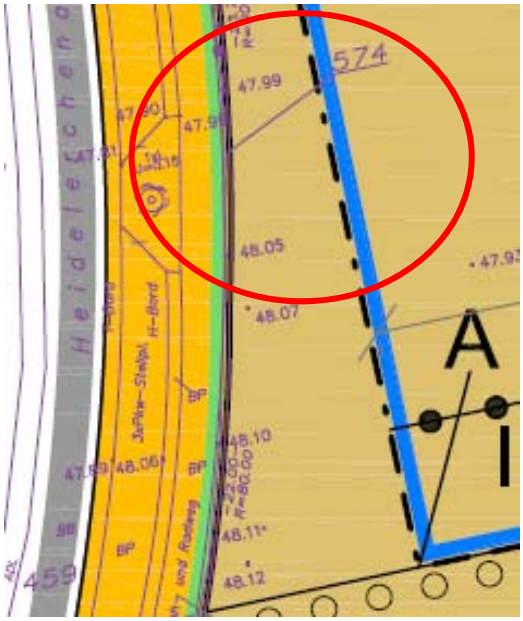
Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und des Flächeneigentümers ergaben sich die folgenden Änderungen für den B-Planentwurf, die zu einer erneuten Beteiligung führen:

- Die untere Wasserbehörde regte eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 15 an. Der Anregung soll nachgekommen werden. Die Behörde hat einen entsprechenden Formulierungsvorschlag geliefert, der nun in der Festsetzung enthalten ist.

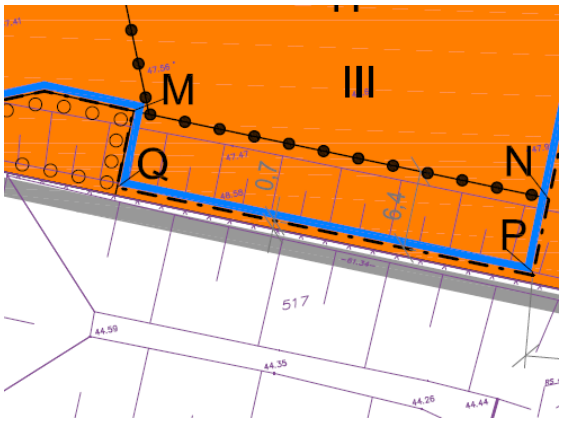
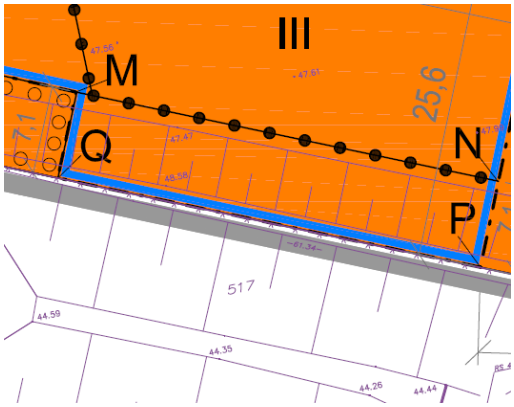
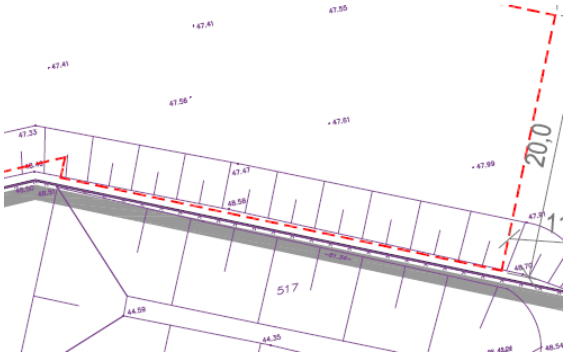
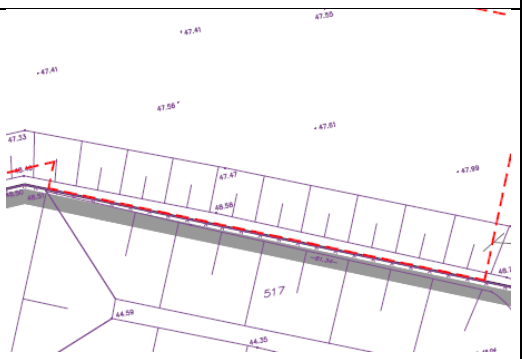
Wortlaut vor der Anpassung (gebilligter Entwurf 18.02.2022)	**Wortlaut nach der Anpassung zur Wiederholung der Auslegung / erneuten Beteiligung der Behörden**
TF 15 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen und Behandlung des Niederschlagswassers (1) In den Baugebieten sind Befestigungen der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (2) Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf	**TF 15 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen und Behandlung des Niederschlagswassers** (1) In den Baugebieten sind Befestigungen der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit sickerfähigen Pflasterbelägen, welche zur Vorbehandlung des gering belasteten Niederschlagswassers geeignet sind (zum Beispiel Pflastersysteme mit Bauartzulassung (DIBt oder vergleichbare) oder „begrünbaren Flächenbefestigungen“ (zum Beispiel Kammerbegrünung, Fugenbegrünung, begrünbare Schotterfläche) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde, flächige Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

den Grundstücken selbst zu versickern.	(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.

- Das ca. 20 m² große gemeindliche Flurstück Nr. 574 an der westlichen Grenze des Plangebiets erstreckt sich von Nord nach Süd und soll nicht als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Dieses Flurstück wurde fälschlicherweise bereits in dem Ursprungsplan als Baugebiet (WA und MI) miteinbezogen, ist aber Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Klarstellung erfolgte die zeichnerische Anpassung des Flurstücks 574 als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie. Der Geltungsbereich umfasst nun die folgenden Flurstücke 574, 575, 459 (tlw.) der Flur 17, Gemarkung Wustermark. Die teilweise Einbeziehung des Straßenflurstücks 459 erfolgt aus den Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung. Die Begründung wurde hinsichtlich der Benennung der weiteren Flurstücksnummern angepasst. Darüber hinaus ergibt sich kein weiterer Anpassungsbedarf.

Zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung (gebilligter Entwurf 18.02.2022)	**Zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung zur Wiederholung der Auslegung / erneuten Beteiligung der Behörden**
	

- Um eine optimierte und verkehrssichere Tiefgaragenzufahrt zu gewährleisten, wird die Baugrenze im Bereich der Fläche M,N,P,Q bis an die Grundstücksgrenze heran ausgedehnt. Der bislang vorgesehene Abstand von 0,7 m entfällt damit. Dementsprechend wird auch die Abgrenzung der TGA-Fläche angepasst und an die Grundstücksgrenze herangerückt. Das Heranrücken der Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze in diesem kurzen Abschnitt neben dem Regenwasserbecken der Gemeinde verändert die Lage zu den Abstandflächen nicht; diese entfallen laut der TF 5 Absatz 2 ohnehin. Nur die Gemeinde selbst als anliegender Grundstücksnachbar ist von dieser Anpassung berührt, jedoch nicht nachteilig.

Zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung (gebilligter Entwurf 18.02.2022)	**Zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung zur Wiederholung der Auslegung / erneuten Beteiligung der Behörden**
	
Zeichnerische Festsetzung in der Nebenzeichnung 1 (gebilligter Entwurf 18.02.2022)	**Zeichnerische Festsetzung in der Nebenzeichnung 1 zur Wiederholung der Auslegung / erneuten Beteiligung der Behörden**
	

12.5. Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde bereits im Zeitraum vom 23.05.2022 bis einschließlich zum 01.07.2022 die Möglichkeit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen. Die Unterlagen zur Beteiligung lagen zu diesem Zweck in der Gemeindeverwaltung aus. Da die Beteiligungsunterlagen jedoch nicht während des gesamten Offenlagezeitraums im Internet abrufbar waren, wurde die öffentliche Auslegung wiederholt.

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt vom 05.08.2022 bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde damit vom 22.08.2022 bis zum 23.09.2022 die Möglichkeit gegeben eine Stellungnahme abzugeben.

Gegenstand dieser öffentlichen Auslegung war der von der Gemeindevertretung am 05.04.2022 gebilligte Entwurf mit den eingearbeiteten Anpassungen, die sich aus der förmlichen Beteiligung nach §§ Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Mai bis Juli 2022 ergaben (vgl. Anpassungen gemäß Kap. 12.4 dieser Begründung.). Sämtliche umweltbezogenen Unterlagen wurden ebenfalls erneut ausgelegt.

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

12.6. Erste erneute Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern. Dabei handelt es sich um drei zeichnerische Anpassungen:

- Anpassung der südlichen Baugrenze im Bereich der Fläche M,N,P,Q,M
- entsprechende Anpassung der Tiefgaragengrenze,
- Festsetzung der Flurstücke 574 und 459 (tlw.) als Verkehrsfläche.

Zusätzlich wurde mit der Anpassung der textlichen Festsetzung TF 15 der Anregung der unteren Wasserbehörde nachgekommen. Einzelheiten zu den Anpassungen sind dem Kapitel 12.4 der Begründung zu entnehmen.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt, dass der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen ist und Stellungnahmen erneut einzuholen sind, wenn dieser nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Im vorliegenden Fall wurde von § 4a Abs. 3 Satz 2 Gebrauch gemacht, indem nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen eingeholt wurden.

Mit Schreiben vom 13.07.2022 erfolgte die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planunterlagen war bis einschließlich 12.08.2022 möglich.

Folgende Unterlagen standen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zur Verfügung:

a) Planentwurf bestehend aus: Planurkunde des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ mit Begründung inkl. Umweltbericht (beide Stand Februar 2022, geändert im Juli 2022)
b) Gutachten:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 12.07.2022.
- Konfliktplan und Maßnahmenplan, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 12.07.2022.

Von den 34 erneut beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben insgesamt 21 Beteiligte eine Stellungnahme ab. In der Hauptsache wurde vorgetragen, dass die im Rahmen der förmlichen Beteiligung (April/Mai 2022) vorgetragenen Anregungen weiterhin gültig sind. Weiterhin wurden Hinweise gegeben, welche für die Umsetzung der Planung relevant sind. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen keine gänzlich neuen Hinweise ein. Allein die Stellungnahme des Landkreises Havelland, Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung gab Anlass, die Festsetzungen des B-Plans zu prüfen. Die Behörde trug vor, dass für die textliche Festsetzung TF 6 Abs. 2, welche die Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes regeln sollte, eine Rechtsgrundlage fehlt. Der Landkreis schlug vor, die von der Gemeinde beabsichtigte Einschränkung für die Anlieferung des Supermarktes vertraglich zu regeln. Der Anregung des Landkreises wurde nach Prüfung durch die Verwaltung nachgekommen werden. Die textliche Festsetzung TF 6 Abs. 2 wurde gestrichen. Der materielle Inhalt wird durch eine Bestimmung im städtebaulichen Vertrag, der vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger zu bestätigen ist, abgesichert.

Weitere Stellungnahmen, aus denen sich ein Anpassungserfordernis an dem Bebauungsplanentwurf ergab, sind nicht eingetroffen. Es wurden Hinweise gegeben, die die Umsetzung der Planung betreffen oder als Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

12.7. Zweite erneute förmliche Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf anzupassen. Auf Anregung des Landkreises wurde die textliche Festsetzung TF 6 (2) zur Begrenzung der Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zufahrt an der Hauptstraße gestrichen. Die Regelung soll stattdessen über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan und dingliche Sicherung getroffen werden. Der Vorhabenträger stimmt dem zu.

Auch wenn sich im Ergebnis inhaltlich nichts am Regelungsziel und –inhalt ändert, führt die die Streichung des Absatzes 2 der textlichen Festsetzung 6 zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung. Dementsprechend sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen erneut einzuholen. Da von der Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte die erneute Beteiligung auf die (möglicherweise) berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange begrenzt werden. Zudem genügte eine verkürzte öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Stellungnahmen konnten nur zum geänderten Planinhalt abgegeben werden.

Die geänderten Texte auf der Planurkunde, in der Begründung sowie im Umweltbericht waren farblich hervorgehoben. Die Anpassungen umfassten neben der materiellen Änderung der TF 6 auch eine redaktionelle Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichts sowie eine

Klarstellung in der TF 5 Absatz 2 (Korrektur der Buchstabenreihenfolge). Redaktionelle Ergänzungen der Unterlagen erfolgten, um die Bedenken aufzugreifen.

Mit Schreiben vom 03.03.2023 erfolgte die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB. Beteiligt wurden:

- Landkreis Havelland mit UNB, UDB, Bauordnungsamt,
- Landesamt für Umwelt – Immissionsschutzbehörde,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bau- und Kunstdenkmal-

Die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planunterlagen war bis einschließlich 23.03.2023 möglich.

Folgende Unterlagen standen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden zur Verfügung:

a) Planentwurf bestehend aus: Planurkunde des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ mit Begründung inkl. Umweltbericht (beide Stand Januar 2023)
b) Gutachten:
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 02.12.2022.
- Konfliktplan und Maßnahmenplan, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 12.07.2022.
- Schalltechnische Stellungnahme ST3 zur Begründung des Bebauungsplan Nr. E44 in Wustermark, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.02.2023.
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, 26.08.2021 (unverändert)

Von den vier erneut beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gaben insgesamt drei Fachabteilungen eine Stellungnahme ab:

- Das Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung und die untere Naturschutzbehörde trugen keine weiteren Hinweise vor.
- Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz stellte fest, dass die vorgenommenen Änderungen im B-Plan zu keiner anderen Bewertung führen. Dem Vorhaben kann hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes weiterhin zugestimmt werden.

Weitere Hinweise oder Anmerkungen, die zu Änderungen oder Anpassungen an der Planzeichnung oder der Begründung geführt hätten, gingen nicht ein. Im Ergebnis kann und soll an der Planung des Vorhabens festgehalten werden. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12.8 Erneute öffentliche Auslegung

Im Amtsblatt vom 10.03.2023, 30. Jahrgang, Nr. 01/2023 wurde die erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht. Ausgelegt wurden die unter Kap. 12.7 aufgeführten Unterlagen.

In der Zeit vom 20.03.203 bis einschließlich zum 03.04.2023 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit sich zu den in Kap. 12.7 geschilderten Anpassungen des Entwurfs zu äußern.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

13. Schlussabwägung

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal aus folgenden Gründen neu zu ordnen und zu qualifizieren:

- Das Nahversorgungsangebot für die Elstaler Einwohner ist im Zeitpunkt der Planaufstellung unzureichend, da die Grundversorgung lediglich über einen der beiden Lebensmittelmärke am Nahversorgungsstandort an der Rosa-Luxemburg-Allee 30/32 erfolgt. Der Lebensmittelmarkt an der Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Eine Nachnutzung ist nicht in Aussicht.
- Die Einwohnerzahl in Elstal hat deutlich zugenommen und wird auch in den kommenden Jahren weiter steigen. Somit steht dem unzureichenden Nahversorgungsangebot eine steigende Nachfrage gegenüber.

Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee soll ein Ortsteilzentrum entwickelt werden. Zur planerischen Vorbereitung hat die Gemeindevertretung Wustermark mit Beschluss vom 4. Mai 2021 ein Nahversorgungskonzept gebilligt und darin einen zentralen Versorgungsbereich in Elstal ausgewiesen. Dieser erstreckt sich zwischen Heidelerchenallee und Hauptstraße. Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist damit auch das im Zeitpunkt der Planaufstellung brachliegende Flurstück 575. Dort soll ein viergeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex errichtet werden. Der Gebäudekomplex soll Seniorenwohnen, klassisches Wohnen und in der Erdgeschosszone kleine Gewerbeeinheiten für Dienstleitungen, Gastronomie u. ä. umfassen. In Ergänzung zu dem benachbarten Nahversorger soll ebenfalls ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Vor dem Gebäudekomplex sollen ein attraktiver Quartiersplatz und Stellplätze für die Nutzung entstehen. Das Neubauvorhaben erfordert die Anpassung der geltenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen:

Die Fläche des Vorhabens liegt im Geltungsbereich des B-Plan E 28 „Heidesiedlung“ – Teilbereich B, in der 1. Änderung. Das geltende Planungsrecht lässt das Planvorhaben nicht in gewünschter Form zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“.

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 der Einzelhandelsbetriebe 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 Berücksichtigen 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.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark. Es handelte sich dabei um die 4. Änderung des rechtswirksamen FNP. Der FNP-Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“. Die Genehmigung der 4. FNP-Änderung erfolgte mit Bescheid vom 18.07.2022.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Erhebliche Auswirkungen resultieren für die Schutzgüter Fläche und Boden, da eine Neuversiegelung im Umfang von bis zu 14.294 m² zu erwarten ist. Der Änderungsbereich ist bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und liegt inmitten des bebauten Ortsteils, sodass keine bisher unberührte Fläche in Anspruch genommen wird. Die vom Eingriff betroffenen Biotope sind zudem nur von geringer Wertigkeit. Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass Lebensraum der Zauneidechse beansprucht wird. Auch wenn die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche als schlecht einzustufen sind (BUBO 2020), bedarf es vorgezogener Ersatzmaßnahmen. Natura 2000-Gebiete werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ werden Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt, um die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren. Weiterhin erfolgen externe Maßnahmen, die vertraglich abgesichert sind (Lebensraumentwicklung für Zauneidechse und Brutvögel sowie externe Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden).

Schwerpunkt der planerischen Abwägung in den Bauleitplanverfahren zur Qualifizierung der Angebote und Nutzungen des Plangebietes bildeten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Auswirkung der Planung auf die Umwelt, Arten und den Naturhaushalt,
- Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch durch Verkehr und Lärm,
- Abstimmung mit der Nachbarschaft,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Abwägung einer intensivierten Nutzung im Vergleich zum bisherigen Planrecht.

Den vorgenannten Belangen wurde insbesondere durch Festsetzungen im B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ abwägungsgerecht Rechnung getragen.

Der Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ wurde im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel fand jeweils eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben sachdienliche Hinweise und Anregungen, die in den Entwurf und die Planzeichnung einflossen und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind. Der Entwurf und die textlichen Festsetzungen wurden insbesondere hinsichtlich der Themenfelder Lärmschutz (TF 19) und Niederschlagversickerung (TF 15) konkretisiert und ergänzt.

Da laut den Aussagen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zum Zeitpunkt des Vorentwurfs die Planungsabsichten nicht hinreichend beurteilt werden konnten, wurde auf Anregung der Gemeinde ein Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung ihrer zentralen Versorgungsbereiche erstellt. Dieses Konzept wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 04.05.2021 gebilligt. Im Ergebnis der Abstimmung konnte von der GL die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung bestätigt werden. Zudem wurde auf Anregung der Stellungnahme der GL die Auswirkungsanalyse der BBE um einen Nachweis zur „Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark“ ergänzt, dass die Tragfähigkeit der aktuellen Kaufkraft aufzeigt und bestätigt.

Durch Anregung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland wurde auf der Planurkunde ein Hinweis bezüglich der Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Radelandberg aufgenommen.

Während der B-Planaufstellung fand eine mehrstufige Abstimmung zwischen den Architekten des Vorhabenträgers und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum statt. Die Gebäudehöhen, die Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit der Gebäude wurden durch die Denkmalbehörde als unbedenklich eingestuft.

Der Landesbetrieb Straßenwesen forderte die Untersuchung verschiedener Knotenpunkte: Anschlussstelle Nord B5 / Hauptstraße, Anschlussstelle Süd B5 / Zur Döberitzer Heide, Zum Olympischen Dorf / Hauptstraße / Eidechsenweg, Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee. Die benannten Knotenpunkte werden im Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde (Modul 2 des VEP 2030, März 2021) untersucht. Auch das Verkehrsgutachten zum B-Plan betrachtet die relevanten Knotenpunkte, um die Auswirkungen der Planung bewerten zu können. Demnach ist die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gegeben. Die Umsetzung der Planung hat auch auf den Verkehr keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Im Rahmen der formellen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Abstimmung mit den unmittelbaren Grundstücksnachbarn fand im Rahmen gesonderter Informations- und Diskussionstermine statt. Insbesondere die rückwärtige Begrünung des Gebäudekomplexes wurde in Abstimmung mit den angrenzenden Nachbarn entwickelt. Diese haben eine dichte Begrünung angeregt und in diesem Sinne auch einer Unterschreitung der Abstandsvorschriften für Bepflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze zugestimmt.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ergab sich mehrheitlich redaktioneller Ergänzungsbedarf an der Begründung, dem Umweltbericht sowie in der Planurkunde.

Inhaltlich relevante Äußerungen trugen die untere Wasserbehörde, der Landesbetrieb Straßenwesen sowie die untere Naturschutzbehörde vor:

- Die untere Wasserbehörde regte eine Anpassung im Wortlaut der TF 15 zur Niederschlagsversickerung an. Dieser Anregung wurde nachgekommen (siehe Kapitel 9.7 Grünordnerische Festsetzungen).

- Der Landesbetrieb Straßenwesen forderte weiterhin die Anpassung an die Anschlussstelle Elstal / Olympisches Dorf der Bundesstraße B5 sowie die Ausgestaltung des Knotenpunktes Rosa-Luxemburg-Straße / Hauptstraße als Kreisverkehr. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenwesen. Die Gemeinde steht in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen. Die Vorplanung der Anschlussstelle der B5 ist zeitlich aufwändig und soll den Abschluss des B-Planverfahrens nicht verzögern. Die Gemeindevertretung hat bereits am 12.07.2022 die inhaltliche Aufgabenstellung (Drucksache 129/2022) sowie die Wertungskriterien und Gewichtungsanteile (Drucksache 83/2022) für die 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.
- Die untere Naturschutzbehörde bemängelte die Nachvollziehbarkeit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Aussagen zum Kompensationserfordernis wurden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag angepasst: Die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume können in einem Verhältnis von 1 Baum je 12,5 m² versiegelter Fläche auf das Kompensationserfordernis angerechnet werden. Durch das veränderte Anrechnungsverhältnis von einem Baum je 12,5 m² anstelle von 50 m² versiegelter Fläche, ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit, das extern ausgeglichen wird. Durch Vertrag wurde vom Vorhabeträger eine weitere Maßnahmenfläche (Umfang von 520 m²) innerhalb des Flächenpools Wansdorf gesichert. Damit beläuft sich die externe Fläche für die Poolmaßnahmen auf eine Größe von insgesamt 12.943 m² (12.423 m² + 520 m²).

Über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegeben Hinweise und Anmerkungen hinaus, flossen folgende Anregung des Flächeneigentümer mit in die Planung ein, die insgesamt zu einer erneuten Beteiligung geführt haben:

- Das Flurstück 574 an der westlichen Plangebietsgrenze wird als Teil der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan (Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B) hatte die Fläche bereits fälschlicherweise in das Baugebiet einbezogen. Die Fläche ist jedoch Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Bereinigung der Sach- und Rechtslage wird die Fläche des Flurstücks 574 als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. E 44 festgesetzt. Demnach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 um die anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Heidelerchenallee erweitert (bis zu deren Straßenmitte) und umfasst damit die Flurstücke 574, 575, 459 (tlw.) der Flur 17, Gemarkung Wustermark.
- Die Baugrenze wird im Bereich der Fläche M,N,P,Q bis an die südliche Grundstücksgrenze heran ausgedehnt, um eine verkehrssichere Tiefgaragenzufahrt zu gewährleisten. Der Abstand von 0,7 m zur Grundstücksgrenze entfällt. Dementsprechend wird auch die Abgrenzung der TGA-Fläche angepasst und an die Grundstücksgrenze herangezogen. Von dieser Änderung ist nur die Gemeinde – als Flächeneigentümerin – berührt. Die Abstandsflächen entfallen gemäß der TF 5 Absatz 2 ohnehin. Das Heranrücken der Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze verändert die Lage zu den Abstandsflächen nicht.

Die nach der förmlichen Behördenbeteiligung vorgenommenen Anpassungen des Entwurfs erforderten eine erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB). Dies geschah durch die erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden. Die geänderten Entwurfsunterlagen wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Der Offenlage musste wiederholt werden, dass die Beteiligungsunterlagen nicht für den gesamten Zeitpunkt auf der Website der Gemeinde zur Verfügung standen. Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Stellungnahme des Landkreises Havelland im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gab Anlass, die textliche Festsetzung TF 6 Abs. 2 zu ändern: Absatz 2 zur Begrenzung der Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zufahrt an der Hauptstraße wurde gestrichen. Die Regelung soll stattdessen über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan und dingliche Sicherung getroffen werden. Zudem wurden einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen, wie die Regelung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden. Die vorgenannten Anpassungen erforderten eine erneute Beteiligung. Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt wurden, genügte eine verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung. Aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ergaben sich keine weiteren Hinweise.

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption des Vorhabenträgers, die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen wurden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Damit kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

14. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

F. UMWELTBERICHT

15. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch, anlehnend an § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung für die Abwägung erforderlich ist, legt die Gemeinde - hier die Gemeinde Wustermark - fest. Diese Festlegung erfolgt vor dem Hintergrund eigenständiger Erkenntnisse sowie der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von der Öffentlichkeit sowie von den Nachbargemeinden. Zur Abfassung des Umweltberichts wurde auch auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Plans E 44 „Heidesiedlung Nord“ zurückgegriffen.

Wesentliche Grundlage für den folgenden Umweltbericht bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. E 44 erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag, einen Artenschutzfachbeitrag, eine vororientierende Altlastenuntersuchung, einen geotechnischen Bericht, sowie Verkehrs- und Lärmprognosen zum Gebiet des B-Plans Nr. E 44 insgesamt sowie eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters[44].

Das Ergebnis der Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und somit die Vorgabe für die Inhalte des nachfolgenden Umweltberichts ergeben sich aus dem Protokoll in der Anlage 1 zu diesem Umweltbericht.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

16. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu ordnen und zu qualifizieren. Die Grundversorgung der Elstaler Einwohner erfolgt derzeit durch Nahversorgungsangebote an der Rosa-Luxemburg-Allee 30/ 32. Allerdings ist das Angebot nur noch stark eingeschränkt; lediglich einer der beiden ansässigen Lebensmittelmärkte ist im Betrieb. Der Markt Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Die übrig gebliebenen kleinteiligen Angebote leiden unter dem Leerstand, wodurch das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt ist.

Dem nur unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Elstal hat bereits deutlich zugenommen und wird,

[44] Die vollständige Auflistung der verwendeten Fachbeiträge ist dem Kapitel „Referenzliste der Quellen“ des Umweltberichts zu entnehmen.

insbesondere im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes, weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Wustermark das Grund- und Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal qualifizieren und erweitern. Auf Grundlage der bereits bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der zentralen Lage im Ortsteil, ist beabsichtigt, in diesem Bereich ein Ortsteilzentrum zu entwickeln.

Dazu soll die bislang brachliegende, rund 1,5 ha große Fläche an der Rosa-Luxemburg-Allee/Hauptstraße– zwischen Heidelerchenallee und Hauptstraße (Flurstücke 574, 575, 459 (tlw.), Flur 17, Gemarkung Elstal) aktiviert werden.

Das Flurstück 575 befindet sich im Eigentum der Vonovia SE. Das Unternehmen beabsichtigt, eine maximal viergeschossige Wohn- und Gewerbebebauung zu errichten. Neben preisgebundenen und preisfreien Mietwohnungen sollen Seniorenwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes soll auf Anregung der Gemeinde Wustermark ein großflächiger Lebensmittelmarkt (vorzugsweise ein Vollsortimenter zur Ergänzung des benachbarten Discounters, Rosa-Luxemburg-Allee 32) angesiedelt werden. Weiterhin werden kleine Laden- und Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie u. ä. vorgesehen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll voraussichtlich bis zu 2.000 m² betragen, das ergänzende Kleingewerbe ist mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m² vorgesehen. Da das Vorhaben ein wichtiger Baustein für die Weiterentwicklung des Elstaler Ortsteilzentrums ist, soll im Vorhabengebiet ein Quartiersplatz entstehen.

Das Vorhabengrundstück der Vonovia liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die geplanten Nutzungen jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Nutzungsmaß müssen angepasst werden.

Die Änderung des geltenden Planrechts soll durch Aufstellung des eigenständigen B-Plans E 44 „Heidesiedlung Nord“ erfolgen. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB soll möglichst eng an das Bauvorhaben angelehnt sein.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden eigenständigen Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ umfasst die Flurstücke 574, 575, 459 (tlw.) der Flur 17 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 1,5 ha. Die angrenzenden Erschließungsstraßen müssen nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen werden. Der B-Plan Nr. E 28 in der Fassung der ersten Änderung sichert entsprechende Baurechte.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubauvorhaben sollen im B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO und ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Das Sondergebiet umfasst den östlichen Teil des Plangebiets, in dem der großflächige Nahversorger im Erdgeschoss realisiert werden soll und hat eine Größe von ca. 8.000 m². Im Sondergebiet werden die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die zulässigen Warensortimente festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen sind ebenfalls zulässig. Das Baugebiet „MU“ erstreckt sich auf ca. 7.400 m² Fläche im westlichen Teil des Plangebiets. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wobei die Wohnnutzung am Vorhabenstandort deutlich überwiegen wird.

17. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

17.1. Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind für den Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ relevant:

Ziel und Grundsätze	Beachtung in der Planung
Z 6.2 Freiraumverbund Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seiner Verbundstruktur beeinträchtigen.	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den landesplanerisch festgelegten Freiraumverbund und berührt nicht die entsprechend ausgewiesenen Flächen.
G 5.1 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.	Diesem Grundsatz wird entsprochen. Die Fläche des B-Plans bezieht sich auf ein bereits überformtes und infrastrukturell erschlossenes Gebiet, das nachgenutzt wird.
G 8.1 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.	Durch die Sicherung und Qualifizierung eines zentral inmitten des Ortsteils Elstals gelegenen Nahversorgungsstandorts wird ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet. Im Rahmen des B-Plans Nr. E 44 werden - soweit im Rahmen des Vorhabens möglich - Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.
G 8.3 Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen	Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten und versickert wird.

vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.	

17.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG

Aussage der Fachgesetzte	Berücksichtigung in der Planung
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) **NATURA 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete / Special Protection Area (SPA) (§§ 24, 25, 32 BNatSchG)**	Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines nach § 23 BNatSchG oder nach § 26 BNatSchG geschützten Areals. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (NSG 3444-502) befindet sich in rund 1,2 km Entfernung. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Nauen-Brieselang-Krämer“ im Nord-Osten sowie das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ befinden sich in rund 1,0 km Entfernung. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb bzw. im Nahbereich eines nach §§ 24, 25, 32 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305) im Norden und das FFH- bzw. SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303/ 401) im Süden und liegen außerhalb von Elstal in einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich. Aufgrund der Distanz der benannten Schutzgebiete zu dem Vorhaben, sind keine Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete ersichtlich und werden auch nicht prognostiziert.
geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG LSA i.V. m. § 30 BNatSchG	Im Bereich des B-Plans befinden sich keine in bestimmter Ausprägung geschützten Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG. Nach Auswertung der Naturschutzfachdaten des LfU befinden sich die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG in

Aussage der Fachgesetzte	Berücksichtigung in der Planung
	rund 0,9 km Entfernung in östlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um ein perennierendes Kleingewässer. Die Planung hat keinen Einfluss auf geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG.
Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollte das auf der FNP-Änderung bzw. dem Bebauungsplan basierende Vorhaben wegen der Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Daher müssen die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Planungsebene behandelt und die Möglichkeiten der Konfliktlösung aufgezeigt werden. Auf Ebene des FNP ist überschlägig einzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Konflikte auf Ebene der nachfolgenden Planungen ggf. lösbar sind.	Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, um zu überprüfen, ob mit der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betreffen (das sind alle Brutvögel). Im Ergebnis dieser Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf Ebene der Zulassung des Vorhabens vermieden werden kann. Durch das Vorhaben gehen Habitate der Zauneidechse verloren. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Umsetzung des konkreten Bauvorhabens auszuschließen, erfolgten vorgezogen im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen. Bauzeitenregelung können Beeinträchtigungen der Avifauna vorbeugen. Durch das Vorhaben sind keine sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

17.3. Umweltbezogene Ziele aus Fachplänen

umweltbezogener Fachplan	Berücksichtigung in der Planung
Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) Das Landschaftsprogramm wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt in der räumlichen Region „Mittlere Mark“. Die landesweiten Entwicklungsziele sind die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die umweltgerechte Nutzung, Entwicklung eines landesweiten	Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Die Flächen waren, bevor sie

umweltbezogener Fachplan	Berücksichtigung in der Planung
Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Weitere übergeordnete Ziele sind u.a. die Erhaltung der Kernflächen des Naturschutzes sowie von großräumigen, störungsarmen Lebensräumen.	entsiegelt wurden, großflächig mit Beton oder Asphalt befestigt oder geschottert bzw. mit baulichen Anlagen bebaut. Bei dem zu beplanenden Standort handelt sich demnach seit geraumer Zeit um eine Siedlungsfläche, die durch die bereits umgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen zwischenzeitlich den Charakter einer Grünfläche erlangt hat. Die bauliche Nachnutzung dieser zentralen Fläche innerhalb der Ortslage von Elstal war stets ein Planungsziel der Gemeinde. Das Planvorhaben beugt der Inanspruchnahme unberührter Flächen vor und trägt damit zur Erreichung der LaPro-Ziele bei.
Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) Grundsätze § 5 Abs. 2 und 4 LEPro 2007 - Siedlungsentwicklung: Abs. 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. Abs. 4: 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.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Siedlungsbereich. Demnach wird dem Gebot der Innenentwicklung mit der Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 gefolgt. Die Planung dient der Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Einzelhandelsstandorts in einem Bereich der als zentraler Versorgungsbereich (Ortsmittel Elstal) ausgewiesen ist. Demnach wird auch Abs. 4 entsprochen.
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 2014 aufgestellt. Für den Bereich des Plangebiets wird die Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete gefordert.	Mit der Nachnutzung der brachliegenden Flächen im Siedlungszusammenhang wird der Forderung des Landschaftsrahmenplans entsprochen. Der B-Plan trifft zudem grünordnerische Festsetzungen, die zur Begrünung der Siedlungsfläche beitragen.

umweltbezogener Fachplan	Berücksichtigung in der Planung
Wesentliche Biotopverbundelemente liegen nicht im Plangebiet und seinem direkten Umfeld.	
Landschaftsplan Wustermark Der Landschaftsplan-Entwurf des Landkreises Havelland aus dem Jahr 1997 stellt für das Plangebiet, analog zum wirksamen Flächennutzungsplan, Wohnbauflächen bzw. als Parkbaumsiedlung“, vordringlicher Schutz und Entwicklung des Altbaumbestandes, Ausrichtung der Neupflanzungen auf langlebige Laubgehölze, Optimierung der Standortbedingungen.	Die Inhalte des Landschaftsplanes unterliegen im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung mit anderen Belangen. Den Vorgaben des Landschaftsplans kann bedingt entsprochen werden. Die Sicherung des Altbaumbestands ist nicht mehr möglich. Durch den B-Plan Nr. E 44 erfolgen jedoch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, die den früheren Wertverlust des Altbaumbestands ersetzen

17.4. Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch sind im Umweltbericht auch die Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e, f, g und h BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigen. Diese Belange werden als Umweltziele verstanden.

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB)	Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung der Lärmsituation, das Verkehrsaufkommen erhöht sich. Entsprechende Gutachten zur Ermittlung und Bewertung liegen vor. Der B-Plan Nr. E 44 trifft Festsetzungen zum Lärmschutz. Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Dennoch kann das Gebiet an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden, wodurch ein sachgerechter Umgang mit Abwässern gewährleistet ist. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Beseitigung zu überlassen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)	Die Festsetzungen des B-Plans gestatten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien; Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind als Nebenanlagen zur Hauptnutzung zulässig.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB) Damit ist die Beachtung der bestmöglichen Luftqualität unabhängig der Frage der Einhaltung verschiedener Grenzwerte (z.B. 22. BImSchV und 33 BImSchV) gemeint.	Durch den B-Plan Nr. E 44 wird kein Vorhaben vorbereitet, das eine Verschlechterung der Luftqualität in der Ortslage erwarten ließe. Durch die Umsetzung der Planung wird die Nutzungsdichte des Plangebiets wesentlich verändert, daher verändert sich die mirkroklimatische Situation im Plangebiet. Im B-Plan Nr. E 44 werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Minderung der Auswirkungen beitragen.

17.5. Umweltbelange aus § 1a BauGB

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB haben Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist besonders unter Ermittlung der Innenentwicklungsmöglichkeiten zu begründen. Dem Bodenschutz und Flächenverbrauch bzw. der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ein besonderes Gewicht in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu verleihen.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 wird eine Siedlungsfläche überplant. Es wird keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorbereitet. Das zulässige Nutzungsmaß ist höher als nach BauNVO in MU oder SO angedacht; es liegt jedoch unterhalb von MK-Werten. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel.
Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Maße umgenutzt werden.	Durch die vorliegende Planung wird keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Fläche umgenutzt.
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.	Mit der Planung sind keine besonderen klimaschutzrelevanten Auswirkungen verbunden. Das etwa 1,5 ha große anthropogen überformte Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Die Erhöhung ist klimatisch nicht relevant. Die im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen, wie u.a. Begrünung der Stellplatzanlagen, Begrünung der Fachflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Errichtung von Versickerungsanlagen, haben positive Auswirkungen auf das Klima.

17.6. Umweltbezogene Ziele aus Fachgesetzen

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, Schutz der Bodenfunktionen	Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs und war schon einmal baulich überplant. Die Bauleitplanung trägt dazu bei, diese Fläche intensiver als bisher zu nutzen. Dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Fläche derzeit im FNP als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt und für eine Bebauung vorgesehen ist. Der B-Plan Nr. E 28 gestattet bereits eine Bebauung. Es handelt sich also bereits um eine für eine Bebauung ausgewiesene Fläche. Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch Maßnahmen ausgeglichen, die im B-Plan und im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.
§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Vermeidung und Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht)	Lärm: In einem Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass es bei Umsetzung der Planung aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu verstärkten Lärmimmissionen kommt. Zum Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet trifft der B-Plan Vorsorge. Für die umliegende schutzwürdige Nutzung ist die allgemeine Verkehrszunahme auf den anliegenden öffentlichen Straßen maßgeblich. Der Vorhabenlärm ordnet sich dem unter. Immissionen von Luftschadstoffen oder Lichtimmissionen, die relevante Größenordnungen erreichen, sind nicht zu erwarten.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) **§ 27 Abs. 1, § 55 Abs. 2, Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), § 54 Abs. 4** Vorgabe zur Versickerung des Oberflächenwassers,	Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet verbleiben und dort versickert werden. Auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Entwässerungskonzepts sieht der B-Plan vor, das anfallende Regenwasser zuerst auf den Dachflächen abzufangen, dann über Fallrohre in Rigolen zu sammeln und

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
Verschlechterungsverbot für das Grundwasser und Erhaltung natürlicher Gewässer	schließlich auf der Grünfläche versickern zu lassen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone Radelandberg. Bei der Errichtung des Vorhabens sind die Belange des Wasserschutzgebiets einzuhalten. Laut des Geotechnischen Berichts von 2021 ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser aufgrund schluffiger Kornanteile zu rechnen. Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf Gewässer im Sinne einer Verschlechterung können ausgeschlossen werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1, § 14ff, § 37 ff Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen; Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes; Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft	Artenschutz: siehe oben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es hat zwar Bedeutung für das Orts-, nicht jedoch für das Landschaftsbild. Es ist eine private Fläche, die keine Erholungsfunktion erfüllt. Belange des Ortsbildes werden durch B-Plan-Festsetzungen berücksichtigt. Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch Neuversiegelung und den Verlust von ruderalen Pionier- Gras- und Staudenfluren. Lebensraum der Zauneidechse geht verloren. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch Maßnahmen ausgeglichen. Dazu erfolgen Festsetzungen im B-Plan, Regelungen im städtebaulichen Vertrag und Auflagen in der Baugenehmigung.

18. Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung und zum Ausgleichsbedarf

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bei der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bezeichneten Bestandteilen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. E 44

setzt Baugebiete fest, in denen beim Vollzug des B-Plans Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zulässig sind. Ein Ausgleich im Bebauungsplan für Eingriffe wäre gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B in der Fassung der 1. Änderung. Damit besteht bereits Planrecht. Allerdings ist diese Planrecht bereits selbst ausgleichspflichtig. Die Kompensationsmaßnahmen für das hier vorliegende Plangebiet wurden noch nicht umgesetzt. Zudem erhöht der vorliegende B-Plan Nr. E 44 das Nutzungsmaß gegenüber dem geltenden Planrecht. Das besteht eine Ausgleichspflicht für alle eröffneten Eingriffe. Der B-Plan Nr. E 44 regelt in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB alle Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, die für die bauliche Nutzung des Plangebiets erforderlich sind.

19. Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortsteil Elstal. Die nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Flächen sind mehrheitlich durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die Nutzungsdicht entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es handelt sich hauptsächlich um Einfamilienhausgrundstücke.

Östlich des Änderungsbereichs grenzen gewerbliche Nutzungen zur Grund- und Nahversorgung an.

Im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Rosa-Luxemburg-Allee befinden sich nördlich ein Bildungszentrum und ein Seniorenzentrum. Nordöstlich der Hauptstraße auf den Flurstücken 522, 345 und 180, Flur 17 ist die Errichtung eines Fitnessstudios angedacht. Auf den dahinterliegenden Flurstücken 228 und 227, Flur 17 der Gemarkung Elstal entsteht eine AWO Kindertagesstätte.

Die umliegenden Flächen werden als Folge der Planumsetzung durch Geräusche und Verkehr aus dem Plangebiet betroffen sein. Diese künftige Betroffenheit war bereits durch das geltende Planrecht möglich. Die Auswirkungen wurden dennoch gutachterlich ermittelt und in dieser Umweltprüfung zum B-Plan Nr. E 44 beschrieben. Eine erheblich nachteilige Beeinflussung als Folge des B-Plans ist jedoch auszuschließen. Bereits nach dem rechtwirksamen Bebauungsplan E 28 war eine bauliche Nutzung der Flächen möglich. Unterschiede ergeben sich lediglich durch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes und der insgesamt höheren Nutzungsdichte, die der B-Plan Nr. E 44 eröffnet.

20. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die für die bauleitplanerische Umweltprüfung zentrale „Rahmenvorschrift“ des § 2 Abs. 4 BauGB enthält die Aufforderung an die Gemeinde, dass für jeden Bauleitplan festzulegen ist, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Gemeinde entscheidet bei dieser Festlegung auch darüber, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann“. Die relevanten Prüfpunkte sind in der Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Die aufgelisteten Prüfpunkte der Anlage 1 zum BauGB sind nur unter der Voraussetzung inhaltlich abzuarbeiten, dass eine Festlegung der Gemeinde ergibt, dass der Untersuchungsaspekt sowohl nach Wissenstand und Prüfmethode inhaltlich zu bewältigen ist, als auch angemessener Weise verlangt werden kann. Soweit sich bestimmte Prüfpunkte als veraltet oder als nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand untersuchungsfähig erweisen, obliegt es der Gemeinde zu entscheiden, dass Gutachten hierzu nicht eingeholt werden müssen. Es besteht insoweit keine Aufklärungspflicht.

Eine Prüfung dürfte dann überzogen und unangemessen sein, wenn der Erkenntnisgewinn im Zuge einer zu veranlassenden Untersuchung voraussichtlich einen sehr hohen (kostenintensiven und/oder lange währenden) Prüfaufwand voraussetzt, aber die Untersuchung auf das gemeindliche Abwägungsergebnis keinen Einfluss haben wird, weil sie zu unbedeutend sein wird.

Das Protokoll der Gemeinde Wustermark zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist der Anlage 1 zum Umweltbericht zu entnehmen.

21. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Verringerung, Minderung und Ausgleich

Im Folgenden werden gemäß Anlage 1 zum BauGB Nr. 2 die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei der Durchführung der Planung zu erwarten sind. Ausgehend von einer Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands (Basisszenario) werden die Auswirkungen schutzgutbezogen prognostiziert. Die Beschreibung soll sich - soweit dies mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann - auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Die Beschreibung soll zudem – soweit möglich – den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen. Beschrieben werden soll auch, wie sich das Plangebiet voraussichtlich entwickelt, wenn die Planung nicht durchgeführt wird.

Die räumliche Abgrenzung des für die Umweltprüfung relevanten Untersuchungsbereichs entspricht weitgehend dem Plangebiet. Bezüglich der Schutzgüter Ortsbild sowie Mensch (Immissionen) werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke in die Betrachtung einbezogen. Eine erhebliche Beeinflussung weiter entfernt liegender Bereiche kann, aufgrund der Charakteristik der Planung (Errichtung eines Wohn- und Gewerbestandortes), ausgeschlossen werden.

21.1. Schutzgut Tiere / Artenschutz

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Ergebnissen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. E 44 mit Stand vom 12.10.2021, geändert am 02.12.2022 und des Artenschutzfachbeitrags vom 16.09.2021. Beide Fachbeiträge wurden auf der Grundlage der Faunistischen Untersuchungen zu Zauneidechsen, Schmetterlingen, Brutvögeln, Heuschrecken und Fledermäusen vom Büro BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl. Biol.

Carsten Kallasch im November 2020 erstellt. Der Bestand geschützter Arten wurde auf der Grundlage der Begehungen durch Sichtung und Hochrechnen erfasst (Berechnung anhand eines Faktors, der Habitatgröße und -qualität berücksichtigt).

Die Bestandsaufnahme bzgl. der faunistischen Ausstattung des Gebietes erfolgte auf Grundlage der ersten Begehung zur Biotoptypenkartierung sowie durch Auswertung der Karte „K7_Fauna_Ost“ des Landschaftsrahmenplans (LRP Havelland 2014).

Auf Grund artspezifischer Anforderungen einzelner Tierartengruppen an ihre Lebensräume, lassen sich in der Regel Rückschlüsse auf die Habitatbesetzung innerhalb eines Untersuchungsraums ziehen. Oftmals lassen sich bestimmte Arten (-gruppen) beispielweise auf Grund des Fehlens spezieller Habitatstrukturen bereits auf Ebene einer Relevanzprüfung sicher ausschließen. Im vorliegenden Fall lassen sich daher bestimmte Artengruppen wie bspw. Fische und Amphibien direkt auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausschließen. Auf Grund der Distanz zu vorhandenen Gewässern > 800 m ist die Fläche ebenfalls nicht als Landlebensraum von Amphibien einzuschätzen. Daneben ist ein Vorkommen von streng geschützten wirbellosen Arten für den Bereich des Plangebiets auszuschließen, da hierfür auf dem Gelände die geeigneten Strukturen fehlen (Totholz für xylobionte Käferarten, Gewässer für Libellen).

21.1.1. Avifauna

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Im Untersuchungsgebiet wurden sieben Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Girlitz, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Waldohreule) mit 11 Revieren nachgewiesen. Davon brüten zwei Arten in Baumhöhlen (Blaumeise, Kohlmeise). Ihre Brutplätze sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Es nicht zu erwarten, dass die Brutplätze im Untersuchungsgebiet liegen; Bäume sind keine vorhanden. Die Brutreviere erstrecken sich aber bis in das Plangebiet. Mehrfach konnten Arten als Nahrungsgäste beobachtet werden (Bachstelze, Grünling, Haussperling, Nebelkrähe, Star, Stieglitz). Nur der Bestand des Stares gilt deutschlandweit als gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2015). Stare suchten auf der Planfläche wiederholt nach Nahrung. Der an der Grenze der Planfläche brütende Girlitz wird in der Brandenburger Vorwarnliste aufgeführt (RYSLAVY et al. 2019). Der als Nahrungsgast beobachtete Haussperling wird in der Vorwarnliste Deutschlands geführt (GRÜNEBERG et al. 2015). Für die Amsel sind keine Brutplätze im unmittelbaren Untersuchungsgebiet zu erwarten. Die Brutreviere erstrecken sich jedoch bis ins Plangebiet hinein. Die Fläche dient der Art vermutlich als Nahrungshabitat. Die im B-Plan-Gebiet als Brutvögel vorkommenden Arten sind im Land Brandenburg häufig bis sehr häufig, nicht gefährdet und weisen einen stabilen bzw. zunehmenden Trend auf. Der Hausperling wird allerdings als Art der Vorwarnliste geführt (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Artenschutzfachbeitrag, Daber und Kriege). **Bewertung** Dies ist ein sehr geringer Brutvogelbestand, der mit der geringen Flächengröße, den wenigen Gehölzen und einem großen Störungspotential zu erklären ist. Aufgrund der geringen Artenvielfalt mangels differenzierter Biotopstrukturen und der regelmäßigen Störung durch Menschen und Haustiere ist die Planfläche für das Schutzgut Tier (Avifauna) nur von geringer Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Im Plangebiet konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten festgestellt werden, sondern nur auf den Flächen im Randbereich. Eine Toleranz der Arten gegenüber Vorbelastungen in Form von Lärm ist demnach anzunehmen. Daher sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Tatbestände nach § 44 BNatSchG treten insgesamt nicht ein. Durch baubedingte Verlärmung sind temporäre Störungen von Tieren möglich. Diese wirken sich aber unter Berücksichtigung der Lage im innerörtlichen Bereich und der vorhandenen Vorbelastungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der Populationen aus. Eine bauzeitliche Störung einzelner Individuen hat keine relevante Auswirkung auf den Zustand der Gesamtpopulation. Betriebs- und anlagebedingte Störungen sind durch das Vorhaben nicht gegeben.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Ausweichlebensräume für die Arten sind auf den benachbarten Flächen sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens auch auf der Fläche selbst vorhanden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel werden Dachbegrünungen festgesetzt. Diese dienen den Vögeln als Lebensraum und Nahrungsquelle. Zusätzlich erfolgen folgende Maßnahmen zur Vermeidung: - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen sowie Ausweisung von Tabuflächen, - Bauzeitenregelung.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem potenziellen Vorkommen der Vögel im direkten Umfeld des Eingriffes (brütende Vögel in oder an den umliegenden Gebäuden) durch die Vorbelastungen der das Untersuchungsgebiet umschließenden Straßen und der Siedlungsaktivität überwiegend um relativ häufige z.T. störungstolerante Arten mit einer flächendeckenden Verbreitung in Brandenburg handelt. Einschlägigen Tötungstatbeständen wird anhand einer Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit entgegengewirkt (Maßnahme 7V ASB). Eine signifikante Gefahrenerhöhung für Brutvogelarten geht daher durch die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht aus. **→ kein Eingriff**

21.1.2. Fledermäuse

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Für die Fledermauserfassung erfolgten auf der sehr einfach strukturierten Fläche drei abendliche Beobachtungen der Flugaktivität durch Detektorbegehungen. An potentiellen Quartierstandorten wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen

Hinweis auf vorhandene Tagesquartiere zu erhalten. Anschließend wurde besonders auf das Flugverhalten geachtet.

Die Planfläche bietet Fledermäusen im Siedlungsraum eine bejagbare Freifläche mit Gehölzen in der Nachbarschaft. Die Bebauung und eher naturferne Freiflächengestaltung im Süden der Planfläche schränkt das Artenspektrum zwar ein, jedoch bieten die umliegenden Kiefernbestände ein adäquates Nahrungsangebot, das auch die Planfläche beeinflusst. Darüber hinaus ergibt sich durch die extensive Dachbegrünung im Umfeld Potenzial für das Vorkommen von potenziellen Nahrungstieren. So konnten zwei Arten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) nachgewiesen werden. Die Randbereiche der Planfläche werden regelmäßig von Zwergfledermäusen bejagt. Die gesamte Fläche wir vereinzelt von Großen Abendseglern überflogen. Die Existenz von Fledermausquartieren ist auf der Fläche sicher auszuschließen (BUBO 2020).

Bewertung

Die Überflüge der Großen Abendsegler sind als großräumige Jagdflüge ohne Geländebezug zu interpretieren (BUBO 2020). Die Zwergfledermaus kann die Fläche potenziell als Nahrungshabitat nutzen. Insgesamt weist das Plangebiet ein geringes Vorkommen von Fledermäusen auf. Die Existenz von Fledermausquartieren ist auf der Fläche sicher auszuschließen.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Für die dämmerungsaktiven Arten ergeben sich allenfalls nur geringe Beeinträchtigungen, da der Bau als Tagesbaustelle vorgesehen ist. Da jedoch keine Quartiere vorhanden sind, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der Nahrungsangebote eher gering. Die festgesetzte Dachbegrünung sichert Lebensräume für Insekten, welche Nahrungsquellen der Fledermaus sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise bauzeitliche Regelungen, sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht notwendig.

Hinweis: Bei späteren Vorhaben ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange jeweils zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Auflagen im zu schließenden städtebaulichen Vertrag und / oder der Baugenehmigung zu beauflagen. So kann Beeinträchtigungen vorgebeugt werden.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Bei der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

→ kein Eingriff

21.1.3. Amphibien und Reptilien

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Reptilien

Die ruderal beeinflussten Gras- und Staudenfluren auf dem Plangebiet sind Lebensraum der Zauneidechse. Bei Begehungen wurden dort insgesamt 21 Zauneidechsen gesichtet; bei der Bewertung der Populationsgröße ist jedoch zu beachten, dass auch bei idealen Bedingungen (Jahreszeit, Witterung, Tageszeit) und mehreren Begehungen immer nur ein kleiner Teil der Individuen tatsächlich gesichtet wird. Der hohen Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Haustiere) reduziert die Eignung des Untersuchungsraumes als Habitat für Reptilien. Die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche sind als schlecht einzustufen.

Populationsgröße und -struktur: Die Populationsgröße wird auf ca. 20-30 adulten Tiere eingeschätzt. Es wurden Männchen und Weibchen nachgewiesen. Die Fortpflanzung der Tiere auf der Fläche ist wahrscheinlich.

Habitatstrukturen und Vernetzung: Besonnte Bereiche mit niedriger Vegetation wechseln sich mit höherem Bewuchs (Gräser, Stauden) ab. Grabbare Bereiche sind an vielen Stellen durch die Sandaufschüttungen vorhanden und auch sonnenexponiert, so dass auch geeignete Plätze für die Eiablage existieren. Im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen, in denen die Zauneidechsen überwintern können, ist eine ausreichende Lebensraumvernetzung zu erkennen. Jedoch ist die Qualität des Lebensraumes als schlecht einzustufen.

Als Beeinträchtigungen wirken die angrenzende Fahrspur sowie potenzielle Gefährdungen durch freilaufende Hunde oder Katzen sowie Fußgänger/innen.

Weitere Reptilien und Amphibien

Das Vorkommen weiterer Reptilien oder Amphibien kann ausgeschlossen werden. Geeignete Laichgewässer befinden sich nicht im Plangebiet des B-Plans Nr. E 44. Auch in der nächsten Umgebung gibt es keine geeigneten Laichgewässer, sodass mit Wanderungsbewegungen von Amphibien innerhalb des Plangebiets nicht zu rechnen ist.

Bewertung

Für Zauneidechsen existieren geeignete Teillebensräume und es wurde ein Vorkommen bestätigt. Der hohen Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Haustiere) reduziert die Eignung des Änderungsbereichs als Habitat für Reptilien. Die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche sind als schlecht einzustufen (BUBO 2020).

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben gehen Lebens- und Nahrungsräume sowie Reproduktionsflächen der Zauneidechse auf dem Plangebiet verloren. Insbesondere die Baumaßnahmen haben negative Auswirkungen und führen zum Habitatverlust der Zauneidechse. Der Ersatz bzw. Ausgleich des Lebensraums für die Zauneidechse ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 44 ausgleichbar, daher wird ein Ersatzhabitat benötigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, durch die mit dem B-Plan vorbereiteten, konkreten Bauvorhaben auszuschließen, erfolgte vorgezogen (vor Durchführung der Bauarbeiten) im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen im Umfang von 12.423 m² (vgl. „naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flst. 575“ der UNB Havelland vom 14.04.2021, Aktenzeichen 51237-21).

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Es wird in die Habitatstrukturen der Zauneidechse eingegriffen.

→ Eingriff

Nach der Umsiedlung der Zauneidechse auf eine geeignete Fläche, sind jedoch keine weiteren Beeinträchtigungen für Reptilien oder Amphibien zu erwarten.

21.1.4. Schmetterlinge

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Art des Nachtkerzenschwärmers kommt als Entwicklungspflanze im Untersuchungsgebiet die Nachtkerze vor. Aufgrund der großen Zahl von Pflanzen wurden nicht alle Sprosse ausgezählt. Insgesamt wurden rund 1.200 Sprosse auf die charakteristischen Fraßspuren der Raupe des Nachtkerzenschwärmers hin untersucht. In keinem Fall wurden Fraßspuren gefunden. Die Nachsuche nach den Raupen selbst war deshalb nicht erforderlich. Fraßspuren oder Entwicklungsstadien des Nachtkerzenschwärmers wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen (BUBO 2020).

Als Entwicklungspflanze für den Großen Feuerfalter kommt im Untersuchungsgebiet nur der Krause Ampfer vor. Die Art ist nicht selten, es wurden 49 Sprosse gezählt. Der Krause Ampfer hat für den Großen Feuerfalter als Entwicklungspflanze den Nachteil, dass die Blätter im Verlauf des Sommers vertrocknen und oft keine neuen Blätter gebildet werden. Die zweite Generation der Feuerfalter findet dann keine Möglichkeit zur Eiablage (LINDMAN et al. 2015). Das war auch im Untersuchungsgebiet der Fall. Weder beim ersten noch beim zweiten Kartierungsdurchgang konnten Eier, Eihüllen oder Larven des Großen Feuerfalters gefunden werden. Ein bodenständiges Vorkommen des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet ist deshalb auszuschließen (BUBO 2020).

Während der Kartierungsdurchgänge wurden Zufallsbeobachtungen von Tagfaltern notiert, eine gezielte Nachsuche fand nicht statt. Die Falter wurden nach SETTELE et al. (2015) bestimmt. Im Gebiet wurden sieben Tagfalterarten beobachtet. Nachgewiesen wurden Kleine Kohl-weißling, Resedaweißling, Hauhchechel-Bläuling, Tagpfauenauge, Kleiner Perlmutterfalter, Schachbrettfalter sowie Admiral.

Bewertung

Der Bereich des B-Plans ist nicht von artenschutzrechtlicher Bedeutung für Schmetterlinge. Der Verlust von Futterpflanzen für Schmetterlinge stellte keine Beeinträchtigung dar. Bei den beobachteten Tagfaltern handelt sich überwiegend um mesophile Arten des Offenlandes

und ubiquistische Arten. Keine der Tagfalterarten steht in Brandenburg oder überregional auf der Roten Liste (GELBRECHT et al. 2001, REINHARDT & BOLZ 2011).
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Der Pflanzenbestand wird durch die Bebauung geschmälert. Die Vertreter der Nachtkerze und des Krausen Ampfers würden ebenso in geringerer Stückzahl vorkommen bzw. sich erneut in geringerer Stückzahl entwickeln. Die Nahrungsquellen der Schmetterlinge würden demnach stark eingegrenzt werden. Maßnahmen zum Ausgleich sind unabdingbar.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Eine Maßnahme zum Ausgleich des Verlustes des Nahrungshabitats der Schmetterlinge ist der Einsatz von Dachbegrünungen. Abhängig von der Boden/- Substratschicht ist eine üppige Bepflanzung mittels Gräsern, Kräutern, Sträuchern und Stauden möglich. Der Einsatz gezielter Pflanzen, die den Schmetterlingen als Nahrungsgrundlage dienen können wie z.B. die Nachtkerze oder der Krause Ampfer ersetzt den benannten Verlust. Die Neuschaffung von Grünflächen z.B. im Bereich der Stellplatzanlagen im Plangebiet können als Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen ebenso gewertet werden.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Bei der Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust der Nahrungshabitate. Dieser kann aber durch die Festsetzung der begrünten Dächer des Vorhabens ausgeglichen werden. Dadurch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schmetterlinge zu erwarten. **→ kein Eingriff**

21.1.5. Insekten / Heuschrecken

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Bei der Begehung des Untersuchungsgebiets wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke gesichtet. **Bewertung** Diese kommen in der Regel in großer Zahl auf ehemaligen Truppenübungsplätzen vor. Diese steht in Deutschland auf der Vorwarnliste (Maas et al. 2011) und ist nach BNatSchG besonders geschützt.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Durch das Bauvorhaben wird der Lebensraum der Blauflügelige Ödlandschrecke temporär durch die Baumaßnahmen und langfristig durch das Bauvorhaben verändert. Da die Blauflügelige Ödlandschrecke auch sehr kleine geeignete Offenflächen besiedelt und die Tiere in der Regeln ortstreu sind, ist eine Ansiedlung auf den begrünten Dachflächen des geplanten Gebäudes wahrscheinlich. Gleiches gilt für die übrigen Insektenarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise bauzeitliche Regelungen, sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht notwendig. Die Blauflügelige Ödlandschrecke kann sich bei entsprechender Gestaltung auf den begrünten Dächern ansiedeln. Auf Grund der Substratstärke der Gründächer können die Flächen auch als Lebensraum verschiedener Insektenarten etabliert werden.

Hinweis: Bei späteren Vorhaben ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange jeweils zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Auflagen im zu schließenden städtebaulichen Vertrag und / oder der Baugenehmigung zu beauflagen. So kann Beeinträchtigungen vorgebeugt werden.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Dem Lebensraumverlust für die vorkommenden sonstigen verbreiteten Insektenarten wird durch die Maßnahme - Dachbegrünung begegnet.

→ kein Eingriff

Erhebliche Beeinträchtigungen von Heuschrecken und Insektenarten können ausgeschlossen werden.

21.1.6. Säugetiere

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Es konnten Hasen nachgewiesen werden und ein Vorkommen des Igels ist wahrscheinlich (BUBO 2020).

Bewertung

Aufgrund von fehlenden Gehölzen (Versteckmöglichkeiten) finden Kleinsäuger keine guten Lebensmöglichkeiten vor.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch das Bauvorhaben wird die Habitatstruktur für Igel und Hasen verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise bauzeitliche Regelungen, sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht notwendig.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Säugtieren zu rechnen.

→ kein Eingriff

Fazit zum Schutzgut Tiere

Aufgrund der geringen Artenvielfalt mangels differenzierter Biotopstrukturen und der regelmäßigen Störung durch Menschen und Haustiere ist die Plangebietsfläche für das Schutzgut Tier nur von geringer Bedeutung. Es sind im Allgemeinen Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit betroffen. Darüber hinaus ergibt sich lediglich die Betroffenheit der Zauneidechse.

Die Flächen sind nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland nicht Bestandteil eines Biotopverbundes. Es besteht keine besondere Vernetzungsfunktion und keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer Tierarten.

Die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, Regelungen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauNVO und bei der Umsetzung der Planung.

Aufgrund der Planumsetzung ist mehrheitlich nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere zu rechnen. Allein für die Zauneidechse resultiert ein bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust. Dieser Eingriff ist nur extern ausgleichbar. Die Maßnahme ist bereits vollzogen; vorgezogen im Jahr 2021 erfolgte der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen.

→ Eingriff

Mit den Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sind die Beeinträchtigungen der Tiere im Planungsgebiet infolge der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

21.2. Schutzgut Pflanzen

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachfolgenden Aussagen zum Schutzgut Pflanzen basieren auf den Ergebnissen der folgenden Unterlagen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (12.10.2021, geändert am 02.12.2022) und der Biotopkartierung (Konfliktplan 12.10.2021, geändert am 12.07.2022), Büro Daber & Kriege GmbH,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021
- Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland 2014

Im Zuge der Biotopkartierung für dieses Projekt wurde im Untersuchungsraum kein Nachweis von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erbracht.

Die Bestandserfassung in Form einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung erfolgte bei Begehungen am 28.10.2020. Das Betrachtungsgebiet der Erfassung geht über den B-Plan-Geltungsbereich hinaus und betrachtet auch die angrenzenden Straßen sowie Teile der südlich gelegenen Bebauung.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Die 1,5 ha große Fläche ist als ruderale Freifläche zu beschreiben. Das Gebiet ist seit 20 Jahren weitgehend unbebaut. Im Jahr 2018 wurde es planiert, einzelne Gehölze und versiegelte Flächen wurden entfernt. Seitdem hat sich eine blütenreiche Ruderalflur (Biotoptyp 03200) mit Königskerzen, Nachtkerzen, Luzerne, Sichelklee, Beifuß, Reseda, Johanniskraut und Rainfarn entwickelt. Eine geschlossene Vegetationsdecke hat sich nicht ausgebildet, zwischen den Pflanzen ist offener Sandboden. Dichterer Pflanzenwuchs, u. a. mit Brennnesseln, findet sich in einem schmalen Streifen an der Rosa-Luxemburg-Allee. Bäume und Gehölze fehlen im Plangebiet. Auf der Nordseite grenzen zwei heimische Straßenbäume

(Biotoptyp 071501) an. Die Straßenbäume sind gemäß der Baumschutzsatzung Wustermark geschützt.

Südlich angrenzend befindet sich Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (Biotoptyp 12261) sowie süd-westlich eine Fläche mit Zier- und Scherrasen (Biotoptyp 05160) auf welcher auch Ver- und Entsorgungsanlagen (Biotoptyp 12500) untergebracht sind.

Westlich, nördlich und östlich grenzen die Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg-Straße und Hauptstraße an (Biotoptyp 12612).

Die vorhandenen anthropogen geprägten Biotope lassen aufgrund der abiotischen Voraussetzungen und der vorausgegangenen Nutzung keine gefährdeten oder geschützten Arten erwarten. Im Rahmen der Biotopkartierung zum Vorhaben (12.04.2021) wurden keine gefährdeten oder geschützten Arten kartiert. Geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Waldflächen sind nicht betroffen.

Bewertung

Die Flora des Gebietes ist artenarm. Die Fläche ist hinsichtlich der Naturnähe ihrer Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Die Flächen sind nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland nicht Bestandteil eines Biotopverbundes. Es besteht keine besondere Vernetzungsfunktion und keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer Tierarten.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. E 44 gestattet ebenfalls wie bereits der Bebauungsplan E 28 eine bauliche Inanspruchnahme, der zulässige Versieglungsgrad ist jedoch höher (Differenz B-Plan E 44 zu B-Plan E 28 = + 3.444 m²). Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein Teil der Vegetation verloren gehen (anlagebedingter Verlust der 2-3jährigen Sukzessionsflur). Bei den potenziell betroffenen Vegetationsflächen handelt es sich jedoch um geringwertige Biotoptypen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Während der Baumaßnahmen kommt es zur Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen. Es kann zeitweilig zur Vegetationsverluste durch Bodenverdichtungen und Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze während der Bauarbeiten kommen. Es besteht die potenzielle Gefahr der mechanischen Beschädigung von Gehölzen im Stamm- und Wurzelbereich. Durch die Bautätigkeit selbst kommt es nur temporär zu Beeinträchtigungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Im Bebauungsplan Nr. E 44 werden folgende grünordnerische Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs getroffen:

- Begrünung der Stellplatzanlagen
- Extensive Dachbegrünung
- Intensive Dachbegrünung
- Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche

Es verbleibt dennoch ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Pflanzen in einem Umfang von 9.982,5 m², das nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Daher sind externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die

Kompensation erfolgt durch eine 12.943 m² große Extensivierungsfläche in der Gemarkung Wansdorf, Flur 2, Flurstück 135, die für die Umsiedlung der Zauneidechse genutzt wurde.

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Bauzeitenregelung
- Einzelbaumschutz
- Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen, Ausweisung von Tabuflächen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit der Umsetzung der Planung gehen keine wertvollen Biotope im Plangebiet verloren. Dennoch handelt es sich hierbei um einen Eingriff in den Naturhaushalt; anlagenbedingt kommt es zum Verlust der 2-3jährigen Sukzessionsflur, die jedoch eine sehr geringe Wertigkeit besitzt.

→ Eingriff

Verluste können im Plangebiet durch Ersatzpflanzung gemindert werden. Die übrigen Biotopverluste können nur z.T. ersetzt werden (z.B. artenarmer Zierrasen durch die wahrscheinliche Neuanlage von Zierrasen), es handelt sich ganz überwiegend aber um Biotope mit niedrigem Biotopwert (s.o.). Unter Berücksichtigung des höheren Biotopwerts der festgesetzten Baumpflanzungen (mehrheitlich standortheimisch) kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommt, sondern sogar eher zu einer Aufwertung.

21.3. Schutzgut Fläche

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Fläche wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag und den Artenschutzfachbeitrag von Daber & Kriege GmbH sowie den Bebauungsplan E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet B“, Thomas Jansen, Ortsplanung, August 2016 zurückgegriffen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat das Ziel festgelegt, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund wird das Schutzgut Fläche bewertet.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Die Fläche ist im Zeitpunkt der Planaufstellung unversiegelt und liegt vollständig im Siedlungszusammenhang, zentral im Ortszentrum von Elstal. Diese ist bereits durch einen rechtsverbindlichen B-Plan überplant.

Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Bei dem Änderungsbereich handelt sich demnach seit geraumer Zeit um eine Siedlungsfläche.

Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen überformte Fläche im Siedlungszusammenhang. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsfläche oder innerstädtischen nicht anthropogen überformten Flächen wird durch die Planung nicht vorbereitet. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innenentwicklung.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Mit der Umsetzung der Planung wird die brachgefallene Fläche einer siedlungsadäquaten Nachnutzung zugeführt. Die Böden werden zu einem deutlichen Anteil versiegelt. Es werden keine Flächen beansprucht, denen eine besondere Funktion für einzelne oder mehrere Schutzgüter zukommen.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. E 44 werden grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung, Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen) festgesetzt.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Die Planung bereitet keine Inanspruchnahme bislang naturnaher Flächen vor; sie dient vielmehr der Innenentwicklung im Sinne der Flächeneinsparung. Eine Erweiterung der Baugebiete zu Lasten von nicht bebaubaren Flächenkategorien (z. Bsp. Grünfläche) erfolgt nicht. Die Betroffenheit des Schutzgutes ändert sich demnach nicht; die höhere Nutzungsintensität hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. **→ kein Eingriff**

21.4. Schutzgut Boden

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Boden wurde auf folgende Unterlagen und umweltbezogene Informationen zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021, geändert am 02.12.2022.
- Geotechnischer Bericht, Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung, Vorentwurf, Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021
- Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 11.01.2021 und des Zentraldiensts der Polizei vom 22.12.2020 und 12.07.2021.
- Schreiben von Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 12.07.2021
- Vororientierende Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Die Fläche wurde beräumt und ist seit ca. 20 Jahren unbebaut. Es ist jedoch noch immer von einer anthropogenen Beeinflussung

des Oberbodens auszugehen. Eine oberflächliche Verdichtung ist vor Ort erkennbar. 2018 wurde die Fläche planiert, einzelne Gehölze und versiegelte Flächen wurden entfernt.

Nach Angabe des 2021 erstellten Geotechnischen Berichts wird die oberste Bodenschicht durch einen Auffüllungshorizont mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,20 m Tiefe gebildet. Die Auffüllungen sind meist durch geringe Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Betonresten durchsetzt.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde ist zu beachten, dass durch die frühere militärische Nutzung des Plangebiets grundsätzlich mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist. Im Plangebiet erfolgten bereits entsprechende Voruntersuchungen. Im Zusammenhang mit Rückbauarbeiten von Gebäuden und technischen Anlagen aus der Zeit der militärischen Nutzung wurden auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus ist es aber nicht auszuschließen, dass unterirdische „Altbebauung“ und Altlasten angetroffen werden.

Aus einer vororientierenden Altlastenuntersuchung (2018) für den östlichen Teil des Änderungsbereichs ergibt sich, dass die nachgewiesenen Konzentrationen mit Z 2 die Obergrenze der normalen Nutzung (Wiedereinbau mit technischen Maßnahmen) darstellen. Die Konzentrationen sind typisch für die Vornutzung der Grundstücke. Ein Eingreifen ist nicht erforderlich, die anstehenden Böden können vor Ort verbleiben. Sensible Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen, intensiver Gartenbau, etc. stellen erhöhte Anforderungen (Z0), hierfür kann ein partieller Bodenaustausch erforderlich werden.

Im Änderungsbereich ist ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Allein für den oberflächennahen Bereich mit einer Tiefe von 0,2 m liegt eine Freigabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung oder Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung weitgehend durch menschliche Eingriffe geprägt. Der anstehende Boden ist hinsichtlich seiner Natürlichkeit und Leistungsfähigkeit ebenfalls von allgemeiner Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung kommt es aufgrund von Versiegelung der bisher unversiegelten Fläche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden (anlagenbedingte Auswirkung). Für das Vorhaben ist eine maximale Versiegelung gemäß festgesetzter GRZ von 14.294 m² vorgesehen, durch den B-Plan E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet B“, wäre eine Versieglung von 10.850 m² zulässig. Für die Verminderung der Beeinträchtigungen und zu deren Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Da diese nicht allein genügen, erfolgen externe Maßnahmen:

- Die Kompensation erfolgt durch eine Extensivierungsfläche in der Gemarkung Wansdorf, Flur 2, Flurstück 135, die für die Umsiedlung der Zauneidechse genutzt wurde. Der Umfang der externen Flächen beläuft sich auf insgesamt 12.943 m².

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im vorliegenden Fall unvermeidbar. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ sowie die Flächen für die grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei, dass der Boden lediglich in dem für das Planvorhaben erforderlichen Umfang versiegelt wird. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kann die Bodenfunktion verbessern.

Beschränkungen der Baustellenfahrten, Lagerplätze und BE-Flächen und die Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen sorgen zur Minderung der Beeinträchtigungen während der Bauphase (vgl. Vermeidungsmaßnahme 2 V, 3 V und 5 V des Artenschutzfachbeitrags).

Bei Umsetzung der Planung gilt weiterhin:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemeinen bundesrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten.

Die Auswirkungen der Bautätigkeit (Bodenverdichtung, Verschmutzung) sind u. a. durch Begrenzung der Baufelder bzw. durch Sicherung von Standorten vor Befahren weitgehend zu beschränken. Die Baustellen sind sorgfältig von Restbaustoffe, Betriebsstoffen usw. zu befreien.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu beteiligen, um zu der Altlastenproblematik im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen treffen zu können. Als Vermeidungsmaßnahme während der Bauphase werden benannt:

- Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht gelagert werden (DIN 18915 Blatt 3). Es ist nach Möglichkeit der vor Ort gewonnene Boden wiederzuverwenden, um den Eintrag standortfremden Bodens zu verhindern.
- Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Ziel ist es den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Eine Kampfmittelräumung mittels Flächensondierung ist durchzuführen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen überbaut die zwar bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, jedoch noch nicht versiegelt waren.

→ Eingriff

Für das Schutzgut Boden resultiert aus der Durchführung des Vorhabens ein **erheblicher Eingriff**, der durch geeignete Maßnahmen zunächst vermindert bzw. minimiert wird. Der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans und durch externe Maßnahmen soweit möglich kompensiert werden.

21.5. Schutzgut Wasser

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021, geändert am 02.12.2022

sowie die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 11.01.2021 und des Wasser- und Abwasserverbands „Havelland“ vom 15.12.2020 zurückgegriffen.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Radelandberg. Die Brunnen der Wasserfassung Radelandberg befinden sich ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Zwischen 1992 und 2020 wurde die Förderung des Wasserwerks Radelandberg eingestellt. Seit März 2021 ist das Wasserwerk wieder dauerhaft in Betrieb. Eine Neufestsetzung der Trinkwasserschutzverordnung ist in Bearbeitung.

Grundwasser: Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (Stand der Abfrage Januar 2021) wird die Grundwasserneubildungsrate mit 100-150 mm/ Jahr angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Der Grundwasserflurabstand gem. Geoviewer des LfU (Stand der Abfrage Januar 2021) befindet sich zwischen > 15 m bis 20 m.

Es gelten die folgenden Vorschriften:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).
- Satzungen des WAH in der jeweils gültigen Fassung.
- Wasserrechtliche Erlaubnis für das Wasserwerk Radelandberg WV-GH-EB-7.
- Verordnung für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen (Musterverordnung mit dem Bearbeitungsstand vom 27.08.2018).

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse ist die Planfläche hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades des Grundwassers sowie der Leistungsfähigkeit der Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar, damit einhergehend sind Änderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildungsrate, Versickerungsfähigkeit sowie die Speicherkapazität auf den betroffenen Flächen verbunden. Aufgrund der geplanten Neuversiegelung wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Versiegelung und der Beanspruchung von Boden (siehe Schutzgut Boden).

Während der Baumaßnahme kommt es vorrübergehend zur Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze für die Errichtung von Gebäuden und Außenanlagen. Eine Beeinträchtigungsgefahr des Grundwassers bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist dabei nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Der B-Plan Nr. E 44 trifft Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Dieses ist vor Ort zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Weiterhin werden externe Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Bodens vereinbart.

Bei Umsetzung der Planung sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, in dem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen erfolgt und Tabuflächen ausgewiesen werden. Während der gesamten Baudurchführung ist der Eintrag von Schadstoffen, Betriebsstoffen der Baumaschinen und Fahrzeuge, Wasser gefährdender Stoffe und sonstiger Fremdmaterialien in Boden vollständig zu vermeiden. Dazu sind Flächen welche zur Betankung, als dauerhafte Abstellfläche für Maschinen und Fahrzeuge und/oder als Lagerfläche für grundwassergefährdende Substanzen vorgesehen sind bodenseitig abzudichten. Das für die Bauarbeiten benötigte Brauchwasser sowie aus dem Baustellenbereich abfließendes Oberflächenwasser darf nicht ungeklärt in den Boden versickern.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Aufgrund der geplanten Neuversiegelung wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt; dies gilt als Eingriff.

→ Eingriff

Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung hat.

21.6. Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021, geändert am 02.12.2022 zurückgegriffen.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte 1992 als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt, was auch die angrenzenden Wohngebiete belastete. Das Plangebiet war demnach bereits anthropogen überformt, wurde allerdings zurückgebaut. Das Umfeld des Betrachtungsgebiets ist in unterschiedlichem Maß baulich verdichtet.

Das Plangebiet ist seit dem Abriss der Gebäude und dem Rückbau der überwiegenden Anteile an versiegelten Flächen und damit durch seine nunmehr entsiegelten Freiflächen lokal als Kaltluftentstehungsgebiet wirksam. Es besteht eine funktionale Beziehung (insbesondere bodennaher Frischluftaustausch) mit den umliegenden Wohngebieten.

Vorbelastungen der Luftqualität existieren in Form von verkehrsbedingen Emissionen des Korridors durch Straßenverkehrs entlang der B5, der Hauptstraße, der Rosa-Luxemburg-Allee und der Heidelerchenallee.

In einem Abstand von ca. 12 km befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets zwei in Betrieb befindliche Luftgütemessstationen. Es handelt sich um Messpunkte in der Stadt Nauen und der Stadt Potsdam - Groß Glienicke, die dem vorstädtischen Bereich zugeordnet werden. Da sich das Plangebiet etwa mittig zwischen den beiden Messstationen befindet, lassen sich die Messwerte auf das Plangebiet übertragen. Überschreitungen der Jahresmittelwerte für die untersuchten Parameter Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon wurden im letzten Berichtsjahr der Luftgütemessung 2019 nicht festgestellt.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund des geringen Vegetationsanteils (fehlenden Gehölz- oder Baumbestände) keine besondere klimatische Entlastungsfunktion für das Umfeld. Durch die angrenzenden Straßen kommt es zu Emissionen durch den Fahrzeugverkehr. Daher ist die Fläche aufgrund der vorhandenen Standortverhältnissen hinsichtlich des Klimas und der Lufthygiene von geringer Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung gehen keine klimatisch wirksamen Gehölz- und Baumbestände verloren. Durch die Neuversiegelung und die damit verbundene Aufheizung der Flächen wird das Schutzgut Klima / Luft lokal-räumlich in geringem Umfang beeinträchtigt.

Während der Baumaßnahmen und betriebsbedingt kommt es zeitweise zur Erhöhung der Emissionen (Staub, Abgase) und zur Beeinträchtigung lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktionen durch Schadstoffeinträge.

Durch die Neuversiegelung und die damit verbundene Aufheizung der Flächen wird das Schutzgut Klima / Luft lokal-räumlich in geringem Umfang beeinträchtigt, da die Fläche seit der Entsieglung als lokales Kaltluftentstehungsgebiet für die unmittelbare umgebene Siedlungsbebauung wirksam ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung lokalklimatischer Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan E 44 folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung der Stellplatzanlagen
- Intensive Dachbegrünung
- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Der Eingriff in das Lokalklima der Plangebietsfläche ist aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen weniger erheblich. Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen gelten die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ als ausgeglichen.

21.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Stand 12.10.2021, geändert am 02.12.2022) und den Artenschutzfachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 16.09.2021 sowie eine Vor-Ort-Begehung durch das Planungsbüro im August 2020 zurückgegriffen.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum von Elstal und ist derzeit nicht bebaut. Es handelt sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die teilweise zurückgebaut wurde und derzeit brach liegt. Ruderalvegetation prägt das Erscheinungsbild. Die unmittelbar südlich angrenzende Fläche ist durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich grenzt die Rosa-Luxemburg-Allee ebenfalls mit Wohnbebauung an. Östlich der Hauptstraße befindet sich Gewerbe in Form von Garagen. Westlich der Heidelerchenallee befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Stellplatz. **Bewertung** Die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten erfolgt laut dem LRP Havelland nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes ist für alle drei genannten Kriterien als sehr gering einzustufen, da es sich um eine relativ kleine Ruderalfläche handelt. Das Plangebiet ist aufgrund fehlender landschaftsbildprägender Strukturen und der hohen Vorbelastung als Bereich mit sehr geringer Landschaftsbildqualität einzustufen. Eine optische Wirkung über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus wird auf Grund der Gleichförmigkeit der Flächen (keine landschaftsbildprägenden bzw. -gliedernde Elemente wie Bäume, Hecken o. ä. vorhanden) nicht erzielt.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Durch Umsetzung der Planung wird das Ortsbild wesentlich verändert: Es entsteht ein hochwertiger Wohn- und Gewerbekomplex mit einem vorgelagerten Quartiersplatz. Mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Nahversorgung besteht für den Ortsteil Elstal die Möglichkeit den Standort zu einem Ortsteilzentrum zu qualifizieren und somit ein identitätsstiftendes Ortsbild zu schaffen. Für die Planumsetzung werden keine landschaftsbildprägenden Elemente beseitigt. Es werden auch keine Bereiche mit einer hohen Orts- bzw. Landschaftsbildqualität überbaut. Dementsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren. Baubedingt kann es durch das temporäre Abstellen der Baumaschinen zur Beeinträchtigung der Fläche kommen. Da es sich bei der Fläche jedoch um keine hochwertigen Landschaftselemente handelt, sind diese Beeinträchtigungen vertretbar.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung negativer anlagebedingter Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild trifft der B-Plan E 44 Regelungen, welche die Baugebiete in das Ortsbild eingliedern (Anlage von Grünflächen, Baumpflanzungen, Höhenbegrenzung der Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen in der Fassade, Vorschriften zu Werbeanlagen, örtliche Bauvorschriften für die Gebäudegestaltung).

Während der Bauphase werden zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen vorgesehen. Für die Straßenbäume sowie die sonstigen an das Baufeld angrenzenden Bäume und Heckenstrukturen sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu ergreifen, die mögliche Beschädigungen vermeiden.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Mit den Festsetzungen auf B-Planebene wird Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes infolge der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches vorgebeugt. Für das Ortsbild sind durch die städtebauliche Neuordnung positive Effekte zu erwarten. ➔ **kein Eingriff** Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

21.8. Wechselwirkungen, Wirkungsgefüge der einzelnen Naturgüter

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Zustands der Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen und durch äußere Einflussfaktoren. Die für das Plangebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	• Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasserflurabstand) sowie von der Besiedlung durch Tiere. • Pflanzen als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Pflanzen – Mensch, Pflanzen – Tiere. • Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen.
Tiere	• Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Klima, Wasserhaushalt).
Boden	• Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von Wasserhaushalt, Vegetation und Klima. • Boden als Standort für Pflanzengesellschaften und als Lebensraum für Bodentiere. • Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik). • Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Boden – Pflanzen, Boden – Wasser, Boden – Mensch, Boden – Tiere.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	• Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von der Vegetation. • Anthropogene Vorbelastungen des Bodens.
Grundwasser	• Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden, Klima, Vegetation und Nutzung. • Abhängigkeit der Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens. • Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften. • Bedeutung von oberflächennahem Grundwasser für die Bodenentwicklung. • Grundwasser als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Grundwasser – Mensch, Grundwasser – Pflanzen. • Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers.
Luft	• Lufthygienische (gesundheitliche) Situation für den Menschen. • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion. • Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von klimatischen Besonderheiten. • Luft als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Luft – Pflanzen, Luft – Mensch. • Anthropogene lufthygienische Vorbelastungen.
Klima	• Lokales Klima in seiner ökologischen Bedeutung für den Menschen. • Klima als Standortfaktor für Vegetation und die Tierwelt. • Abhängigkeit des lokalen Klimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Vegetation und Nutzung. • Anthropogene Vorbelastungen des Klimas.
Landschaft	• Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von Boden, Vegetation, Nutzung und kulturellem Erbe. • Landschafts- und Ortsbild in seiner Bedeutung für die Aufenthaltsqualität. • Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes.
Mensch	• Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen. • Tiere, Pflanzen, Wasser und Luft als Lebensgrundlage des Menschen. • Abhängigkeit der Aufenthaltsqualität vom Landschafts- und Ortsbild. • Anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche und Belastungen durch Lärm.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Kultur- und Sachgüter	• Abhängigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima. • Anthropogene Vorbelastungen anderer Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts insgesamt durch die Planung gering. Auswirkungen sind insbesondere durch eine Neuversiegelung im Umfang von bis zu 14.294 m² erwarten. Die Neuversiegelung betrifft die Schutzgüter Boden und Fläche, womit im gleichen Zuge der Verlust von Vegetationsflächen und damit der Verlust von Habitaten für Tiere verbunden sind. Weiterführend sind damit potenziell negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt verbunden, die in diesem Fall aufgrund des geringen naturhaushaltlichen Wertes der betroffenen Biotope jedoch begrenzt sind. Die Versiegelung wird durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß beschränkt, wobei die geplante Einzelhandelsnutzung aufgrund des Gebäudes und der Stellplatzflächen eine hohe Versiegelung erfordert. Den Auswirkungen kann durch grünordnerische Festsetzung (z.B. Pflanzen neuer Bäume, Dachbegrünung etc.) begegnet werden.

Auf das Schutzgut Wasser sind nur in geringem Umfang Wechselwirkungen zu erwarten. Insbesondere aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades kann es potenziell zu Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate kommen. Dem kann jedoch entgegengewirkt werden, indem das Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück versickert wird.

Da die Fläche seit der Entsieglung als lokales Kaltluftentstehungsgebiet für die unmittelbare umgebene Siedlungsbebauung wirksam ist, wird das Schutzgut Klima / Luft lokal-räumlich in geringem Umfang beeinträchtigt. Entsprechende werden aufgrund der kleinen betroffenen Fläche jedoch kaum wahrnehmbar sein.

Fazit:

Im vorliegenden Fall sind die üblichen Wirkpfade z. B. zwischen Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf das Gesamtsystem als Folge von Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu prognostizieren.

Durch das Vorhaben finden keine nennenswerten Veränderungen in Ökosystemkomplexe mit besonderen Standortfaktoren statt. Insofern kann auf eine weitergehende Betrachtung verzichtet werden.

21.9. Schutzgut Mensch

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der Lärmimmissionen zu untersuchen. Weiterhin ist die Funktion des Plangebiets für die Bevölkerung zu betrachten. Dazu wurde auf die folgenden Unterlagen und umweltbezogenen Informationen zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021, geändert am 02.12.2022,

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, Stand: 16.09.2021,
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, Stand 22.09.2021,
- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 21.07.2021.

21.9.1. Erholungs- und Versorgungsfunktion

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Das Gebiet ist derzeit ungenutzt, nicht eingezäunt und somit zugänglich. Im Übrigen wurde die Fläche bereits durch ehemalige militärische Nutzung überformt und liegt nun seit 20 Jahren brach. Auch die geringe Anzahl von Bäumen in der Umgebung kann keine relevante Bedeutung für das Naturerleben und das menschliche Wohlergehen entfalten. Daher hat das Plangebiet keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Östlich der Hauptstraße dominiert der denkmalgeschützte Garagenkomplex der Flak-Kaserne. Westlich grenzen Nahversorgungsangebote an. Das Plangebiet ist zwar derzeit unbebaut, eine bauliche Nutzung der Fläche ist jedoch bereits planungsrechtlich zulässig. **Bewertung** Im Zeitpunkt der Planaufstellung übernimmt das Plangebiet weder Erholungs- noch Versorgungsfunktion für das Schutzgut Mensch.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Mit der Umsetzung der Planung wird die Nahversorgung für die lokale Wohnbevölkerung verbessert. Der Quartiersplatz schafft eine Aufenthaltsqualität. Während der Baumaßnahmen kann das temporäre Aufstellen der erforderlichen Maschinen und Geräte als optische Beeinträchtigung wahrgenommen werden. Auch bauzeitlich begrenzte Staub- und Lärmemissionen sind zu erwarten. Aufgrund der fehlenden Bedeutung der Fläche für die Erholung sowie der nur vorrübergehenden Belastung, sind damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum Umfang der Einzelhandelsangebote können nachteilige Auswirkungen auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur vermieden werden. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Grünordnung sichern die Ausbildung des Quartierplatzes.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Mit der Umsetzung des Vorhabens wird sich die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbessern. Auch die Versorgungsfunktion wird verbessert. Demnach sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. **→ kein Eingriff** Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

21.9.2. Lärmimmissionen – Gewerbe mit gewerblichem Verkehr

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Das Plangebiet des B-Plans Nr. E 44 liegt derzeit brach. Im Gebiet sind keine schallemittierenden oder schutzwürdigen Nutzungen vorhanden. Der westlich befindliche Lebensmittel-Discounter sowie weitere kleine Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ziehen bereits im Bestand Kundenverkehre an. Dieser Liefer- und Kundenverkehr führt bereits zu Lärmimmissionen. Auch durch die östlich des Plangebiets im Bau befindliche Kindertagesstätte sowie das westlich davon geplante Fitnessstudio sind Lärmemissionen durch den Besucherverkehr zu erwarten. **Bewertung** Die umliegende Wohnnutzung ist als bereits durch eine Vorbelastung geprägt. Auch auf den Änderungsbereich wirkt bereits gewerblicher Lärm ein.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Die Schallimmissionsprognose für das geplante Vorhaben bestätigt die Verträglichkeit der geplanten Nutzung im Hinblick auf die geltenden Lärmschutzanforderungen; anhand einer exemplarischen Modellbetrachtung wird die Umsetzbarkeit der Planung dokumentiert. Das gilt sowohl für die Belange der schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet als auch im Umfeld. - Die Zunahme von Verkehrsgeräuschen im Umfeld des Plangebiets beträgt weniger als 3 dB. Südlich des Vorhabens erfolgt teilweise eine Pegelminderung aufgrund der Abschirmung durch die neue Bebauung. - Zur Minimierung der Lärmimmissionen könnte die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Rosa-Luxemburg-Allee von 50 Km/h auf 30 km/h beitragen und somit die vorhabenbedingte Pegelzunahme überkompensiert werden. - Für das Neubauvorhaben bieten sich lärmabgewandte Grundrissausrichtungen in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen an.

- In Kombination mit baulichen Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe des Neubauvorhabens und durch Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und im Umfeld des Plangebiets eingehalten.

Baubedingt ist mit erhöhten Lärmbelastungen (Baumaschinen) zu rechnen. Grundsätzlich handelt es sich dabei um vorrübergehende Belastungen, die keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben werden.

In Verbindung mit dem konkreten Vorhaben fällt der Anlagenlärm im Plangebiet und Umfeld im Bereich der Anlieferung an der Hauptstraße am höchsten aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Der B-Plan trifft Festsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von Lärmemissionen, die zum Lärmschutz beitragen (vgl. Kap. 9).

Um den Lärm, der durch den Nahversorger entsteht, zu minimieren, werden der Kundenparkplatz und die Anlieferung des großflächigen Lebensmittelmarktes nur zwischen 06:00 - 22:00 Uhr genutzt. Die Tiefgaragenrampe ist seitlich und oben geschlossen zu errichten, um zusätzlichen Lärm zu vermeiden.

Zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr wurden folgende Festsetzungen für den Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 9:

- Außenbauteile müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen,
- Empfehlung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen,
- Schutzwürdige Aufenthaltsräume, die dem Straßenlärm ausgesetzt sind, müssen ggf. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, auch andere bautechnische Maßnahmen sind zulässig, um einen ruhigen Nachtschlaf zu sichern.
- An lärmbelasteten Fassaden sind die Außenwohnbereiche bei >63 dB(A) zu verglasen.

Für den Anlagenlärm im Plangebiet und im Umfeld gilt: Unter folgenden Annahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und im Umfeld des Plangebiets eingehalten:

- Der Kundenparkplatz und die Anlieferung des Einzelhandels werden zwischen 06:00 - 22:00 Uhr genutzt.
- Die Tiefgaragenrampe ist seitlich und oben geschlossen.

Während der Bauphase sind die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen- und Fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung im Hinblick auf den gewerblichen Lärm. Unter Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten und der in der Baugenehmigung für die Einzelhandelsbetriebe erwartungsgemäß zu beauflagenden Vorkehrungen zum Schallschutz kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes kommt.

➔ **kein Eingriff**

21.9.3. Lärmimmissionen – Straßen- und Eisenbahnverkehr

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Das Plangebiet des B-Plans Nr. E 44 liegt derzeit brach. Schutzwürdige Nutzungen sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für Verkehrs- oder Eisbahnanlagen.

Verkehrsimmissionen bestehen durch die im Norden anliegende Rosa-Luxemburg-Allee, im Osten durch die anliegende Hauptstraße und im Westen angrenzende Heidelerchenallee. Die Rosa-Luxemburg-Allee und die Hauptstraße (beide Tempo 50) stellen beide eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Die Straßen sind dementsprechend stark befahren. Die Hauptstraße weist mit rund 4.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden eine höhere verkehrliche Belastung auf als die Rosa-Luxemburg-Allee mit 3.600 Kfz-Fahrten/24h[45]. Die Heidelerchenallee hat den Charakter einer Wohn- und Erschließungsstraße (Tempo 30 Zone) und ist dementsprechend weniger befahren.

Aus der Schallimmissionsprognose ergibt sich nachweislich eine Verkehrslärmbelastung im Bestand (sog. Analyse-Nullfall): Die Lärmpegelbelastung umliegender schutzwürdiger Nutzungen reichen am Tag von 50 dB bis 61,5 dB und im Nachtzeitraum von 42 dB bis 53,9 dB. Im Plangebiet selbst variieren die Belastungen ebenfalls in dieser Spannbreite. In unmittelbare Straßennähe werden tags bis zu 64 dB und nachts bis zu 58 dB modelliert. Damit zeigt sich, dass es Bereiche gibt, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 vollständig eingehalten werden. Nur in den straßennahen Randbereichen kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Bahnlinien der Züge RB13 und RE4 verlaufen nördlich des Plangebiets in einem Abstand von 1,5 km, sodass Lärmimmissionen von dem Bahnhof Elstal auszuschließen sind.

Bewertung

Durch die beiden Hauptverkehrsstraßen Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße, kommt es bereits zu einer Lärmbelastung für die in der Umgebung lebenden Menschen. Auch das Plangebiet selbst ist dem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Nutzungen ist jedoch abwägungsrecht möglich.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bezogen auf den Prognosehorizont 2030 ist nach den Berechnungen des Schallgutachters mit deutlichen Steigerungen der Lärmimmissionen zu rechnen. Maßgeblich ist die allgemeine

[45] HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20.09.2021, S. 52.

Verkehrszunahme auf den anliegenden öffentlichen Straßen; der Verkehr soll sich mindestens verdoppeln. Damit steigt die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer weiteren Lärmzunahme als Folge des vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommens.

Für den Prognose-Planfall sind somit weitere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und im Nachtzeitraum zu erwarten: Im Prognose-Planfall ergeben sich ca. 2 dB höhere Beurteilungspegel.

Das vorliegende Lärmgutachten belegt, dass die Umsetzung der Planung abwägungsgerecht möglich ist. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gestatten es, schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld anzusiedeln. Eine Temporeduzierung auf der Rosa-Luxemburg-Allee von 50 km/h auf 30 km/h würde den maßgeblichen Beitrag zur Verkehrslärmreduzierung leisten.

Baubedingt ist durch die Umsetzung der Planung kurzfristig mit einer Zunahme der Lärmemissionen aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

In den B-Plan wurden Festsetzungen zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr und die Tiefgaragenzufahrt aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

- Außenbauteile müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen,
- Empfehlung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen,
- Schutzwürdige Aufenthaltsräume, die dem Straßenlärm ausgesetzt sind, müssen ggf. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, auch andere bautechnische Maßnahmen sind zulässig, um einen ruhigen Nachtschlaf zu sichern.
- An lärmbelasteten Fassaden sind die Außenwohnbereiche bei >63 dB(A) zu verglasen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. E 44 Festsetzungen für schutzwürdige Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kommt.

→ kein Eingriff

21.9.4. Sonstige Immissionen (Erschütterungen, Feinstaub, Lichtemissionen)

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Plangebiet des B-Plans Nr. E 44 liegt brach und wird im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht genutzt. Das Areal ist weitgehend mit Ruderalvegetation bewachsen. Daher gehen keine nennenswerten Emissionen in Form von Erschütterungen, Feinstaub oder Licht vom Plangebiet aus.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Bei der Planumsetzung kommt es temporär durch die Bauarbeiten zu Emissionen (Baulärm, Baustaub). Diese sind jedoch unvermeidbar und zeitlich begrenzt. Langfristige anlage- oder betriebsbedingte Belastungen durch Feinstaub, Licht oder Erschütterungen sind bei den vorgesehenen Nutzungen nicht in einem nachteiligen Umfang zu erwarten. Der Wohn- und Gewerbekomplex wird keine Nutzungen mit wesentlichen Erschütterungen umfassen. Als Folge der Verkehrszunahme steigt lokal die Feinstaubbelastung. Aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße und der Lage im Siedlungszusammenhang sind erhebliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene auszuschließen.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Bei der Umsetzung des Planvorhabens sind zur Reduzierung dieser Emissionen emissionsarme Baumaschinen- und Fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten. Einschlägige Richtlinien beugen Lichtemissionen vor.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Mit dem B-Plan Nr. E 44 ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Erschütterungen oder Feinstaub zu rechnen. **→ kein Eingriff**

21.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter wurde eine Ortsbesichtigung durch die Planverfasser (August 2020) vorgenommen und auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, 12.10.2021, geändert am 02.12.2022 von Daber & Kriege GmbH zurückgegriffen. Außerdem wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark (Stand: Entwurf 1997) ausgewertet.

Zu den Kulturgütern gehören insbesondere besonders gestaltete Gebäude, Bau- und Bodendenkmale, vom Menschen gestaltete Landschaften, Gärten. Sonstige Kulturgüter sind alle natürlichen oder von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen oder die Gesellschaft

von materieller Bedeutung sind – unabhängig von ihrer kulturhistorischen. wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- Kunst- oder Bodendenkmale. Das bestätigt auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich lediglich das mehrteilige Denkmal „Garagenkomplex der Flak-Kaserne mit sechs Stahlbeton- und neun Binder-Konstruktionen“. Auch die Auswertung des Landschaftsplans der Gemeinde Wustermark ergab keine Hinweise auf weitere Kultur- und sonstige Sachgüter. **Bewertung:** Bei der Planumsetzung sind Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) zu beachten.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Da bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 eine einvernehmliche Abstimmung zur Gestaltung des Bauvorhabens mit der Denkmalfachbehörde stattgefunden hat, ist sichergestellt, dass der Umgebungsschutz nicht nachteilig berührt wird. Weitere Betroffenheiten können gänzlich ausgeschlossen werden.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Der B-Plan Nr. E 44 trifft Festsetzungen zur Gestaltung und Ausformung des Bauvorhabens (Dachformen, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen), die zur ortsbildverträglichen Erscheinung des Bauvorhabens beitragen.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstige Sachgüter können gänzlich ausgeschlossen werden. **→ kein Eingriff**

21.11. Erhebliche Auswirkungen durch Abrissarbeiten und durch den Bau sowie das Vorhandensein der Anlage

Als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ist zu erwarten, dass ein Gebäudekomplex für einen Lebensmittelmarkt, Wohn- und Gewerbeeinheiten neu errichtet wird. Da das Areal bislang brach liegt, kann Lärm durch Abrissarbeiten ausgeschlossen werden. Für einen kurzen Zeitraum ist mit einer Zunahme der Lärmemissionen aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen, beispielsweise durch den Einsatz von Baumaschinen und Zulieferverkehr. Diese zusätzlichen Emissionen sind zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

Anforderungen zur Begrenzung von Geräuschemissionen enthält die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV).

Eine weitere wichtige gesetzliche Grundlage zur Bekämpfung des Baulärms ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG. Für sie gelten die Betreiberpflichten des § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Ob beim Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) beurteilt.

Auch die von Anlagen ausgehenden Erschütterungen sind zu begrenzen. Sie dürfen in der Bauphase (und auch später) die in der „Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie)“ vom 05.10.2015 aufgeführten zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Es ist deutlich, dass außerhalb des B-Plans geeignete Maßnahmen bestehen, die Auswirkungen während der Bauphase zu begrenzen.

Aus den Ausführungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm ergibt sich, dass durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen keine erheblichen Auswirkungen resultieren.

21.12. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung

Durch die Wohnnutzung fällt normaler Hausmüll an. Durch die Einzelhandelsnutzung und die Gewerbeeinheiten entstehen nutzungsspezifisch Abfälle. Zu rechnen ist insbesondere mit Verpackungsabfällen sowie mit Lebensmitteln, die nicht mehr verkauft werden können. Letztere können u.U. teilweise für soziale Zwecke weiterverwendet werden (z.B. im Rahmen von „Tafeln“, wo sie an Bedürftige abgegeben werden). Ansonsten werden die Abfälle von lokalen Entsorgungsbetrieben abgeholt und verwertet. Abwässer werden in die anliegende Kanalisation eingeleitet.

Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

21.13. Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich. Zu den Emissionen wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch verwiesen.
Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten. Kulturgüter, die dem kulturellen Erbe zuzurechnen wären, sind im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld mit Ausnahme des denkmalgeschützten Garagenkomplexes der Flak-Kaserne nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Garagenkomplexes wird dadurch vermieden, dass für ihre Umgebung gemäß § 20 i. V. m. § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) eine Erlaubnispflicht seitens der Unteren Denkmalbehörde besteht, wenn durch Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändert werden soll. Die erforderlichen Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erfolgten bereits auf Grundlage der Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ (mit E-Mail

vom 08.07.2021, 20.07.2021 und Abstimmungstermin am 02.06.2021). Demnach hat die Denkmalbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben.
Insgesamt hat die Planung nur geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild. Das Ortsbild ist bislang eher negativ durch eine brachliegende Fläche geprägt. Diese bislang ungenutzte Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt und wertet u.a. auch durch die Funktion als Ortsteilzentrum das Gebiet auf.

Ein Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen ist für die geplante Einzelhandelsnutzung, die Gewerbeeinheiten und Wohnnutzung nach menschlichem Ermessen auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB). Es werden keine gefährlichen Stoffe eingesetzt, Betriebsbereiche im Sinne des § 50 BImSchG sind nicht Gegenstand der Planung. Auch liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Achtungsabstands von Betrieben, die über solche Betriebsbereiche verfügen.

21.13.1. Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Beim Betrieb eines Lebensmittelmarktes werden haustechnische Anlagen eingesetzt (Wärme, Kühlung, Lüftung etc.), von denen mit Ausnahme von Lärm keine besonderen Umweltauswirkungen ausgehen. Für die Gewerbeeinheiten ist von ähnlichen haustechnischen Anlagen zu auszugehen (Kühlung, Lüftung etc.). Von den Wohneinheiten ist lediglich mit einer Lüftungsanlage zu rechnen. Die Lärmauswirkungen wurden im Rahmen der Immissionsprognose berücksichtigt. Es werden zudem keine Stoffe eingesetzt, die besondere Umweltauswirkungen erwarten lassen.

21.14. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der Gründe für die Auswahl

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind gemäß Nr. 2 Buchstabe c der Anlage zum BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dementsprechend im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Geltungsbereichs zu erörtern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines Wohn und Gewerbekomplexes mit großflächigem Einzelhandel. Dieser Komplex liegt im Ortskern von Elstal und soll die Funktion eines neuen Ortsteilzentrums übernehmen sowie die Grund- und Nahversorgung des Ortsteils sichern. Das Vorhabengrundstück der Vonovia liegt zwar im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die geplanten Nutzungen jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Nutzungsmaß müssen angepasst werden. Der Bebauungsplan sieht den Teil, der zur Hauptstraße (östlich) gerichtet ist als Sondergebiet (GRZ 0,5) und den westlichen Bereich als urbanes Gebiet (GRZ 0,45) vor. Das Plangebiet liegt zusammen mit dem bestehenden Netto-Markt und weiteren kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Elstal, der mit Beschluss vom 04.05.2021 ausgewiesen wurde. Daher ist eine Standortalternative außerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll und nicht ersichtlich (vgl. Kap. 4.1, 5.1, 9.1 der Begründung).

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans wäre die bauliche Entwicklung des Plangebiets und somit des Ortsteilzentrums nicht möglich. Demnach gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit, um das Ziel der Gemeinde, die Grund- und Nahversorgung zu sichern und ein Ortsteilzentrum zu qualifizieren, umzusetzen.

Die mit den B-Plan festgesetzte Kubatur des Gebäudekomplexes weicht von der umliegenden Bebauung ab. Der geschlossene Bauriegel ist jedoch sinnvoll, um lärmabgewandte Bereiche auszubilden und die südlich angrenzende Wohnnutzung abzuschirmen.

Die hohe Nutzungsdichte gestattet die bestmögliche Nutzung des begrenzten Flächenpotenzials und beugt damit der Inanspruchnahme anderer Flächen vor.

21.15. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Zur Beschreibung der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wird im vorliegenden Fall von folgenden, derzeit vorzufindenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Das Plangebiet liegt brach und ist unbebaut. Es besteht bereits Planrecht für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich. Die Eingriffe in die Schutzgüter, die aus einer Bebauung resultieren, sind bereits abgewogen. Daher ist die Null-Variante im ersten Fall hier nicht die langfristige Freihaltung der Flächen im Geltungsbereich. Für die Schutzgüter des Naturhaushalts kommt es also weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung, wenn auf die vorliegende Planaufstellung verzichtet wird. Die Bebauung wäre bereits zulässig.

Würde der Bebauungsplan N. E 44 nicht aufgestellt werden, könnte die Entwicklung eines neuen Ortsteilzentrums für den Ortsteil Elstal samt Wohn- und Gewerbekomplex mit großflächigem Einzelhandel nicht umgesetzt werden. Es würde zu keiner Verbesserung der Grund- und Nahversorgungsangebote für den Ortsteil kommen. Der angrenzende nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandel wäre weiterhin die einzige Anlaufstelle für die Bewohner.

Fall 2 wäre der gänzliche Verzicht auf die Nutzung des Plangebiets. Würde das Areal weiterhin brach liegen, so würde sich der Biotopbestand wie folgt entwickeln: Der überwiegend vorherrschende Biotoptyp ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren ist bereits in einer vorangeschrittenen Sukzessionsphase. In geraumer Zeit würden sich erste Gehölzstrukturen, vornehmlich durch Hängebirken (Betula pendula) oder Salweiden (Salix caprea), bilden. Leichte Verbesserungen der Habitatstrukturen würden sich durch die Verdichtung der Pflanzengesellschaften für die kartierten Brutvogelarten und Zauneidechsen ergeben, jedoch bleibt die regelmäßige Störung durch Menschen und Haustiere wahrscheinlich erhalten. Die Verdichtung des Aufwuchses der Stauden würde für Insekten, vor allem Schmetterlinge und Wildbienen, eine Verbesserung des Nahrungsangebotes bedeuten. Mit der Zeit gehen durch die Sukzession die verschiedenen Pflanzengesellschaften ineinander über. Eine klassische Abfolge der Sukzessionsstufen wäre:

- Ansiedlung von Einjährigen (Sisymbrietea – Gesellschaften); Zweijährigen, ausdauernden Stauden (Artemisietea-Gesellschaften); Straucharten (Rhamno-Prunetea), Bäume (Vorwald- und Schlusswaldgesellschaften).
- Diese Abfolgen würden ineinander übergehen, nach und nach entwickeln sich ein Vorwaldstadium und schließlich ein Schlusswaldstadium.

22. Zusätzliche Angaben

22.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wichtigste Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts bildeten folgende Fachgutachten:

- 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

- 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.

Grundlage für die Gutachten (Landschaftsplanerischen Fachbeitrag und Artenschutzfachbeitrag) selbst bildet in erster Linie eine ausführliche Begehung des Plangebiets durch eine Landschaftsplanerin.

Weitere Grundlagen vor allem im Hinblick auf die Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bilden folgende Fachgutachten:

- 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.
- Konzeptstudie Verkehrsanlagen – Rosa-Luxemburg-Allee, Wustermark, Variantenuntersuchung und Bushaltestellenkonzept, PST GmbH, März 2021.
- 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.
- 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.

Darüber hinaus wurden Hinweise aus Stellungnahmen (insbesondere der GL und des Landesbetriebs Straßenwesen) berücksichtigt.

Die Inhalte aus dem Landschaftsprogramm waren für die Erarbeitung des Umweltberichts eher irrelevant, da nur allgemeine und keine umweltbezogenen Aussagen für das im Innenbereich gelegene Plangebiet getroffen wurden. Die allgemeinen Forderungen und Aussagen aus dem Landschaftsplan finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die Gemeinde Wustermark die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Nahversorgungsfunktion sowie eine gemischte Baufläche angestrebt. Somit erfolgt der B-Plan Nr. E 44 das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

22.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine feststellbaren oder erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete hat.

Auf die geprüften Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben sich bei Vollzug des Plans z.T. erhebliche Umweltauswirkungen; diese können jedoch durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch gesonderte Maßnahmen für den besonderen Artenschutz ausgeglichen werden. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind im Übrigen bereits auf der Grundlage von Fachgesetzen (z.B. Naturschutzgesetze, Bodenschutzgesetz) zu bewältigen oder zu überwachen.

Die Überwachung der Auswirkungen soll daher im Rahmen der Überwachung des Vollzugs des Bebauungsplans sowie der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen für den besonderen Artenschutz erfolgen, aber auch im Rahmen der bestimmungsgemäßen Tätigkeit der Fachbehörden.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Maßnahmen dar, die zur Überwachung der im Umweltbericht genannten, voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgüter vorgesehen sind.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen Gemäß aller Schutzgüter	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Pflanzen bzw. biologische Vielfalt	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen	Kontrollbegehung	Landkreis Havelland, untere Naturschutz-behörde	regelmäßige Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaß-nahmen in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Boden	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen	Kontrollbegehung	Landkreis Havelland, untere Naturschutz-behörde	regelmäßige Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaß-nahmen in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Tiere (Zauneidechse)	Ersatzhabitat Sicherung der Ansiedlungsfläche mind. 20 Jahre	Dreijährige Erfolgskontrolle auf der Ansiedlungsfläche Nachweis persönliche Dienstbarkeit, Abstimmung von Pflegemaßnahmen mit Artexeperten	Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde	Drei Begehungen je Kontrolljahr Regelmäßige Abstimmung in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Tiere	Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im konkreten Projektverlauf (Planung, Ausschreibung, Baufeldfreimachung, Bauausführung)	im jeweiligen (Bau-) Antragsverfahren / Baudurchführung	Bauaufsichts-behörde Havelland / Gemeinde Wustermark FB III	Kontrolle der Bauvorlage Begehung / Dokumentation
Schutzgut Mensch	Beobachtung Feinstaubentwicklung	Auswertung der Luftgütemessstationen in Nauen und Potsdam - Groß Glienicke	Immissionsschutzbehörde, Gemeinde	Auswertung der Jahresmittelwerte
	Verkehrsentwicklung	Beobachtung der Verkehrsströme im Rahmen der Fortschreibung des VEP 2030	Gemeinde	Bei Fortschreibung des VEP

Sollte es bei der Durchführung der Bauleitplanung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

22.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ wird die Nachnutzung des brachgefallenen ehemaligen Militärstandorts zu Baugebieten für den großflächigen Einzel-

handel, Gewerbeeinheiten sowie für Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet ist im Ortskern des Ortsteils Elstal gelegen und als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen.

Städtebauliche Entwicklungsvorgaben der Gemeinde, raumordnerische Belange zur Nahversorgung und Siedlungsentwicklung, Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im weiteren Verfahren, infolge der Präzisierung des Konzeptes, eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens im Umfang von etwa 1,5 ha (gemäß B-Planentwurf Nr. E 44) sowie aufgrund der erforderlichen Beseitigung von Biotopen und dem Lebensraum der Zauneidechse. Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser sowie im geringem Umfang Arten und Biotope.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind unvermeidbar, weil die Planumsetzung zwingend eine Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung beinhaltet. Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist festzuhalten, dass das Plangebiet bereits Siedlungsfläche ist und keine bisher unbesiedelten Flächen neu in Anspruch genommen werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen durch Festsetzungen im B-Plan und durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier auf die Grundwasserneubildung) hat. Die betroffenen Biotope sind geringwertig, der Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ausgleichs für das Schutzgut Boden.

Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass der Lebensraum der Zauneidechse beansprucht wird. Auch wenn die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche als schlecht einzustufen sind (BUBO 2020), bedarf es vorgezogener Ersatzmaßnahmen. 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).

Durch die vorliegende Planung werden keine komplett neuen Baurechte geschaffen, es wird nicht in unberührten Landschaftsraum eingegriffen. Vielmehr dient die Planaufstellung einer nachhaltigen Nachnutzung im Ortszentrum Elstal gelegener Flächen, die bereits anthropogen überformt sind. Die Art der baulichen Nutzung wird an aktuelle Nutzungsbedarfe und Flächenzuweisungen der Gemeinde Wustermark angepasst.

Nach Umsetzung der projektimmanenten Vermeidungsmaßnahmen sowie der projektspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich plangemäß keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen.

Dies wurde im Rahmen der Umweltprüfung bestätigt.

22.4. Referenzliste der Quellen

- 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
- Konfliktplan, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021, geändert am 12.07.2022.
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021.
- Teillandschaftsplan für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, Juli 1997.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland Entwurf Stand 14.07.2014.

23. Anlage 1: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Titel des Bauleitplans	Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal
Art des Bauleitplans	Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 ff BauGB
Datum	06.07.2021

	Ja	Nein
Schafft der Bauleitplan den Rahmen für ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht?		

Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessener Weise verlangt werden kann. Die Frage der Angemessenheit hängt davon ab,

a) ob die Prüfung überhaupt möglich ist

b) ob der Wert der zu erwartenden Erkenntnis so hoch ist, dass der zu betreibende Prüfaufwand zu rechtfertigen ist

Wird mit dem Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, so liegt ein wesentliches Indiz für die Annahme vor, dass eine Vollprüfung der Umweltfolgen bei Planaufstellung unangemessen sein dürfte und daher nicht verlangt werden kann. Denn die aufgrund der Novellierung des BauGB um zahlreiche Untersuchungsaspekte angereicherte Anlage 1 zum BauGB basiert auf den veränderten Vorgaben im Anhang IV der UVP-Richtlinie vom 16.04.2014[1]. Indem der Bundesgesetzgeber die Anlage 1 zum BauGB analog zum Anhang IV der UVP-Richtlinie ausgestaltet hat, setzt er die Richtlinie nicht nur um, sondern erstreckt die Prüfungspflicht im Grundsatz auch auf alle UP-pflichtigen Bauleitpläne. Dies sind alle Pläne, die nicht nach §§ 13, 13a oder 13b BauGB im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB für die Gliederung des Umwelberichts sind bei einem UP-pflichtigen Bauleitplan unumstößlich. Das heißt aber noch nicht, dass wirklich jedes der in Anlage 1 aufgerufenen Untersuchungsmerkmale im Rahmen einer Prüfung untersucht werden muss. Denn nach den EU-Vorgaben bestünde die Pflicht für eine nach Maßgabe von Anhang IV der UVP-Richtlinie ins Detail gehende Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich für UVP-pflichtige Vorhaben bzw. für UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben, soweit die Planung im Ergebnis der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt. Soweit der Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglichen wird, besteht Grund zu Annahme, dass die Überprüfung einzelner, stark ins Detail gehender Untersuchungen, die die bis zur Novellierung des BauGB im Jahr 2017 übliche Untersuchungstiefe bei Umweltprüfungen deutlich übersteigt, voraussichtlich nicht angemessen wäre.

[1] UVP-Richtlinie 2011/92/EU vom 13.12.2011 (Abl. EU 2012, L 26/1), zul. geändert durch Richtlinie 2014/52/EU vom 16.4.2014 (Abl. EU 2014, L 124/1)

Auch bei Bauleitplänen, die UVP-pflichte Vorhaben begründen oder begründen könnten, kann im Einzelfall eine Untersuchung überzogen und unangemessen sein.

Aus der nachfolgenden Übersicht ergibt sich das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung. Diese Übersicht ist aus Anlage 1 zum BauGB abgeleitet, so dass sich aus dieser Festlegung auch ergibt, inwieweit ggf. einzelnen Aspekte der Anlage 1 zum BauGB nicht vertieft behandelt werden sollten.

Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1. Einleitung			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht-fertigt? Ange-messen?	Ausfüh-rungen im UB erforder-lich?
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	--	--	Ja
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	--	--	Ja

Weitere Vorhaben für den Umweltbericht:

Folgende Umweltbelange im Sinne der Nr. 2d der Anlage 1 BauGB sollten lediglich als Umweltziele betrachtet werden, weil eine Behandlung im Sinne der Nr. 2d sachlogisch nicht anders möglich ist:

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB)

Es soll also die Art erläutert werden, inwieweit die als Ziele formulierten Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Planungsauswirkungen auf diese hier aufgeführten Belange zu beschreiben, erscheint hingegen unzweckmäßig. Darauf soll daher verzichtet werden.

Auf folgende weitere Umweltziele nach § 1a BauGB sollte eingegangen werden:

- Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (1) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf Waldflächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (2) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf für Wohnzwecke genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (3) – BauGB)
- Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

[Hinweis: Die Aspekte der Bodenschutzklausel werden im Umweltbericht unter den Nr. 2b und 2c behandelt.]

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	
	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.
2a) 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	
• Schutzgut Tiere / Artenschutzpotenzialanalyse	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Pflanzen / Biotopkartierung	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Fläche	*Aussagen möglich*
• Schutzgut Boden	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Wasser	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Luft / Klima	*möglich – Fachgutachten*
• Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern	*Aussagen möglich*
• Landschaft / Landschaftsbild	*möglich – Fachgutachten*
• biologische Vielfalt	*möglich – Fachgutachten*
• Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung (Lärm/Luft/ Erschütterungen …)	*Lärm: möglich – Fachgutachten* *Luft: allgemeine Aussagen möglich* *Erschütterungen: fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Kulturgüter / sonstige Sachgüter	*Aussagen möglich*
• Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	*Aussagen möglich*
2a) 2. Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	*Allein im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die Lärmentwicklung Aussagen erforderlich und möglich.*
2a) 3. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	
• Schutzgut Tiere / Artenschutzpotenzialanalyse	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Pflanzen / Biotopkartierung	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Fläche	*Aussagen möglich*
• Schutzgut Boden	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Wasser	*möglich – Fachgutachten*
• Schutzgut Luft / Klima	*möglich – Fachgutachten*
• Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern	*Aussagen möglich*
• Landschaft / Landschaftsbild	*möglich – Fachgutachten*
• biologische Vielfalt	*möglich – Fachgutachten*
• Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung (Lärm/Luft/ Erschütterungen …)	*Lärm: möglich – Fachgutachten* *Luft: allgemeine Aussagen möglich* *Erschütterungen: fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Kulturgüter / sonstige Sachgüter	*Aussagen möglich*

• Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	*Aussagen möglich*
• Auswirkungen, die bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der Anfälligkeit der nach dem geltenden Recht zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB	*fehlende erhebliche Betroffenheit*

Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:

Schutzgut Mensch (Erschütterungen): Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Insofern gehen von der Fläche keine Erschütterungen aus. Im Umfeld befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, von denen Erschütterungen für das Plangebiet ausgehen.

Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen: Ein Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen ist für die geplante Nutzung durch einen Wohn- und Geschäftskomplex nach menschlichem Ermessen auszuschließen. Es werden keine gefährlichen Stoffe eingesetzt, Betriebsbereiche im Sinne des § 50 BImSchG sind nicht Gegenstand der Planung. Auch liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Achtungsabstands von Betrieben, die über solche Betriebsbereiche verfügen.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung:
Nr. 2b der Anlage 1 erweckt den Eindruck, als sollte ggf. die Auswirkungsbewertung und –beschreibung hinsichtlich der unter den Buchstaben aa) bis hh) genannten Aspekte auf jeden unter § 1 (6) Nr. 7 a) – i) BauGB genannten Umweltbelang bezogen werden. Anlage 1 darf so nicht verstanden werden. Dieses Vorgehen wäre nicht zweckmäßig, der Aufwand wäre nicht gerechtfertigt. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind bspw. in erster Linie potentiell Betroffene eines Lebensraumverlustes, die Schutzgüter Boden und Fläche werden (ebenfalls) beeinträchtigt von Baumaßnahmen und Versiegelungen anderer Art. Lärm- oder Lichtemissionen betreffen jedoch nicht die Schutzgüter „Boden“ oder „Wasser“. Daher sollen und können die unter § 1 (6) Nr. 7 a) – i) BauGB genannten Umweltbelange nicht hinsichtlich aller Prüfkriterien untersucht werden. In Abweichung von Anlage 1 ist bezüglich der Nr. 2b für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung über folgende Punkte zu entscheiden.

	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.	
A) Informationen, in welchem Umfang …	Während der Bauphase	Während der Betriebs-phase
• Flächen überbaut oder in sonstiger Weise versiegelt oder beansprucht werden sollen sowie im Bestand bereits vorhanden sind	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
• Bauliche Anlagen abgerissen werden sollen	*fehlende erhebliche Betroffenheit (kein Abriss)*	*fehlende erhebliche Betroffenheit (kein Abriss)*

• Schadstoffemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Lärmemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
• Erschütterungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Lichtemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• ggf. Wärmeentwicklungen über die Veränderungen des Kleinklimas hinaus zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Strahlungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• sonstige Belästigungen verursacht werden können (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
• Abfälle erzeugt werden einschließlich ihrer Art und wie sie beseitigt werden sollen (vgl. Nr. 2b) dd) der Anlage 1 zum BauGB)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*Aussagen möglich*
B) Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Tiere“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
C) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Pflanzen“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
D) Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*Aussagen möglich*

Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Fläche“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*nein*	*nein*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
E) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Boden“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
F) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Wasser“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
G) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Klima“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*

H) Auswirkungen auf das Schutzgut Luft		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Luft“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
I) Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zw. den Schutzgütern nach A) bis H)		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über ggf. bestehende direkte Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für das Wirkungsgefüge hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
J) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
J) Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für die biologische Vielfalt hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*

Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Brachfläche, dementsprechend sind keine Anlagen vorhanden, die abgerissen werden können. Auswirkungen durch Abrissarbeiten sind damit nicht zu erwarten. Lichtemissionen sind nur durch Beleuchtung im stadtüblichen Maße zu erwarten – wie bereits im Bestand zulässig. Schadstoffemissionen, Erschütterungen, Wärmeentwicklungen über die Veränderungen des Kleinklimas hinaus, erhebliche nachteilige Strahlungen oder sonstige Belästigungen sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten, da es sich bei dem Vorhaben und ein typisches innerörtliches Bauvorhaben mit für einen Ortskern typischen Nutzungen handelt. Abfälle sind nur in handelsüblichen bzw. haushaltsüblichen Mengen zu erwarten – ohne erhebliche Änderung durch diese Planung; sie werden gesetzeskonform entsorgt bzw. behandelt. Die nachhaltige Verfügbarkeit der verschiedenen Ressourcen ist in der Regel von der Umsetzung des Vorhabens aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsbereichs und der Vornutzung und damit anthropogenen Überformung der Fläche, nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III Radelandberg. Den Belangen der Trinkwasserschutzverordnung wird durch Festsetzungen auf der Ebene des B-Plans und den allgemein zu beachtenden Vorschriften des WHG genüge getan. Der Änderungsbereich umfasst nur Flächen, die bereits als Baufläche ausgewiesen sind. Mit erheblichen Auswirkungen über die direkten Auswirkungen auf die Schutzgüter hinaus ist bei der Umsetzung der vorliegenden Planung aus den bereits genannten Gründen ebenfalls nicht zu rechnen.		

K) Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	Ja?	Nein?
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten?		x
Außerhalb des Plangebietes liegende (Schutz-)Gebiete sind durch die Planung nicht erheblich nachteilig betroffen, da sie zu weit entfernt liegen: - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ liegt außerhalb des Siedlungsbereichs von Elstal, in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. - Das nächstgelegenen Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ liegt ebenfalls außerhalb des Siedlungsbereichs von Elstal, in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet.		

	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.	
L) Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	Während der Bauphase	Während der Betriebs-phase
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*Aussagen möglich*	*Aussagen möglich*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*

Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit sowie für die Bevölkerung insgesamt hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
M) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für Kulturgüter und sonstige Sachgüter hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
L) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Kulturgüter sind nicht vorhanden. Sachgüter werden nicht erheblich nachteilig betroffen. Abriss und Bauarbeiten sind vorübergehende Eingriffe, die im vorliegenden Fall nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen. Wesentliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.		

Weitere denkbare Aspekte für die Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen, auf die – soweit erforderlich – zusammenfassend einzugehen ist.		
	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.	
	Während der Bauphase	Während der Betriebs-phase
M) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
N) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
O) Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*

und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels		
P) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	*fehlende erhebliche Betroffenheit*	*fehlende erhebliche Betroffenheit*
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Die unter M, bis P genannten Aspekte werden im Umweltbericht aus folgenden Gründen nicht behandelt: M) Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine übliche Ortsentwicklungsmaßnahme (Wohnen, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe). Daher sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit anzunehmen. Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Allein Verkehrsunfälle oder Unfälle, bei der Belieferung von Waren sind als Risiko für die menschliche Gesundheit der direkt involvierten Personen möglich; solche Risiken sind jedoch nicht im Sinne erheblicher Auswirkungen in die Umweltprüfung einzustellen. Von einer Untersuchung dieses Aspekts im Umweltbericht kann daher abgesehen werden. N) Mit Umweltproblemen in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Schutzgebiete liegen in mindestens 1 km. O) Entfernung zum Plangebiet, außerhalb des Siedlungsgebiets von Elstal. Auswirkungen auf das Klima sind insbesondere aufgrund der ehemaligen Nutzung nicht zu erwarten. Aussagen über mögliche Treibhausgasemissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht angemessen. P) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um ein übliches Städtebauprojekt handelt, bei dem keine gefährlichen Techniken und Stoffe eingesetzt werden.		

Hinweis: Die Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung soll sich insbesondere auf die direkten Auswirkungen beziehen. Die Beschreibung soll auch auf indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstreckt werden, sofern sie sich in signifikanter Form ergeben würden und sich mit angemessenem Aufwand feststellen lassen. Die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Die Beschreibung indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger, ständiger und vorübergehender sowie positiver und negativer Auswirkungen erfolgt nur im Falle gegebener Erheblichkeit und bei vertretbarem Untersuchungsaufwand. Der Umweltbericht wird also nicht dadurch unvollständig, dass bspw. grenzüberschreitende Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Bodens nicht beschrieben werden, ohne dass dies im Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausdrücklich festgehalten worden wäre.

2c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	
	Bewertung und Beschreibung im

	Umweltbericht möglich und erforderlich?
A) Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	nein
- betriebsbedingt	ja
B) Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	nein
- betriebsbedingt	ja
C) Maßnahmen zur Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	nein
- betriebsbedingt	ja
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Insbesondere **baubedingte Maßnahmen** zur Vermeidung / Verhinderungen sowie zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen sind auf Ebene der Vorhabengenehmigung zu überprüfen und ggf. auszuweiten. Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass mit dem Bau der Wohn- und Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilie keine Bauarbeiten verbunden sind, die über das übliche Maß hinausgehen. In der Regel handelt es sich dabei und zeitlich beschränkte Auswirkungen der Arbeiten, nach deren Abschluss sich der Naturhaushalt auf den zusätzlich an Anspruch genommenen Flächen regenerieren kann.	

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten einschl. Gründen für die getroffene Wahl	**Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht möglich und erforderlich?**
	ja
Sofern dieser Aspekt als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurde, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:	

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem <u>Bebauungsplan</u> zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht möglich und erforderlich?
	nein
Sofern dieser Aspekt als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurde, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich keine Vorhaben ableiten, aufgrund derer schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es ist auch nicht bekannt, dass das Vorhabengebiet durch schwere Unfälle oder Katastrophen anderer Vorhaben gefährdet ist. Daher werden zu diesem Prüfpunkt keine Ausführungen in den Umweltbericht aufgenommen. Grundsätzlich: Ein Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen ist für die geplante Nutzung durch einen Wohn- und Geschäftskomplex nach menschlichem Ermessen auszuschließen. Es werden keine gefährlichen Stoffe eingesetzt, Betriebsbereiche im Sinne des § 50 BImSchG sind nicht Gegenstand der Planung. Auch liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Achtungsabstands von Betrieben, die über solche Betriebsbereiche verfügen.	

3. Zusätzliche Angaben	
	Ausführungen im Umweltbericht möglich und erforderlich?
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	ja
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	ja
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	ja
3.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	ja
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: -	