



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Wustermark
Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Bau-
leitplanung
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Bearb.: Frau Heike Hawaleschka
Gesch-Z.:LFU-TOEB-
3700/610+35#626885/2025
Hausruf: +49 355 4991-1365
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 22.09.2025

Bebauungsplan E52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Gemeinde Wustermark, LK HVL
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 20. August 2025
- Begründung, Mai 2025
- Planzeichnung
- Verkehrstechnische Stellungnahme, 18. Juli 2025
- Schalltechnische Untersuchung, 24. Januar 2011
- Stellungnahme zu schalltechnische Auswirkungen, 27. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zu-

ständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Hawaleschka

Dieses Dokument wurde am 22.09.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan E52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Gemeinde Wustermark, LK HVL
Ansprechpartnerin: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Börner T22 03332 29 108 22 TOEB@Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
--

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Planungsziel

Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich von 0,86 ha (Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 308, 309, 310, 311 und 459) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung und Entwicklung der Ortsmitte zu schaffen.

Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes E 28 „Heidesiedlung“ Teil A sollen nach Rechtskraft des BP E52 nicht mehr angewendet werden.

Die Darstellungen des FNP beinhalten nach den vorliegenden Ausführungen (Pkt. 4 S. 10) der Begründung eine Wohnbaufläche. Hierzu wurde ausgeführt, dass eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.

Parallel wurde das Landesamt für Umwelt zum BP Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“, der westlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Ziel dieser Planung ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Einzelhandelsstandortes, zur Entwicklung und Nutzungserweiterung zu schaffen.

2. Stellungnahme

2.1 Grundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (2023).

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Immissionsschutz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes wie der Störfall-Verordnung-12. BlmSchV², der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)³, der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung)⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ und der Technischen Anleitung zur Reinhalterung der Luft (TA Luft 2021)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁷ ermittelt und bewertet.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

2.2 Immissionsschutz

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Einwirkungen auf den Geltungsbereich

Den Festsetzungen des Planentwurfs folgend, sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1: 2018, die der Wohnnutzung dienen sind nicht zulässig. Als schutzwürdige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den auf den Geltungsbereich einwirkenden Immission wären ggf. Büroräume zu berücksichtigen. Relevant sind hierbei die Geräuschimmissionen. Hieraus können sich je nach Lage und Anordnung Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß ergeben, die im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Errichtung und Betrieb) zu ermitteln und in der Bauausführung umzusetzen sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Standort ist geprägt durch das vorhandene Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzungen und Handelseinrichtungen. Relevant sind die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen. Der Konflikt wurde erkannt. Teil der vorliegenden Unterlagen sind die Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 11-007-01 vom 22. Februar 2011 und die Stellungnahme der Büros KSZ vom 27. Juni 2025 zu den Auswirkungen i.Z. mit der Erhöhung der Nettoverlaufsfläche.

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 27.Juni 2025 stehen im Zusammenhang mit der in die Be-

² Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

³ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

⁴ Achtzehnt Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18.BlmSchV vom 8.Oktober 2021 (BGBl. S. 4644)

⁵Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁶ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhalterung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. S. 1050)

⁷ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (AbI. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (AbI. S. 779)

⁸ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

wertung eingegangenen Betriebsweisen u.a. Öffnungszeiten, Lieferzeiten und Verkehrsaufkommen und Lage der jeweiligen Emissionsquellen.

Danach liegen aus der schalltechnischen Untersuchung von 2011 Erkenntnisse vor, dass Immissionsrichtwerte der im Genehmigungsverfahren anzuwendenden TA-Lärm im Tagzeitraum erreicht werden (Hermann-Stickelmann-Straße 1). Als Vorbelastung wurde der westlich angrenzende REWE-Markt in die Beurteilung eingestellt. Nicht in dieser gutachterlichen Untersuchung eingestellt wurden die Auswirkungen die im Zusammenhang mit dem Planungsziel, zur Entwicklung und Nutzungserweiterung und dem Ersatzneubau eines Einzelhandelsstandortes stehen (BP Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“).

Der gutachterlichen Stellungnahme vom 27.06.2025 mit den Aussagen zu den relevanten Auswirkungen der Geräuschemissionen kann gefolgt werden.

Danach steht jedoch die derzeitige Bewertung der Auswirkungen nur im Zusammenhang mit der in die Beurteilung eingestellten Betriebsweise, den Quellen und der Lage der Quellen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Bewertung des Schutzanspruches der Immissionsorte insbesondere östlich des Geltungsbereiches (derzeit MII) den Festsetzungen des BP E 28 Teil B entspricht, der im Baugebiet 4 eine WA festsetzt.

Hierzu ist im Umweltbericht eine Aussage aufzunehmen und ggf. eine Bewertung zu den Auswirkungen, wenn Änderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Festzustellen ist jedoch, dass die tatsächliche Vorbelastung nicht ermittelt wurde. Aus immissionsrechtlicher Sicht ist es auch nicht verhältnismäßig die tatsächliche Vorbelastung detailliert zu ermitteln. Daher wird empfohlen, vorsorgend geeignete Festsetzungen zu ermitteln und ggf. aufzunehmen, die der Minderung der Geräuschemissionen an den Immissionsorten (u.a. auch Herrmann Stickelmann-Straße 1) dienen.

Geeignet sind, zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder der Minderung dienen.

Auswirkungen sind auch Lichtimmissionen infolge der Beleuchtung zu erwarten. Diese Auswirkungen sind verbal in die Bewertung des Umweltberichtes aufzunehmen und es sind geeignete Maßnahmen der Minderung zur Vermeidung erheblicher Belästigungen aufzunehmen. Ich verweise hierzu auf die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg.

Hinweis

Zu den Ausführungen der Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Äußerung in dieser Stellungnahme.

3. Mitteilung

Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Landesamt für Umwelt ist im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 22.09.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.