

GEMEINDE WUSTERMARK

ORTSTEIL ELSTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. E52

„Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und
westlich Heidelerchenallee“

UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT ENTWURF

Stand: 14.01.2026

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Mariendorfer Damm 202
12107 Berlin
Telefon (030) 396 38 38
Mobil 0174 962 33 99
irene-fiedler@t-online.de

1	Einleitung	3
1 a	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1 b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
2.a.1	Schutzgut Mensch	7
2.a.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.a.3	Schutzgut Boden	13
2.a.4	Schutzgut Wasser	14
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft	14
2.a.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	15
2.a.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.a.8	Wechselwirkungen	15
2.b	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.b.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.c.1	Schutzgut Mensch	18
2.c.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.c.3	Schutzgut Boden	21
2.c.4	Schutzgut Wasser	21
2.c.5	Schutzgut Klima / Luft	22
2.c.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
2.c.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.c.8	Unfallrisiko	22
2.c.9	Auswirkungen auf Schutzgebiete, FFH-Gebiete, geschützte Biotope	22
2.c.10	Wasserschutzgebiet	23
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3	Zusätzliche Angaben	23
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren	23
3 b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
3 c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24

ANLAGEN

Teil B : Textliche Festsetzungen	26
Bilanzierung Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen	28
Plan 1: Bestand Biotoptypen	32
Plan 2: Umweltbericht Festsetzungsvorschläge	34

1 Einleitung

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt im Ortsteil Elstal südlich der Rosa-Luxemburg-Allee und westlich der Heidelerallee die Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungs-Standortes planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche ist Teil des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerallee“ und ist dort als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen.

Ausgangssituation:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 52 besteht bereits der Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“, der seit dem Jahr 2011 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde seinerzeit zur erstmaligen Schaffung von Baurecht am Standort festgesetzt.

Basierend auf diesem Bebauungsplan Nr. E 28 wurde die Genehmigungsplanung für einen Nahversorgungs-Markt am Standort erarbeitet und umgesetzt. Der damals beantragte und auch ausgeführte Baukörper sowie die dazu gehörigen Nebenanlagen schöpften jedoch nicht das gesamte, durch den Bebauungsplan zulässige Baurecht aus, sondern umfassen nur den westlichen Teil der überbaubaren Grundfläche. Zum damaligen Zeitpunkt war die Erweiterung bzw. Ergänzung durch einen zweiten Baukörper oder Anbau als eigenständigen Markt vorgesehen, wurde aber nicht realisiert.

Die Umweltprüfung erfolgte für die gesamte, durch den Bebauungsplan E 28 vorbereitete, nach den damaligen Festsetzungen zulässige Bebauung und sah umfangreiche Vermeidungs-Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die mittels Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch zusätzliche vertragliche Vereinbarungen gesichert wurden. Ein großer Teil dieser Maßnahmen wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bau des vorhandenen Baukörpers sowie der entsprechenden Nebenanlagen realisiert.

Aktuelle Planung:

Die aktuelle Planung sieht vor, das Gebäude des bestehenden Marktes zu erhalten und durch einen Umbau im Inneren sowie einen Erweiterungs-Anbau im Osten des Bestandsgebäudes an die neuen Ansprüche an Nahversorgungsmärkte anzupassen. Der Erweiterungs-Anbau nutzt die bereits im vorhandenen Bebauungsplan E28 ausgewiesene überbaubare Fläche. Durch den vorliegenden Bebauungsplan E52 wird somit das bestehende Baurecht konkretisiert, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen, für die bisher kein Baurecht besteht, wird somit vermieden.

Auch die Erschließung des Grundstückes von der Rosa-Luxemburg-Allee sowie der Heidelerallee aus ist bereits vorhanden und wird – wie auch die bestehende Stellplatzanlage – nicht verändert. Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen wurde seinerzeit auch ein Großteil der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt; diese umfassen umfangreiche Bepflanzungen mit Bäumen und Gehölzen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Die gegenwärtige Planung sieht die Erhaltung dieser Bepflanzung und ihre langfristige Sicherung vor. Dies soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan E52 mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sichergestellt werden.

Zusätzlich zu den o.g. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden seinerzeit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E28 im städtebaulichen Vertrag gesichert, die ebenfalls bereits im Zuge der damaligen Baumaßnahme umgesetzt worden sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan E52 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet; zusätzliche Kompensationsmaßnahmen

sind demnach nicht erforderlich. Eine ausführliche Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im vorliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes E52 wurde eine aktuelle Artenschutzrechtliche Untersuchung des Geländes durchgeführt, deren Ergebnisse seit September 2025 vorliegen und in die vorliegende Umweltprüfung / Umweltbericht aufgenommen wurden.

Der vorliegende Umweltbericht geht davon aus, dass die für das seinerzeit erstmals geschaffene Baurecht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nun für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes übernommen werden, so dass im Ergebnis eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht wird. Es wird dabei auf eine konkrete Zuordnung der einzelnen bereits erfolgten Eingriffe / Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis zu den zukünftig erfolgenden Eingriffen / Kompensationsmaßnahmen verzichtet und stattdessen auf die Umsetzung der gesamten Kompensation für alle Eingriffe im Geltungsbereich abgestellt.

Die bereits umgesetzte Bebauung sowie auch die in den Freiflächen hergestellten Flächennutzungen werden in einem Bestandsplan dargestellt, um die derzeitige Flächennutzung bzw. die vorhandenen Biotoptypen zu verdeutlichen.

Verfahren:

Gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer Umweltprüfung einschließlich der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Belange des besonderen Artenschutzes zu untersuchen, in einem Umweltbericht zu dokumentieren und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit Stand Juli 2025 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger durchgeführt. Die in den Stellungnahmen zu Belangen von Natur und Landschaft eingegangenen Nachfragen, Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen und sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplans E 52 eingeflossen.

Durch die Aufnahme der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der Ergänzungen / Prüfungen entsprechend der frühzeitigen Beteiligung (s.o.) erfolgt die Berücksichtigung und Dokumentation der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung. Die folgende Zusammenstellung der Belange von Natur und Landschaft zeigt die Entwicklung seit 2011 und die bereits erfolgte Umsetzung eines Teils der zulässigen Bebauung auf. Im Gegensatz zum Zeitpunkt 2011 ist das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet inzwischen flächig als Wohngebiet entwickelt und bebaut worden.

1 a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Während zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes E28 im Jahr 2011 die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete noch als Ruderalflächen ausgebildet waren, hat sich in den vergangenen 14 Jahren ein großflächiges Wohngebiet entwickelt welches überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut worden ist. Lediglich östlich der Straße „Heidelerchenallee“ befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich

des vorliegenden Bebauungsplanes noch eine brach liegende Fläche zwischen den Erschließungsstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rosa-Luxemburg-Allee,
- im Westen durch einen bestehenden kleinen Einzelhandels-Markt mit ergänzenden Dienstleistungen und Apotheke
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Osten durch die Erschließungsstraße „Heidelerchenallee“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 52 weist eine Fläche von ca. 8.670m² auf. Er umfasst folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Elstal:

- 308,
- 309,
- 310,
- 311,
- 459 (Teil der Heidelerchenallee)

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation der Bewohner des Ortsteils Elstal. Der bestehenden Einzelhandels-Standort (Einzelhandel westlich des Plangebietes sowie bestehender Einzelhandels-Markt im Geltungsbereich) soll gestärkt werden. Die Planung sieht die Ausweisung der Bauflächen als Sondergebiet – Einzelhandel vor.

Ziel ist es, mit der Erweiterung des bestehenden Nahversorgungs-Marktes innerhalb des Geltungsbereiches eine Anpassung der Handelsfläche an die heutigen Ansprüche umzusetzen und eine bessere Präsentation des Sortiments zu erreichen. Hierzu ist die Verkaufsfläche des bestehenden Marktes zu vergrößern. Eine Erweiterung des Sortiments ist nicht vorgesehen, auch wenn mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche die Kriterien der „Großflächigkeit“ erreicht werden. Der Markt soll weiterhin die Nahversorgung der Bewohner des Umfeldes sicherstellen. Es ist davon auszugehen, dass sich das starke Wachstum der Gemeinde Wustermark, insbesondere im Ortsteil Elstal, auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird, da zahlreiche Bauvorhaben im Umfeld neue Wohngebiete entstehen lassen. Die Verbesserung der Qualität der Nahversorgung durch die Erweiterung des bestehenden NETTO-Marktes soll dem Rechnung tragen.

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand sowohl von der Rosa-Luxemburg-Allee im Norden als auch von der Heidelerchenallee im Osten des Geltungsbereiches. Die Flächen der Erschließungsstraße „Heidelerchenallee“ werden als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Um Eingriffe in wertvollen Altbaumbestand sowie in die bereits erfolgten Ersatzpflanzungen zu vermeiden, werden Festsetzungen mit der Bindung zur Erhaltung dieser Bäume getroffen.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Bau- und Verkehrsflächen sichern die städtebauliche und landschaftsräumliche Einbindung in die Umgebung sowie die Vermeidung, Minimierung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Ergänzung der Bepflanzungen schreiben die bestehenden Qualitäten der Bau- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches fort und ergänzen diese.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E52 weist eine Größe von ca. 8.670m² auf. Im Gegensatz zum Bebauungsplan E28 wurde die Fläche der „Wendeschleife“ des Nachbargrundstückes aus dem Geltungsbereich E52 herausgenommen, so dass sich die betroffene Fläche um 300m² verringert. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche an Geltungsbereich beträgt ca. 1.390m². Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.550m².

Die durch die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ maximale Versiegelung im Geltungsbereich wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan E28 nicht verändert, so dass keine zusätzliche Überbauung im Verhältnis zu bestehenden Baurecht ermöglicht wird.

1 b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze

Gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer Umweltprüfung einschließlich der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Belange des besonderen Artenschutzes zu untersuchen, in einem Umweltbericht zu dokumentieren und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Folgen der Planung auf die in den einschlägigen Gesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzgesetz) formulierten Zielsetzungen, bezogen auf die Flächen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich zu untersuchen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes o.ä. erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete, Baumschutz etc.).

Fachplanungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E52 eine Wohnbaufläche dar.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

Ziel des Umweltberichtes ist es, die Folgen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Im Folgenden werden diese den Schutzgütern entsprechend dargestellt:

Derzeitiger Umweltzustand

Im Folgenden soll die Ausgangssituation und somit der „Ist-Zustand“ der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt werden. Hierzu werden zunächst Erkenntnisse aus bestehenden Untersuchungen zusammengestellt und dokumentiert und um die Ergebnisse eigener Erhebungen und Analysen ergänzt.

Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Land Brandenburg, Gemeinde Wustermark – Ortsteil Elstal.

Die Erschließung erfolgt ortsintern über die Rosa-Luxemburg-Allee sowie die Heidelerchenallee.

Die Fläche des Geltungsbereiches sind bereits seit über 10 Jahren mit einem Nahversorgungs-Markt bebaut.

Die Bebauung, Erschließung und Bepflanzung der Freiflächen des Marktes entspricht den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes E28, deren Sicherung und Fortführung mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan E52 erfolgt.

Der bereits bestehende Nahversorgungs-Markt nutzt nur einen Teil der als Baufläche festgesetzten Grundfläche; die geplante Erweiterung soll nun auf dem noch nicht in Anspruch genommenen Teil der bereits im E28 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Zusätzliche Flächen, für die noch kein Baurecht besteht, werden nicht in Anspruch genommen.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Versorgung, Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Bewertung der Versorgungsfunktion

Der auf dem Grundstück vorhandene Nahversorgungs-Markt stellt heute einen wesentlichen Teil der Versorgung mit Einzelhandels-Einrichtungen für die Einwohner des Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark dar.

Für die künftige Entwicklung des Ortsteils sind jedoch zusätzlichen Einzelhandelsflächen geplant, die sich im direkten Umfeld befinden werden. Zur Beurteilung der Versorgungssituation und der Auswirkung der geplanten Erweiterung des Marktes wurde ein Einzelhandels-Gutachten erarbeitet, welches zu dem Ergebnis kommt, dass bei Beschränkung des Sortiments auf das eines Nahversorgers sowie der Begrenzung der vom Verbraucher wahrnehmbaren Verkaufsflächen des Marktes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan E52 trifft daher entsprechende Festsetzungen, die dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der Qualität des Nahversorgungsmarktes dienen. Für die Anwohner sind die positiven Auswirkungen einer besseren Präsentation des Sortiments sowie der besseren Zugänglichkeit durch breitere Gänge und niedrigeren Regale von Vorteil.

Bewertung der Lärmsituation

Zur Abschätzung der Auswirkung der Planung auf die Lärmbeeinträchtigungen der bestehenden und geplanten empfindlichen Nutzungen wurde im Jahr 2011 ein Lärmgutachten¹ erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens auf den Lärmschutz darstellt. Das Gutachten wird durch eine gutachterliche Stellungnahme des Büros KSZ vom 27.06.2025 ergänzt, in der die Auswirkungen der Erweiterung der Nettoverkaufsfläche betrachtet werden.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastungen (Rosa-Luxemburg-Allee, Lieferverkehr bestehender Nahversorgungsstandort), der Ausrichtung der Stellplätze (Abschirmung zu Wohnbauflächen durch Gebäude) sowie der Einhausung der Lieferzone weder bestehende noch geplante Baugebiete mit empfindlichen Nutzungen durch Lärmbeeinträchtigungen belastet werden. Daher wurden im Bebauungsplan E28 keine Festsetzungen zum aktiven / passiven Schallschutz aufgenommen und das Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen umgesetzt.

In den vergangenen Jahren hat sich die Umgebung des Planungsgebietes erheblich gewandelt: Wo früher Brachflächen angrenzten befinden sich heute flächige Wohngebiete. Die Anordnung des Gebäudes südlich der Stellplatzflächen sowie die Einhausung der Lieferzone dient derzeit der Abschirmung der lärmintensiver Nutzungen auf dem Grundstück gegenüber den südlich gelegenen empfindlichen Nutzungen im Umfeld. Bezüglich der Anordnung und Einhausung ist zukünftig keine Veränderung vorgesehen, so dass diese strukturelle Abschirmung auch künftig erhalten bleibt.

Bewertung der Luftschadstoffe

Für die Bewertung der Luftschadstoffe gilt im Wesentlichen das Gleiche, wie bereits für die Lärmentwicklung dargestellt worden ist. Am Standort ist eine Erhöhung der Luftschadstoffe nicht zu erwarten, so dass die Planung auf empfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft keinen Einfluss haben wird.

Bewertung der Lichtemissionen

Von starker Beleuchtung durch Scheinwerfer, Anstrahlen von Gebäuden sowie ausgehend von Werbeanlagen können Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete bzw. deren Bewohner ausgehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich vor allem um die Beleuchtung der Stellplatzanlage, die jedoch der Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht und daher nicht als Beeinträchtigung entsprechend der „Lichtleitlinie“ des Landes Brandenburg zu bewerten ist. Zudem wird das vom Parkplatz in die Umgebung ausgehende Licht im Richtung Süden – dorthin wo empfindliche Wohnnutzungen angrenzen – durch das Gebäude abgeschirmt. In nördlicher und östlicher Richtung grenzen öffentliche Verkehrsflächen an, die durch die Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden. Auf der rückseitigen Grundstücksfläche befinden sich keine Lichtquellen, so dass hier keine Blendwirkung auf die Umgebung ausgeht.

Beleuchtungsanlagen im Bereich der Lieferrampe befinden sich im Westen des Gebäudes; westlich angrenzend befinden sich ebenfalls Handelseinrichtungen – also keine empfindlichen Nutzungen, die durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden können.

Die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg verweist auch auf mögliche Blendwirkungen, die von Photovoltaikanlagen unter bestimmten Bedingungen (Sonnenstand im Verhältnis zur Oberfläche der Photovoltaik-Elemente) ausgehen können. Das Auftreten dieser

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Neubau zweier Fachmärkte, Rosa-Luxemburg-Allee in 14641 Wustermark, OT Elstal, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 22.02.2011

Blendwirkungen kann möglicherweise nur zu bestimmten Jahreszeiten auftreten. Die Leitlinie beschreibt jedoch, dass diese Einflüsse überwiegend auf benachbarte Flächen einwirken, die sich westlich oder östlich der Photovoltaikanlagen befinden. Im vorliegenden Fall sind die empfindlichen Nutzungen in Form von Wohngrundstücken südlich der auf dem Dach des Bestandsmarktes vorhandenen Photovoltaikanlagen gelegen, so dass nicht mit entsprechenden Blendwirkungen zu rechnen ist und in der Vergangenheit keine Beschwerden bekannt geworden sind.

Beeinträchtigungen der Menschen in der Nachbarschaft durch Lichtemissionen ausgehend vom Nahversorgungsmarkt bestehen nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer Änderung der Anordnung / Struktur der Grundstücksnutzung, so dass die Planung auf empfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft keinen Einfluss haben wird.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u.a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Biotoptypen

Im Planungsgebiet kommen die im Folgenden aufgelisteten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation (Sommer 2025) erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Bestandssituation, die im Plan „Umweltbericht Bestand Biotoptypen“ konkretisiert und dargestellt wird. (Siehe Anlage 1 des Umweltberichts). Das Planungsgebiet weist folgende Biotoptypen auf:

Biotoptyp 12310 Industrie-/Gewerbe-/Handels- und Dienstleistungsflächen

Hierbei handelt es sich um den bereits bestehenden Nahversorgungs-Markt. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und verfügt über eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen weist es eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

Biotoptyp 12611 Pflasterstraßen

Die Zufahrten, Liefer- und Rangierflächen auf dem Grundstück des Marktes sind als gepflasterte Flächen ausgeführt. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen weisen sie eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

Biotoptyp 126112 Straßen mit regelmäßigem Baumbestand

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Rosa-Luxemburg-Allee sowie im Osten über die Heidelerchenallee. Diese war zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes E28 noch

nicht vorhanden und wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Inzwischen ist die Straße hergestellt und umfasst neben den befestigten Fahrbahnen und Fußwegen auch Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie Pflanzstreifen für die beidseitige Bepflanzung mit Bäumen. Diese Grünelemente gliedern die Verkehrsflächen und stellen Verbindungselemente innerhalb der Siedlungsflächen dar. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen weisen sie eine mittlere Bedeutung als Lebensraum auf.

Biotoptyp 12642 Parkplätze teilversiegelt

Die Stellplätze des Marktes wurden in versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt, so dass die Beläge luft- und wasserdurchlässig sind und für die Schutzgüter Boden und Wasser eine Verringerung der negativen Auswirkungen entsteht. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen weisen sie jedoch trotzdem nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

Biotoptyp 051621 Zier- / Scherrasen

Ein großer Teil der Grundstücksflächen östlich und südlich des Gebäudes sind als häufig gemähte Scherrasen ausgebildet und sind als artenarm anzusprechen. Teilflächen werden im Osten und an der südlichen Grundstücksgrenze in kleinen Bereichen durch Bestandsbäume überschirmt. Zu den Scherrasen zählen auch, die als Mulden bzw. Versickerungsflächen angelegten Flächen, die ebenfalls häufig gemäht werden. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen weisen diese Bereiche aufgrund ihrer überwiegend artenarmen Ausprägung eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum auf.

Biotoptyp 07100 flächige Laubgebüsche

Diese Flächen wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Bestands-Marktes bepflanzt und umfassen sowohl einheimische als auch Zierarten. Es handelt sich um dichte Gehölzbestände, die durchaus Nist- und Nahrungshabitate für wildlebende Tiere darstellen können. Ihre Bedeutung für das Schutzgut wird als mittel angesehen. Ein großer Teil dieser Gehölze wird jedoch durch Baumbestand überschirmt, was die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tierarten erhöht.

Baumbestand

Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee sowie vereinzelt innerhalb der Freiflächen befinden sich Bestandsbäume verschiedener Arten und unterschiedlichen Alters, die noch auf die Zeit vor der Bebauung des Grundstücks mit dem Nahversorgungsmarkt zurückgehen. Es handelt sich um Eichen-, Ulmen-, Linden- und Kiefernbestände, zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereiches zwischen Geltungsbereichsgrenze und Verkehrsfläche. Diese Altbäume stellen besonders wertvolle Biotopstrukturen dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich vor allem um eine Ulme, die als besonders wertvoll einzuschätzen und zukünftig zu erhalten ist. Darüber hinaus sind aber auch Hybridpappeln, Ahorn- und Robinienbestände anzutreffen, deren Wertigkeit geringer einzuschätzen ist. Östlich des Gebäudes haben ich im Laufe der vergangenen Jahre einige Hybridpappeln angesiedelt, die bereits eine beachtliche Größe erreicht haben, jedoch gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Wustermark nicht geschützt sind.

Im nordöstlichen Grundstücksteil befindet sich der Torso einer Eiche, die stark geschädigt war und zum größten Teil gefällt werden musste. Der Torso wurde erhalten, weil er als dauerhafte Lebensstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 geschützt ist und langfristig zu erhalten ist.

Im Zuge der Herstellung des Nahversorgungsmarktes wurden zahlreiche Baumpflanzungen vorgenommen, die der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau des Marktes dienen: Es handelt sich um folgende Bestandsbäume:

- 6 *Carpinus betulus* als Mindestbepflanzung der Stellplätze
- 5 *Acer campestre* als Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen, Standorte innerhalb der Pflanzflächen
- 7 Bäume nahe der südlichen Grundstücksgrenze, als Teil der Bepflanzung der ursprünglich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen war. Von den ursprünglich 7 Bäumen sind heute nur noch 6 erhalten geblieben
- 8 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Heiderchenallee

Geschützte Pflanzenarten:

Geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der durchgeführten Biototypenerfassung bzw. der Untersuchungen zum Bebauungsplan nicht gefunden.

Naturdenkmale:

Naturdenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Fauna:

Im Frühjahr / Sommer 2025 wurde ein faunistischer Fachbeitrag² für das Gelände erarbeitet. Folgende Ergebnisse werden dem Gutachten (Stand 09/2025) zusammenfassend entnommen:

- **Fledermäuse:**
„Es wurde im Geltungsbereich kein Fledermausquartier festgestellt. In den vorwiegend noch einen geringen Stammumfang aufweisenden Bäumen sind keine Baumhöhlen vorhanden. Das Gebäude ist geschlossen und weist keine geeigneten Strukturen auf.“²
- **Avifauna:**
„Artenspektrum:
*Im Ergebnis der Erfassung wurden 3 Niststätten des Haussperling „*Passer domesticus*“ innerhalb des B-Plangebietes festgestellt. Weitere Arten siedeln in den umliegenden Flächen. Die Nester befinden sich in einer Fuge über der Anlieferrampe auf der westlichen Gebäudeseite.*

Schutz, Gefährdung und ganzjährig geschützte Lebensstätten

Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine in die Kategorie „gefährdet“ der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestufte Art nachgewiesen (Ryslavy et al. 2019).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

² „Faunistischer Fachbeitrag für die Artengruppen Avifauna, Reptilien sowie ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten für die Änderung der B-Planfläche Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 in Wustermark, OT Elstal – Landkreis Havelland“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2025

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nests geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft Niststätten des Haussperlings

Schutz- und Ersatzmaßnahmen

Nach vorliegendem Kenntnisstand werden die Niststätten des Haussperlings durch die Erweiterung des Gebäudes nicht beseitigt oder beeinträchtigt (Abb. 1). Sollte das dennoch der Fall sein, ergeben sich folgende Schutzmaßnahmen:

- *Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum von ca. Mitte März bis Mitte August.*
- *Im Falle einer Beseitigung der Niststätten ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.*
- *Für die beseitigten Niststätten sind Ersatzniststätten an geeigneten Fassadenbereichen anzubringen. Geeignete Modelle sind:
<https://www.schwegler-natur.de/vogelschutz/>
<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Vogelkaesten>
(Modelle für Mauersegler verwenden.)“³*

- **Zauneidechse:**

„Nachweise:

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes. Das betrifft ebenfalls die östlich angrenzende Ruderalfläche. Als Gründe für das Fehlen der Art werden gesehen:

- *Die isolierte Lage der Fläche im Siedlungsgebiet.*
- *Das Fehlen notwendiger Kleinstrukturen auf der Fläche.*
- *Die Vornutzung der Fläche. U. a. das Einebnen der Fläche und spätere Aufwuchs der Ruderalvegetation.*

Die vor längerer Zeit angelegte Struktur für Zauneidechsen entspricht nicht mehr den Lebensraumanforderungen der Art.

Schutzmaßnahmen:

Sind nicht notwendig.“²

Biotopstrukturen in der Nachbarschaft

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geht nicht nur auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotoptypen zurück, sondern wird auch von den Biotopstrukturen des Umfeldes beeinflusst. In der Vergangenheit wurde das Umfeld von großflächigen ruderal geprägten Biotopen bestimmt, die aufgrund ihrer geringen Nutzungs- und Pflegeintensität eine große Bedeutung für wildlebende Tier- und Pflanzenarten hatten. Insbesondere war seinerzeit das Vorkommen von Zauneidechsen mit der Verflechtung des Umfeldes verbunden. Die in den vergangenen 14 Jahren erfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen im gesamten Umfeld hat die Biotoptypen im Umfeld erheblich verändert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Vorkommen einzelner Arten innerhalb des Geltungsbereiches: So sind

³ „Faunistischer Fachbeitrag für die Artengruppen Avifauna, Reptilien sowie ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten für die Änderung der B-Planfläche Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 in Wustermark, OT Elstal – Landkreis Havelland“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2025

die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Zauneidechsen heute nicht mehr gegeben; die Art konnte im Geltungsbereich nicht mehr nachgewiesen werden.

Bewertung

Die Biotopflächen des Planungsgebietes weisen aufgrund ihrer innerörtlichen Lage eine mittlere Bedeutung für wildlebende Tier- und Pflanzenarten auf.

Wertvolle Biotopstrukturen stellen die vorhandenen Bestandsbäume dar, wobei die im Zuge der Errichtung des Marktes gepflanzten Bäume aufgrund ihres geringen Alters / Größe noch eine geringere Wertigkeit besitzen, die mit zunehmendem Wachstum jedoch eine größere Bedeutung bekommt.

Mit der Erhaltung der Altbäume im Norden des Geltungsbereiches sowie dem Verbot für die Herstellung von Zufahrten in Abschnitten, in denen außerhalb des Geltungsbereiches – zwischen Geltungsbereichsgrenze und Rosa-Luxemburg-Allee – wertvolle Altbäume vorhanden sind, wurden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Die im Jahr 2011 noch vorhandene Alt-Eiche galt bereits damals als ganzjährig geschützte Lebensstätte und wurde zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund starker Schäden musste der Baum teilweise gefällt werden; der Torso mit der geschützten Lebensstätte wurde jedoch erhalten und ist auch zukünftig durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt. Zur Verdeutlichung des besonderen Wertes des Eichentorsos wurde ein eigenes Planzeichen entwickelt, welches im Plan den Standort der zu schützenden Lebensstätte markiert.

2.a.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich des Planungsgebietes haben sich meist aus tiefgründigen Fein- und Mittelsanden der Weichsel-I- und Saale-II- und III-Vereisung gebildet, die von Grundmoränenmaterial der Saale-II-Vereisung unterlagert werden. Auf den anstehenden Sanden haben sich vor allem Ranker, Braunerden und Podsole gebildet.

Vor dem Bau des bestehenden Nahversorgungsmarktes war der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich zwar gering, es waren nur kleinflächig Fundamentreste und Versiegelungen der ehemaligen Nutzung vorhanden. Aufgrund der ehemaligen Nutzung waren der Bodenhaushalt sowie seine Struktur jedoch bereits damals vorbelastet.

Mit dem Bau des Nahversorgungsmarktes wurde der größte Teil des gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 zulässigen Neuversiegelung bereits umgesetzt. Es handelt sich dabei um folgende Flächenanteile:

- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün) ca. 1.390m²
- Sondergebiet insgesamt: ca. 6.550m²
- Baufläche versiegelt ca. 1.200m²
- Stellplätze und Zufahrten versiegelt/teilversiegelt ca. 2.570m²

Die zulässige Versiegelung laut Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 war mit einer GRZ von 0,3 auf maximal 1.965m² festgesetzt; dieser Wert wurde durch den bestehenden Baukörper nicht ausgenutzt.

Die Versiegelung von Gebäuden inkl. Nebenanlagen gemäß §19 BauNVO – also für Stellplätze und Zufahrten etc. war mit der GRZ II auf maximal 4.585m² begrenzt; auch dieser Wert wurde durch die Baumaßnahmen nicht erreicht.

Die Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft - hier in das Schutzgut des Bodenhaushalts - wurden zu einem großen Teil im Zusammenhang mit dem Bau des Nahversorgungsmarktes umgesetzt. Näheres dazu ist der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird vom vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung künftiger Bauflächen auf bereits gestörten Böden innerhalb der bebauten Ortslage entsprochen. Die sekundären Flächen zur Erschließung des Marktes sind bereits vorhanden und werden mit der Erweiterung des Baukörpers nicht vergrößert. Vielmehr sieht die Planung eine Verkleinerung des Baufters vor, indem die östliche Baugrenze um 3 m zurückgesetzt wird. Das Baufenster wird somit um ca. 135m² verkleinert. Die betroffenen Flächen innerhalb des ausgewiesenen Baufters waren bereits im Bebauungsplan E28 für eine Bebauung durch den Baukörper vorgesehen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt entstehen, die über das seinerzeit festgesetzte Maß hinausgehen.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Grenzen der Wasserschutzzonen werden zukünftig jedoch neu festgelegt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Mitteilung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung ist die Verkleinerung des Schutzgebietes vorgesehen, so dass künftig ausschließlich das Flurstück 459 der Flur 17 der Gemarkung Elstal innerhalb des Schutzgebietes liegen wird.

Laut Teil-Landschaftsplan 1 wird der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet mit 15 bis 18 m angegeben; die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird hier als gering eingestuft.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, wurde auch für das Schutzgut Wasser die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 vorbereitete Boden-Versiegelung als Eingriff gewertet. Es wurden jedoch mit den Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen vorgesehen, mit denen eine Kompensation der Eingriffe erreicht wurde. Da diese Maßnahmen für die gesamt zulässige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches E28 ausgelegt war, sich diese durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes E52 nicht vergrößern und die Maßnahmen auch im vorliegenden Bebauungsplan E52 aufgenommen wurden, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten sind.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Elstal im Übergangsbereich zwischen maritim und kontinental beeinflussten Klimazonen. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest.

Aus klimatischer und lufthygienischer Sicht betrachtet liegen innerhalb der Elstaler Siedlungsflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen vor, sie sind als klimatisch geringfügig belastete Bereiche zu bezeichnen.

Bewertung

Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet nur geringe Vorbelastungen auf. Die durch den Bebauungsplan E52 zulässige, ergänzende Bebauung hat einen so geringen Umfang, dass Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden zusätzlich zu den im Zuge des Baus des Bestands-Marktes angepflanzten Gehölze weitere Gehölzpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, die einen Ausgleich des Verlustes an Vegetationsflächen erreichen. Zusammenfassend sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung als gering zu bezeichnen.

2.a.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild des Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Flächen stellt sich als siedlungsinterne Versorgungsfläche dar, die mit ihren Gehölzen und Strauchflächen gut die Umgebung eingebunden ist. Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen gegliedert und überschirmt. Als prägend sind die Altbäume an der Rosa-Luxemburg-Allee zu bezeichnen, die durch die beidseitigen Baumpflanzungen der Heidelerchenallee ergänzt werden.

Lediglich an der rückwärtigen, südlichen Grundstücksgrenze fehlt die ursprünglich vorgesehene Bepflanzung mit Gehölzen. (Diese wurde zwar seinerzeit angepflanz, ist aber im heutigen Bestand nicht mehr vorhanden). Der Bebauungsplan E52 weist daher diese Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

Bewertung

Die durch den Bebauungsplan E52 vorgesehene Ergänzung des bestehenden Baukörpers stellt für das Orts- und Landschaftsbild keine prägende, zusätzliche Bebauung dar. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild sind als gering zu bewerten.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Solche Güter, wie Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Eingriffe in Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen nicht.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Unter Wechselwirkungen sind sich verstärkende, negative oder sich aufhebende Auswirkungen der betrachteten Einzelaspekte zu verstehen, die in der Summe zu einer geänderten Einschätzung der o. g. Bewertung führen. Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

2.b Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Die vorbereiteten Eingriffe auf die betroffenen Schutzgüter wurden bereits mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 innerhalb und teilweise auch außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Der Bebauungsplan E52 stellt keine Erweiterung der zulässigen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches dar. Die seinerzeit bilanzierten Eingriffe werden demnach nicht überschritten. Mit der Aufnahme der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der o.g. Eingriffe als Festsetzungen in den Bebauungsplan E52 werden die erforderlichen Maßnahmen auch zukünftig gesichert und eine Kompensation der Eingriffe ist sichergestellt.

Im Bebauungsplan E28 wurde im Rahmen der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit ermittelt, welches die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich machte. Diese Maßnahmen wurden bereits in den Jahren nach Fertigstellung des Marktes durchgeführt und haben dazu beigetragen, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan E28 vorbereitet worden waren, fast vollständig kompensiert worden sind.

Mit der Aufnahme der Festsetzung zur Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit der Sicherung der bereits gepflanzten Gehölze und Bäume über textliche und zeichnerische Festsetzungen wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe sichergestellt.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes E52 wäre die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungs-Marktes in der geplanten Form nicht möglich. Der Markt könnte nicht an die heutigen Anforderungen an Nahversorgungsmärkte angepasst werden, die als Qualitätsverbesserung vorgesehen sind.

Aufgrund des bestehenden Baurechtes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 wäre jedoch die zusätzliche Bebauung östlich des bestehenden Baukörpers dennoch möglich; sofern es sich um einen zusätzlichen Markt handeln würde. Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft würde dies gegenüber der vorliegenden Planung einen Unterschied machen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Folgende Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen:

- Innerhalb des Baugebietes wird die maximal zulässige Versiegelung für Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,3 begrenzt. Inklusive Nebenanlagen ist hier der Versiegelungsgrad auf 70 % der Grundstücksfläche begrenzt⁴.
- Ergänzend wird durch zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze die durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan E28 wird diese in Nachbarschaft zur östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Heiderchenallee von ehemals 3,0m auf neu 6,0m zurückgesetzt. Dies dient der Schaffung einer Aufweitung des erlebbaren Straßenraumes sowie der Verbesserung der Entwicklungsfähigkeit der hier angepflanzten Bäume.
- Dem Ziel der Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Boden- und Grundwasserhaushalts dient die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Zufahrts- und Stellplatzflächen.
- Der Sicherung der positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Lufthygiene und Wasserhaushalt, sowie auch Flora und Fauna dient die Festsetzung zum Erhalt von mindestens 1.000m² Pflanzflächen, die im Zuge der Herstellung des Nahversorgungsmarktes im Rahmen der Mindestbegrünung der Grundstücksflächen angepflanzte worden sind. Gleiches gilt auch für den Erhalt der Baumpflanzungen, deren Schutz durch zeichnerische Festsetzung gesichert wird. Mit der Bepflanzung durch Bäume und Gehölze (bzw. in diesem Fall deren Erhalt als Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes E28) wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und teilweise verdunstet. Gehölzflächen bzw. Bäume tragen zur Beschattung der Erschließungsflächen bei, heizen sich zudem weniger stark auf und haben staubbundene Wirkung. So tragen sie zur Verbesserung der Lufthygiene bei und können das Lokalklima positiv beeinflussen. Zudem gliedern sie die versiegelten Flächen und tragen zu einer Verbesserung der Einbindung in das Ortsbild bei.
- Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Herstellung eines Gehölzstreifens an der südlichen Grundstücksgrenze, in Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngrundstücken. Diese Festsetzung zur Anpflanzung

⁴ GRZ 0,3 = 30% Versiegelung zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 40% der Grundstücksfläche, so dass in der Summe eine maximale Überbauung von 70% eingehalten werden muss. Durch Nebenanlagen – hier die Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung – darf die maximale Versiegelung auf GRZ 0,7 (70%) erhöht werden.

ersetzt die im Bebauungsplan E28 getroffene Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die noch das Ziel der Schaffung eines Lebensraumes für Zauneidechsen hatte. Mit der Entwicklung flächiger Wohngebiete im südlichen Umfeld wurden jedoch laut Aussage des artenschutzrechtlichen Gutachtens die Standortbedingungen im Umfeld dahingehend geändert, dass Zauneidechsen nicht mehr die geeigneten Lebensbedingungen vorfinden. Die geringen Flächengröße des Planungsgebietes reicht für die Ansiedlung von Zauneidechsenpopulationen jedoch nicht aus, so dass die Wiederherstellung der Biotop-Strukturen für die Zauneidechse obsolet geworden ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan E52 beschränkt sich daher auf die Anpflanzung von gestuften Gehölzstrukturen, die dichtere und lockerere Bereiche aufweisen sollen, um möglichst unterschiedliche Lebensraumbedingungen für wildlebende Tiere anzubieten (hier z.B. Vögel).

Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen

Die von der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - ausgehenden Umweltauswirkungen, werden im Folgenden in Kurzfassung - schutzgutbezogen - zusammengestellt:

2.c.1 Schutzgut Mensch

Die möglichen, auf den Menschen einwirkenden Belastungen – hier insbesondere die Lärmbelastungen – sind durch gezielte Maßnahmen vermeidbar. Im vorliegenden Fall erfolgte dies bereits im Bebauungsplan E28 durch die Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze sowie Anlieferzone.

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes E52 ist die qualitative Verbesserung der Nahversorgung der Bewohner der Gemeinde Wustermark, insbesondere des Ortsteils Elstal. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen bei Beibehalt des Sortiments eines Nahversorgungsmarktes soll die Präsentation der Waren verbessert und die Nutzbarkeit der Verkaufsflächen durch breitere Gänge und niedrigere Regale aufgewertet werden.

In seiner Stellungnahme vom 22.09.2025 weist das Landesamt für Umwelt – Abt. Technischer Umweltschutz – Immissionsschutz darauf hin, dass die Auswirkungen auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete in die Betrachtung einbezogen werden sollten – insbesondere die östlich angrenzenden Flächen. Für die derzeit brach liegenden Flächen ist nach gegenwärtiger Planung mit der im Verfahren befindlichen Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. E47 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ (SO) vorgesehen. In die Bewertung der Lärmentwicklung ist jedoch einzubeziehen, dass mit dem Umbau und der Erweiterung des Nahversorgungsmarktes im Bebauungsplangebiet E52 auch die technischen Anlagen – hier insbesondere die Kühltechnik – erneuert und durch modernere Anlagen ersetzt werden. Die Lärmemissionen des Nahversorgungsmarktes werden sich daher zukünftig gegenüber dem heutigen Stand verringern, so dass sich auch die möglichen schädlichen Auswirkungen auf empfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) in der Umgebung reduzieren werden. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird somit nicht die Erhöhung der Emissionen einhergehen.

Zum Schutz der Anwohner in der Nachbarschaft sowie zur langfristigen Sicherung der Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm werden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan E52

aufgenommen, die Höchstwerte für die Immissionen an konkreten Orten festlegen. Auf diese Weise kann ausgeschlossen werden, dass sich durch verschiedene Einflüsse (verschiedene Versorgungseinrichtungen, Verkehrslärm etc.) die Lärmimmissionen so stark erhöhen, dass die Grenzwerte für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten überschritten werden.

Als Verbesserung der Situation der Wohngrundstücke südlich der Grundstücksgrenze ist mit Umsetzung der vorliegenden Planung auch die Herstellung der Gehölzpflanzungen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FZA) vorgesehen, die zwar bereits im Bebauungsplan E28 festgesetzt worden war, zum heutigen Zeitpunkt nur noch in Teilen vorhanden ist. Zu ergänzen sind hier folgende Bepflanzungen:

- Gestufte Gehölzpflanzung, die im Süden der FZA eine höhere Dichte aufweist und nach Norden in eine lockere Bepflanzung übergeht.
- Zu ergänzen ist darüber hinaus 1 Baumpflanzung, die die bereits gepflanzten 6 Bäume ergänzt.

Mit dieser Bepflanzung wird eine bessere Einbindung der Fläche des Nahversorgungsmarktes in das Ortsbild erreicht und die Wohnqualität für die Anwohner in der direkten Nachbarschaft aufgewertet.

Eine Veränderung der Beleuchtungsanlagen auf dem Grundstück in Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnnutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Vielmehr wird eine verbesserte Abschirmung der südlich gelegenen Grundstücke erreicht. Konkrete Beschränkungen zur Verwendung von beleuchteten Werbeanlagen etc. sind erst auf der Ebene der Baugenehmigung möglich: Sollte sich hier eine Änderung der bestehenden Werbeanlage ergeben, ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass diese an einem Standort entsteht, der in Nachbarschaft von Wohngebäuden gelegen ist. Ziel der Werbeanlagen ist es, die Aufmerksamkeit potentieller Kunden zu erwecken. Die Werbeanlagen werden daher auch zukünftig so errichtet, dass sie von den Verkehrsflächen aus bestmöglich gesehen werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist somit nicht zu erwarten.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes E52 zielen in großen Teilen darauf ab, die bereits umgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan E28 festgesetzt worden waren und im Zuge der Bebauung durch den vorhandenen Markt umgesetzt worden sind, auch zukünftig zu erhalten und langfristig zu sichern. Dies wird vor allem durch die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der Altbaumbestände sowie der Ersatzpflanzungen sowie auch zum Erhalt von mindestens 1.000m² Gehölzpflanzungen (textliche Festsetzung), die aufgrund der Festsetzung der Mindestbegrünung des Grundstückes im E28 angepflanzt worden sind und Teile der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches darstellen.

Die intensive Gehölzpflanzung auf den ehemals als SPE-Flächen festgesetzten Bereichen im Süden des Grundstückes sind heute nicht mehr vorhanden. Es wird daher eine neue Festsetzung im Bebauungsplan E52 erstellt, die die erneute Bepflanzung der Fläche in gleicher Art und Weise wie im E28 vorgesehen war, erneut festsetzt und damit der Vervollständigung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück sicherstellt:

- **Ehemalige Festsetzung SPE-Fläche**
Flächengröße: 730m²
Dichte Gehölzpflanzung auf 60% der Fläche: 438m²

Bepflanzung mit 75 Sträuchern je 50m²: 438m² / 50m² = 8,75 * 75 Sträucher

Anzahl der anzupflanzenden Sträucher: **657 Stück**

- **aktuelle Festsetzung FZA-Fläche**

Flächengröße: 730m²

Gehölzpflanzung auf 100% der Fläche: 730m²

Bepflanzung mit 50 Sträuchern je 50m²: 730m² / 50m² = 14,6 * 50 Sträucher

Anzahl der anzupflanzenden Sträucher: **730 Stück**

Mit der geänderten Formulierung soll die Festsetzung verständlicher formuliert und die Berechnung vereinfacht werden. In der Summe werden einige Pflanzen mehr angepflanzt.

Die Festsetzung dient der vollständigen Kompensation der Eingriffe inklusive der durch die Erweiterung entstehenden neuen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Zusammen mit den bereits erfolgten Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches ist ein vollständiger Ausgleich auch bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erreichen. (Vergleiche Bilanzierung Eingriff-Ausgleich)

Für die dichten Gehölzpflanzungen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf die Verwendung nicht zu hoher Gehölzarten sowohl für Bäume als auch Sträucher zu achten, um eine Verschattung der geplanten Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Marktes zu vermeiden. Dem wurde mit der Auswahl der Arten in der Pflanzliste bzw. der ausgewählten Art für die Baumpflanzung Rechnung getragen.

Zum Schutz wildlebender Tiere im Gebiet sollten folgende Hinweise Berücksichtigung finden:

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung, Minderung auch i.S.d. § 44 (5) BNatSchG:

Eine Bauzeitenregelung sorgt für größtmögliche Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen auf mögliche Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln (hier Sperlinge) im Untersuchungsgebiet. Generell gilt, dass mögliche Abriss- und Umbauarbeiten im betroffenen Bereich nur außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden sollten.

Ebenfalls dem Artenschutz dient die Regelung, dass Amphibienschutz-Einrichtungen im Zuge der Baufeld-Freimachung vorgenommen werden sollten, um eventuell vorkommende Individuen geschützte Tierarten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Sicherung dieser beiden Regelungen werden folgende „Hinweise zum Artenschutz“ in den Bebauungsplan aufgenommen und auf der Planzeichnung dargestellt:

„1 V_{ASB} - Bauzeitenregelung Brutvögel

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

2 V_{ASB} - Amphibienschutzzaun / Amphibienleiteinrichtung

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

Negative Auswirkungen durch Lichtemissionen auf wildlebende, vor Allem nachtaktive Tiere in der Umgebung sind durch die Verwendung entsprechender Leuchtmittel zu minimieren, die einen möglichst geringen Anteil im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich aufweisen. Konkrete Festlegungen im Bebauungsplan hierzu sind im Rahmen von Festsetzungen nicht möglich, dieser Hinweis in der Begründung soll jedoch aufklären und die Berücksichtigung der Verwendung entsprechend unschädlicher Leuchtmittel z.B. auf der Ebene der Genehmigungsplanung sicherstellen.

Negative Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

2.c.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden zurück.

Im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes E52 sind diese zum größten Teil bereits erfolgt und auf Basis der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie auch der externen Kompensationsmaßnahmen kompensiert worden.

Neue Eingriffe in das Schutzgut entstehen lediglich durch die Erweiterung des Bestands-Baukörpers in östlicher Richtung. Da diese Baufläche bereits im Bebauungsplan E28 vorgesehen war und auch deren Kompensation bereits mit den Festsetzungen berücksichtigt worden sind, gilt es im vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Festsetzungen des E28 in den neuen Bebauungsplan E52 zu übertragen, die angestrebten Qualitäten für die Schutzgüter zu sichern und die noch fehlenden Maßnahmen durch aktualisierte Festsetzungen eindeutig zu bestimmen und ihre Umsetzung sicherzustellen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden im vorliegenden Bebauungsplan E52 folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der maximalen Überbauung und Versiegelung der Flächen mittel Festsetzung der GRZ 1 mit 0,3 und der GRZ II mit 0,7.
- Ausweisung eines Baufensters mittels Baugrenzen, um die durch Gebäude überbaubare Fläche zu begrenzen. Diese Fläche wurde im vorliegenden E52 gegenüber dem Bebauungsplan E28 reduziert, da die östliche Grenze des Baufensters um 3,0m eingerückt wurde.
- Vorgaben zur Befestigung der Zufahrten und Stellplatzflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen

Wie bereits für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beschrieben, fehlen zur vollständigen Kompensation aller zu erwartender Eingriffe im Geltungsbereich noch die Anpflanzungen, die auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt werden müssen.

Nach Umsetzung diese Anpflanzungen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbleiben.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe soll einerseits eine Versiegelung der Flächen so gering wie möglich gehalten werden: Die Stellplätze sind daher in versickerungsfähigem

Aufbau herzustellen. Darüber hinaus soll die Versickerung von Niederschlägen der versiegelten und bebauten Flächen in Mulden erfolgen. Mittels Festsetzung wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, anfallende Niederschläge auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen bzw. zu versickern. Diese muss im vorliegenden Fall die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes berücksichtigen.

Für die bereits bestehende Bebauung und Erschließung wurde das Niederschlagskonzept entsprechend den Festsetzungen umgesetzt; zur Sicherung der künftigen Behandlung der Niederschläge wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das Schutzgut Wasser – hier vor allem den Grundwasserhaushalt – wird ein Ausgleich der Eingriffe erreicht, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

2.c.5 Schutzgut Klima / Luft

Zusammengenommen werden durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan die klimatisch ausgleichend wirkenden Vegetationsstrukturen zum Erhalt gesichert. Mit der Festsetzung der Pflanzmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Anpflanzung weiterer Gehölzstrukturen sichergestellt, die zum Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich führen wird. Die verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Klima sind daher als gering zu werten.

Auf den Dachflächen des Gebäudes wurden Photovoltaik-Anlagen erstellt; diese Anlage nimmt die Möglichkeit einer Doppelnutzung der Fläche für die nachhaltige Gewinnung umweltfreundlicher Energie durch erneuerbare Rohstoffe wahr. Global betrachtet kann so ein Beitrag zur klimaneutralen, umweltfreundlichen Energiegewinnung geleistet werden.

2.c.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird bereits heute durch den Nahversorgungsmarkt bestimmt, der unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 gut in das umgebende Ortsbild eingebunden ist.

Der Schutz und die Erhaltung der prägenden Alt-Baumbestände sowie der inzwischen gepflanzten Bäume zur Mindestbepflanzung und zur Gliederung der Stellplätze wird durch die zeichnerische Festsetzung der Einzelbäume sichergestellt und trägt auch für dieses Schutzgut zur Vermeidung neuer Eingriffe bei. Eingriffe in das Schutzgut verbleiben nicht.

2.c.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Prägende und in die Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im und direkt an das Plangebiet angrenzend nicht vorhanden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

2.c.8 Unfallrisiko

Zur Minimierung des Unfallrisikos an den Zu- bzw. Ausfahrten wurden Bereiche festgelegt, in denen Zu- und Ausfahrten unzulässig sind: So werden die Abstände der Zufahrten benachbarter Grundstücke untereinander sowie zu Kreuzungsbereichen öffentlicher Verkehrsflächen

so groß gewählt, dass übersichtliche Verkehrssituationen entstehen und eine Erhöhung des Unfallrisikos vermieden wird.

2.c.9 Auswirkungen auf Schutzgebiete, FFH-Gebiete, geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst bzw. daran angrenzend befinden sich weder internationale noch nationale Schutzgebiete oder geschützte Biotope.

Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“, welches auch als Naturschutzgebiet festgesetzt ist, ist über 1 km weit entfernt gelegen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich eines Nationalparks (§24 BNatSchG), eines Biosphärenreservates oder Landschaftsschutzgebietes (§25 und §26 BbgNatSchG). Geschützte Biotope gemäß §31 oder §32 BbgNatSchG sind in diesem Abschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee nicht vorhanden.

2.c.10 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt derzeit vollständig innerhalb der noch geltenden Schutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Derzeit wird jedoch an der Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg gearbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass nach aktuellem Kenntnisstand der Wasserbehörde nach der Änderung der Festsetzung das Schutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III voraussichtlich nur noch das Flurstück 459 der Flur 17 Gemarkung Elstal umfassen wird.

Auch wenn sich der Anteil, der im Trinkwasserschutzgebiet gelegenen Flächen des Geltungsbereiches künftig verringern wird, kommt dem Schutz und der Anreicherung des Grundwassers auch künftig eine hohe Bedeutung zu. Mit den Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung in Teilbereichen (Stellplätze) sowie zur vollständigen Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht wird eine Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt erreicht und es entstehen keine negativen Auswirkungen für das Wasserschutzgebiet.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die zentrale Lage an der Rosa-Luxemburg-Allee, die viele Elstaler Siedlungsflächen miteinander verbindet (auch fußläufig bzw. für Fahrradfahrer) und die Anbindung an die Bundesstraße 5 herstellt, spricht für die Erweiterung und qualitative Aufwertung des bestehenden Nahversorgungs-Standortes. Mit der Festsetzung der Beibehaltung des Sortimentes eines Nahversorgungs-Marktes sowie der Begrenzung der Verkaufsflächen soll das Ziel der Qualitätsverbesserung am Standort gesichert werden. Da es sich bei dem vorliegenden Planungsvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden, gut funktionierenden und in der Bevölkerung angenommenen Standortes handelt, kommt eine Alternative zum gegenwärtigen Standort nicht in Betracht. Mit der Erweiterung wird zudem auf die bereits vorhandene Erschließung am Standort zurückgegriffen; zusätzliche Stellplätze, Zufahrtsflächen etc. werden nicht erforderlich.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsbewertung erstellt, der sich in der Bilanzierung auf die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 bis 18 BbgNatSchG" (HVE Brandenburg) mit Stand 04 / 2009 beruft. Die Kartierung der Biotope im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der vom Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, Kartierungsanleitung der "Biotopkartierung Brandenburg" und der Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg (*Stand: 24. Juni 2009* - Verfasser: Dr. Zimmermann). Der Fachbeitrag wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung sowie zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen. Zur Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden die allgemein anerkannten Methoden der Landschaftsplanung herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3 b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist aus landschaftsplanerischer Sicht vor allem zu kontrollieren, dass die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden und auch langfristig Bestand haben. Hierzu wird eine Kontrolle der Bepflanzungen einerseits nach Fertigstellung des Bauvorhabens und erneut kurz vor Ablauf der Gewährleistungspflicht erforderlich. Fehlende oder ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

3 c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung inkl. Gebäude, Zufahrten, Liefer- und Rangierflächen sowie Stellplätzen. Die bestehende Einrichtung wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes E28 vor ca. 11 Jahren errichtet. Der damalige Bebauungsplan inkl. Umweltbericht sah umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung Ausgleich sowie zu Ersatz der durch die Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Zuge der damaligen Umsetzung des Bauvorhabens bereits zu einem Großteil ausgeführt worden sind.

Die Umsetzung hat jedoch seinerzeit die zulässige bauliche Dichte nicht vollständig ausgenutzt. Vielmehr war geplant, in einem weiteren Bauabschnitt ggf. eine ergänzende Bebauung in Form eines weiteren, eigenständigen Marktes anzufügen. Dies wurde nicht umgesetzt. Stattdessen ist nun die Erweiterung des bestehenden Marktes und die Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Verbesserung der Qualität der Präsentation der Waren durch breitere Gänge, niedrigere Regale etc. zu erreichen. Das Sortiment soll jedoch auch zukünftig das eines Nahversorgungsmarktes bleiben.

Durch die Erweiterung werden die Grenzwerte der Vorgaben für „großflächigen Einzelhandel“ geringfügig überschritten, so dass es für die Umsetzung der Planung einer Änderung des Baurechts bedarf.

Faktisch und vor allem bezogen auf die Belange von Natur und Landschaft ist jedoch festzuhalten, dass es sich um keine Vergrößerung der Überbauung und somit der bereits im Bebauungsplan Nr. E28 betrachteten Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches handelt. Die festgesetzte GRZ von maximal 0,7 inkl. Nebenanlagen (GRZ I: 0,3 für Gebäude; GRZ II:

Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,7 für die Herstellung von Nebenanlagen) war bereits im Bebauungsplan E28 festgesetzt worden und wird auch im vorliegenden E52 nicht verändert. Somit werden mit der Erweiterung die bereits ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vollständig ausgenutzt. Noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind mit Umsetzung der Erweiterung herzustellen und zu dokumentieren.

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes E52 ist es, die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch bei der künftigen Entwicklung zu erhalten und zu sichern sowie die Ergänzenden Maßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und deren Umsetzung sicherzustellen.

Nicht umgesetzt ist die Gehölzpflanzung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Nachbarschaft zum angrenzenden Wohngebiet. Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen diese Bepflanzungen definiert und ihre Umsetzung vorbereitet werden. Die Qualität der Gehölzpflanzung entspricht der ehemals im Bebauungsplan E28 ausgewiesenen Bepflanzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft. Die geänderte Festsetzungskategorie begründet sich darin, dass der ehemals innerhalb dieser Fläche festgesetzte Ersatzlebensraum für Zauneidechsen obsolet geworden ist. Die Veränderung der Umgebung von großflächigen Rudelalflächen im Jahr 2011 zu Wohngebieten im gesamten Umfeld hat dazu geführt, dass die Lebensbedingungen für Zauneidechsen nicht mehr gegeben sind. Eine Wiederherstellung des Zauneidechsen-Habitats wird daher nicht weiterverfolgt. Die Festsetzung beschränkt sich auf die Anpflanzung von Gehölzen, der durch die neue Kategorie entsprochen wird.

Durch die zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung der Altbäume sowie der bereits gepflanzten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches in Kombination mit einem Verbot zur Herstellung von Zufahrten im Bereich wertvoller Altbäume zwischen Grundstücksgrenze und Rosa-Luxemburg-Allee, werden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. in die wertvollen Altbaumbestände vermieden. In Kombination mit einer Mindestbepflanzung der Bauflächen, der Stellplätze sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine sowohl für das Ort- und Landschaftsbild als auch für die Fauna wertvolle Gliederung und Durchgrünung des Baugrundstückes erreicht, die einen Teil der durch die Neuversiegelung entstehenden Eingriff kompensieren kann. Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze wurde für den Fall aufgenommen, dass sich an der Stellplatzsituation im Geltungsbereich Änderungen ergeben sollten; grundsätzlich wird aber gegenwärtig davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Marktes die vorhandene Erschließung wie auch die Stellplatzanlage erhalten bleiben werden und somit auch die bestehenden Bäume erhalten bleiben, die zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze gepflanzt wurden. Den Erhalt der Bäume sichert die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes.

Die Qualität der befestigten Flächen hier Versickerungsfähigkeit – sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch Übernahme der Festsetzung in den Bebauungsplan E52 weiterhin gesichert, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Aufgrund der geringen, verbleibenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kam der Bebauungsplan E28 zu dem Schluss, dass die vollständige Kompensation der Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich war; es wurden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich und bestimmt. Hierzu wurde auf den Flächenpool „Entsiegelungskonto Olympisches Dorf Elstal“ zurückgegriffen. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im

städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und mit der Umsetzung des Marktes vollständig durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten und im vorliegenden Bebauungsplan E52 festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz der Eingriffe durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

TEIL B

Textliche Festsetzungen aus Sicht der Landschaftsplanung:

TF11. Mindestbegrünung:

Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1.000m² bestehender Gehölzflächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu sind je 3 Sträucher pro 1m² gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

TF12. Bepflanzung der Stellplätze:

*Doppelreihige Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm anzupflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF13. Befestigung der Stellplätze:

Stellplatzanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF14. Versickerung des Niederschlagswassers:

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 vor Ort zu versickern. (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

TF15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

*Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Je vollendete 50m² sind im Mittel 50 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze im Süden der Fläche dichter und im Norden lockerer anzupflanzen. Zusätzlich ist 1 Baumpflanzung zu ergänzen: 1 x *Crataegus crus galli* (Cc-Apfeldorn), Mindeststammumfang 16/18 ist westlich der bestehenden beiden Apfeldorn-Bäume in einem Abstand von ca. 5,0m zum westlichen*

Baum neu anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF16. Geschützte Lebensstätte:

Der durch das hinweisende Planzeichen (siehe Legende Planzeichnung) gekennzeichnete Eichentorso stellt eine geschützte Lebensstätte dar und ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung wertvoller Bäume:

Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einige Alt-Bäume sowie die im Rahmen der Herstellung des Nahversorgungs-Marktes mit seinen Außenanlagen angepflanzten Bäume zeichnerisch als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Anpflanzung von Gehölzen:

Für Anpflanzungen gemäß der o.g. Festsetzungen wird die Verwendung der Gehölzarten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste 1:

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

Bilanzierung Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen

Die folgende Tabelle stellt die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die zur Kompensation festgesetzten Maßnahmen gegenüber. Schutzgutbezogen werden die jeweiligen Maßnahmen aufgeführt. In der Darstellungsform sowie im Bewertungsmaßstab orientiert sich die Tabelle an der Bilanzierung, die für den Gesamt-Bebauungsplan E28 erstellt worden ist. So soll eine Vergleichbarkeit und Übersichtlichkeit gewährleistet werden. Die in der HVE genannten Anhaltspunkte für die Auswahl geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im vorliegenden Fall nur bedingt herangezogen werden, da innerhalb des Geltungsbereiches nur begrenzte Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Es wurden jedoch Kompensationsmaßnahmen gewählt, die der späteren Nutzung der Flächen entsprechend eine größtmögliche Durchgrünung und Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter von Natur und Landschaft innerhalb der Bauflächen sowie in deren Randbereich sicherstellen.

Der Großteil der im o.g. Bebauungsplan E28 zulässigen Bebauung sowie auch den festgesetzten Kompensations-Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Dies wird in der Tabelle differenziert nachvollzogen, so dass erkennbar wird

- welche Maßnahmen für die gesamte Kompensation aller Eingriffe im Geltungsbereich erforderlich sind
- welche Anteile davon bereits erbracht worden sind
- welche Maßnahmen noch erforderlich sind.

Schutzgut	Beeinträchtigung / Eingriff	V:Vermeidung Kompensation: E/A:Ausgl./Ers.	Maßnahme
Tiere und Pflanzen	Der Bebauungsplan schafft Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches, so dass eine Neuversiegelung zulässig wird. Die Lebens-raumfunktionen gehen für die Flächen der Neuversiegelung nahezu vollständig verloren, die Neuversiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar.	E/A1 gemäß Festsetzung GRZ	Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1:1 durch Pflanzmaßnahmen: Pflanzflächen Bauflächen: (6.550m ² x 0,3 entspricht Anteil, der nicht überbaut werden darf) = 1.965m² bereits erfolgt, mind. 1.000m ² werden zum Erhalt festgesetzt; wird für die Zukunft weiterhin festgesetzt
	Neuversiegelung Bauflächen SO Einzelhandel: (ca. 6.550m ² x 0,7 (ges. GRZ) = 4.585m ² : Verlust von Vegetations- und Lebensraumstrukturen	E/A2 gemäß Festsetzung FZA-Flächen	Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1:1 durch Pflanzmaßnahmen: Pflanzflächen FZA-Flächen: 730m² zukünftig anzupflanzen
		E/A3 gemäß Festsetzung Mindestbepfl. der Baufläche mit Bäumen	Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1Baum:50m ² Versiegelung: Baumpflanzungen Baufläche: 5 bzw. 5x50= 250m² bereits erfolgt, wird zum Erhalt festgesetzt

		E/A4 gemäß Festsetzung Mindestbepfl. der doppelreihigen Stellplätze mit Bäumen	Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1Baum:50m ² Versiegelung: Baumpflanzungen Stellplätze 6 bzw. 6x50=300m ² bereits erfolgt, wird zum Erhalt festgesetzt (die genaue Anzahl ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erneut zu prüfen und ggf. Baumpflanzungen zu ergänzen)
	In einem Eichentorso befindet sich eine dauerhaft geschützten Lebensstätte (Baumhöhle)	V gemäß Festsetzung zum Erhalt des betroffenen Eichentorsos	Eine erhebliche Beeinträchtigung findet nicht statt, da der betroffene Eichentorso mit einer Bindung zur Erhaltung festgesetzt wird. Der Bestand der Baumhöhle ist damit dauerhaft gesichert.
Summe	Baufläche 4.585m²		3.245m²
		Rest	Bedarf Externe Kompensationsflächen -1.340m² , Externe Kompensationsmaßnahmen wurden durch Entsiegelungsmaßnahmen im Olympischen Dorf vollständig umgesetzt - bereits erbracht
	Neuversiegelung Verkehrsfl. 1.390m ²	E/A5 gemäß Festsetzung Mindestbepfl. der Verkehrsfl. mit Bäumen	Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1Baum:50m ² Versiegelung: Baumpflanzungen Straße doppelt. alle 12m bzw. 16x50=800m ² Straße wurde bereits hergestellt; Bäume sind bereits gepflanzt
Summe	Verkehrsfläche 1.390m²		800m²
		Rest	Bedarf Externe Kompensationsflächen -590m² Externe Kompensationsmaßnahmen wurden durch Entsiegelungsmaßnahmen im Olympischen Dorf vollständig umgesetzt - bereits erbracht
Boden	Der Bebauungsplan schafft Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches, so dass eine Neuversiegelung zulässig wird. Die natürlichen Bodenstrukturen werden dauerhaft gestört, die Neuversiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Neuversiegelung Bauflächen 4.585m ² Verkehrsfläche 1.390m ²	V	Mittels Beschränkung der maximaler Überschreitung der GRZ auf 0,7 wird die gesetzlich max. zulässige Überschreitung von 0,8 unterschritten und die Neuversiegelung in geringem Maße minimiert
		V	Die Befestigung der Stellplätze wird in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise festgesetzt: eine Vollversiegelung in diesen Bereichen wird vermieden.

		E/A alle Maßnahmen zur Kompensation Schutzgut Tiere und Pflanzen	Die Kompensationsmaßnahmen, die bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen dargelegt worden sind, stellen auch eine Aufwertung des Schutzgutes Boden im entsprechenden Umfang dar: So sorgt die Durchwurzelung im Bereich der Pflanzflächen bzw. innerhalb der Baumscheiben zu einer Verbesserung des Bodenhaushalts.
Summe			In der Summe kann der Kompensationsbedarf ähnlich bewertet werden, wie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dargelegt.
Wasser	Der Bebauungsplan schafft Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches, so dass eine Neuversiegelung zulässig wird. Die natürliche Grundwasserneubildung wird dauerhaft gestört, die Neuversiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Neuversiegelung Bauflächen 4.585m² Verkehrsfläche 1.390m²	V	Mittels Beschränkung der maximalen Überschreitung der GRZ auf 0,7 wird die gesetzlich max. zulässige Überschreitung von 0,8 unterschritten und die Neuversiegelung in geringem Maße minimiert
		V	Die Befestigung der Stellplätze wird in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise festgesetzt: eine Vollversiegelung in diesen Bereichen wird vermieden, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann
		E/A gemäß Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers	Das gesamte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und innerhalb der Grünflächen zu versickern. Für die Grundwasserneubildung entsteht somit in der Summe kein Verlust:
Summe			Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.
Klima	Der Bebauungsplan schafft Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches, so dass eine Neuversiegelung zulässig wird. Dies hat negative Auswirkungen auf das Lokalklima, wenn auch aufgrund der geringen Flächenausdehnung nur in geringem Umfang.	V	Mittels Beschränkung der maximalen Überschreitung der GRZ auf 0,7 wird die gesetzlich max. zulässige Überschreitung von 0,8 unterschritten und die Neuversiegelung in geringem Maße minimiert
	Neuversiegelung Bauflächen 4.585m² Verkehrsfläche 1.390m²	E/A alle Maßnahmen zur	Die negativen Auswirkungen der Neuversiegelung auf das

		Kompensation Schutzgut Tiere und Pflanzen	Lokalklima werden durch die Maßnahmen zur Bepflanzung der Bau- und Verkehrsflächen, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beschrieben wurden, minimiert bzw. kompensiert. Aufgrund der geringen Flächengröße sind in der Summe keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.
Summe			Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.
Landschafts- / Ortsbild	Das Ortsbild wird bereits heute durch den bestehenden Nahversorgungsmarkt mit seiner Erschließung sowie den Stellplätzen geprägt. Zur Einbindung in die Umgebung sowie zur Gliederung der Flächen wurden umfangreiche Bepflanzungen bereits ausgeführt	E/A alle Maßnahmen zur Kompensation Schutzgut Tiere und Pflanzen	Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bestehende Struktur am Standort fortgeschrieben, die sich in das Ortsbild Elstals einfügt. Mit den Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzungen wird die Charakteristik der Durchgrünung im Baugebiet sichergestellt. Mit der zusätzlichen Anpflanzung (FZA) eines Gehölzstreifens an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Abschirmung des Nahversorgungsstandortes zum angrenzenden Wohngebiet erreicht, eine Pufferzone geschaffen und so eine bessere Gliederung der Siedlungsflächen hergestellt.
Summe			Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht dargelegt.

Aus der Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen wird deutlich, dass ein Großteil der Eingriffe in Natur und Landschaft bereits stattgefunden haben, sowie auch der größte Teil der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E52 bereits erfolgt sind.

Mit der Erweiterung des Nahversorgungs-Marktes sind voraussichtlich vor allem folgende Eingriffe zu erwarten:

Eingriff: Neuversiegelung durch den Erweiterungs-Baukörper:

- Fläche Sondergebiet Einzelhandel: ca. 6.550m²
- Davon mit Gebäuden überbaubar: maximal 6.550m² x GRZ 0,3 = 1.965m²
- Davon Bestandsgebäude: ca. 1.200,00m²
- **Durch Erweiterungs-Anbau zusätzlich, maximal überbaubar: ca. 765m²**

Noch nicht umgesetzte Bepflanzung mit Gehölzen an der südlichen Grundstücksgrenze - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FZA)

- **FZA Flächengröße: 730m²**

- Zusätzlichen Baumpflanzung: 1 x 50m² - entspricht ca. 50m² Flächenaufwertung
- Summe: 730m² + 50m² = 780m²

Durch die geplante Erweiterung steht dem Eingriff von maximal 765m² eine Kompensationsfläche von 780m² gegenüber. Ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 ist somit zu erreichen.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen sowie dem Erhalt der bereits hergestellten Kompensationsmaßnahmen kommt die Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Kompensation erreicht werden kann. **Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben nicht.**



- 12310

Biotyp 12310 Industrie-/Gewerbe-/Handels- und Dienstleistungsflächen
Gebäude Bestand Nahversorgungsmarkt
- 12611

Biotyp 12611 Pflasterstraßen:
Zufahrten Befestigung mit Betonpflaster
- 126102

Biotyp 126102 Straße mit regelmäßigem Baumbestand:
öffentliche Verkehrsfläche
- 12642

Biotyp 12642 Parkplätze teilversiegelt:
Stellplätze / Wege Befestigung mit versickerungsfähigem Pflaster
- 051621

Biotyp 051621: Zier-/Scherrasen,
artenarm, weitgehend ohne Bäume
- 07100

Biotyp 07100 flächige Laubgebüsche
unterschiedlicher Höhen und Artenzusammensetzung
- M2 Vkl

Mulden / Versickerungsflächen:
Versickerungsmulden als Rasenmulden in den Vegetationsflächen
- Hochbord auf Lücke versetzt
Hochbord an Zufahrt oder Stellplatz mit Lücke versetzt, so dass Niederschlagswasser in die Vegetationsflächen / Versickerungsmulden abfließen kann
- Auslass Regenfallrohr
Einleitung in offene Versickerungsmulde
- Traufstreifen / Winkelstützwand
Kies / Winkelstützwand bzw. Palisaden (Beton) Lieferrampe
- Qr

Bestandsbaum
gemäß amtlichem Lageplan (inkl. Art)
- Cb

Baumbestand: Anpflanzung im Rahmen des Baus
Nahversorgungs-Markt gepflanzt:
Cb: *Carpinus betulus* (Hainbuche)
Ac: *Acer campestre* (Feldahorn)
Cc: *Crataegus crus galli* (Apfelfeldorn)
Cm: *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- Vi

flächiger Gehölzbestand mittlerer Höhe (1,0 - 1,5m)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Ligustrum vulgare* "Lodense" (Zwergliguster)
- *Rosa rugosa* (Apfelrose)
- *Rosa canina* (Heckenrose)
- *Symphoricarpos albus* (Schneebeere)
- *Rosa nitida* (Glanzrose)
- *Vinca minor* (Kleinblättriges Immergrün)
- V2

Gehölzpflanzung niedrige, z.T. flächige Hecke (0,8 - 1,0m)
- *Ligustrum vulgare* "Lodense" (Zwergliguster)
- Qr

Eichentorso, geschützte Lebensstätte

Gemeinde Wustermark - OT Elstal

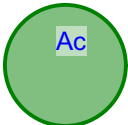
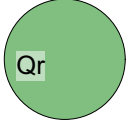
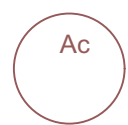




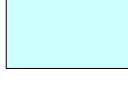
Bebauungsplan Nr. E52 - Nahversorgung südlich
Rosa-Luxemburg-Allee / westlich Heidelerchenallee

Umweltbericht - Bestand Biotypen

Maßstab: 1: 500 Format: 59 x 84cm Stand 14.01.2026

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitekten
Mariendorfer Damm 202
12107 Berlin
Tel. 030 396 38 38
Mobil 0174 982 33 99



- Bestandsbäume, geschützt gem. Baumschutzsatzung**
-  Ersatzpflanzungen 2011, zur Erhaltung festsetzen
 -  Altbaumbestand zur Erhaltung festsetzen
- Bestandsbäume, nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung**
-  Baumbestand nicht zur Erhaltung festsetzen
- Eichentorso, geschützte Lebensstätte**
-  Eichentorso: geschützte Lebensstätte zur Erhaltung festsetzen
- Pflanzflächen**
-  FZA Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Inhalte, durch textliche Festsetzungen gesichert**
-  Vegetationsbestände in einer Größe von 1.000qm, deren Erhalt durch textliche Festsetzung zu sichern ist (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 -  luft- und wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 -  Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht (Mulden/Versickerungsflächen) (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Maßstab: 1: 500 Format: Din A3 (297 x 420mm) Datum 14.01.2026

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Mariendorfer Damm 202
12107 Berlin
Tel. 030 396 38 38
Mobil 0174 962 33 99
irene-fiedler@t-online.de

