

- B = Begründung ändern oder ergänzen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- SV = Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB –

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 18.07.2024 bis 31.08.2024

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 18.07.2024

Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 31.08.2024

Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Auslegung im Zeitraum vom 19.08.2024 bis einschließlich zum 20.09.2024

Bekanntmachung im Amtsblatt: 02.08.2024

Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 20.09.2024

I. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Lfd. Nr.	Name	Frühzeitige Beteiligung Stellungnahme vom	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
Ö1	BürgerIn 1	20.09.2024 03.07.2025 31.07.2025	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1	Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 20.09.2024		
Ö1.1	Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der GbR Hamburger Straße ..., bestehend aus den Gesellschaftern ..., Hamburger Straße ..., 14641 Wustermark, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.	Sachverhalt.	K
Ö1.2	1. Es werden nahezu ausschließlich die Interessen und Vorgaben des Discounters und des Lebensmittelvollsortimenters verfolgt. Sie erstellen die Pläne und die beizubringenden Unterlagen und sie bezahlen die Planung und die bauliche Umsetzung. Es bestehen daher Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Planung erfolgt unter gerechter Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Zudem ist die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben. Ziel der Planung ist neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Lebensmitteldiscounter unter anderem auch die Schaffung von Planungsrecht für weitere Wohnbebauung und die Lösung damit im Zusammenhang stehender immissionsschutzrechtlicher Konflikte sowie die Neugestaltung der „Wustermarker Ortsmitte“, insbesondere des Brunnenplatzes. Mit der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen, insbesondere dem Interesse einer	Z, V.

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Wohnbedürfnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB), dem Erhalt, der Erneuerung und Fortentwicklung sowie dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) verfolgt die Gemeinde legitime städtebauliche Zwecke. Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.</p> <p>. Alle bisher vorgetragene Belange wurden sachgerecht in die Abwägung einbezogen. Siehe Abwägungstabelle. Auf die Ausführungen unter Pkt. 1 der Planbegründung wird verwiesen.</p> <p>Hinweis: Die Stellungnahme gab Anlass, den direkten Austausch mit dem Einwender zu suchen. Im Ergebnis kam zu weiteren Stellungnahmen – siehe bis zu Ö1.41.</p>	
Ö1.3	<p>2. Das Gastronomieangebot ist momentan als gepachtete Speisegaststätte im Gebäude von REWE vorhanden; es soll in dem Bereich ein Anbau errichtet werden. Die Gaststätte verschiebt sich in Richtung Brunnenplatz, sie soll offensichtlich vergrößert bzw. verändert werden. Hierfür besteht kein städtebaulicher Bedarf.</p>	<p>Durch die geplante Neugestaltung der Ortsmitte und der Aufwertung des Brunnenplatzes wird eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität bezweckt. Die Verlagerung der Gaststätte zum Brunnenplatz dient diesem Zweck. Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>	Z
Ö1.4	<p>3. Durch die Neuordnung der Freiflächen geht zunächst viel des vorhandenen Baum- und Grünbestandes verloren. Es wird hauptsächlich der Bedarf an Verkaufsflächen, Parkplatzflächen und die darauf neu zugeschnittenen Verkehrsflächen für PKW und LKW-Lieferverkehr geschaffen.</p>	<p>Der implizierte Vorwurf einer nicht ordnungsgemäßen Abwägung zwischen den Belangen der Grünordnung und den wirtschaftlichen Belangen wird zurückgewiesen: Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden detaillierte und je Baugebiet differenzierte grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe TF 12 ff.). Die Grundlage ist eine fachgerechte Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs. Zahlreiche Bestandsbäume können erhalten bleiben. Für die einzelnen Baugebiete werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB Neupflanzungen angeordnet. Zudem wird festgesetzt, dass blickundurchlässige Einfriedungen zu begrünen sind.</p>	Z, B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Weiterhin wird innerhalb des Sondergebietes eine Fassadenbegrünung (TF 16) festgesetzt.</p> <p>Schließlich wird eine prozentual festgelegte extensive Dachbegrünung (TF 17) festgesetzt, die es bisher auf den Gebäudekomplexen der Lebensmittelmärkte noch nicht gibt.</p>	
Ö1.5	<p>4. Für die Aufwertung des Brunnenplatzes bleibt wegen der Verlagerung des Gaststättenbereiches weniger Fläche übrig. Die Aufwertung ist auch ohne die Aufstellung eines B-Plans ohne Einschränkungen möglich. Ein Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Durch die geplante Neugestaltung der Ortsmitte und der Aufwertung des Brunnenplatzes wird als städtebaulicher Grund eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität bezweckt. Daher ist mit einer Erhöhung der Kundenfrequenz zu rechnen. Der städtebauliche Bedarf i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan geht es zudem nicht nur um die Aufwertung des Brunnenplatzes. Auf die Ausführungen zum Planerfordernis unter Pkt. Ö1.2 wird verwiesen. Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>	Z, B
Ö1.6	<p>5. Ebenso ist die mögliche perspektivische Rathausenerweiterung ohne den vorliegend beabsichtigten Bebauungsplan möglich.</p>	<p>Es ist zwar richtig, dass eine Erweiterung des Rathauses auch aufgrund der bisherigen Ausweisung als MI möglich wäre. Die Ausweisung als MU (§ 6a BauNVO) ermöglicht aber eine größere Flexibilität der Festsetzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes (Ortskern) und dem bisherigen Charakter des Gebietes besser entspricht als die derzeit wirksame Ausweisung als MI im Bebauungsplan Nr. 4.. Für die in dem Gebiet nach den städtebaulichen Zielen generell angestrebte Nutzungsmischung und Attraktivitätssteigerung bietet die Ausweisung als Urbanes Gebiet die passgerechtere Grundlage.</p>	B
Ö1.7	<p>6. Lediglich die über der aktuellen REWE-Verkaufsfläche vorhandenen Wohnungen bleiben bestehen. Die Erweiterungen und die Neubauten, insbesondere des Discounters, erhalten entgegen allgemeinen städtebaulichen Zielen in Ortszentren und angesichts des Wohnungsmangels keine Wohngeschosse.</p>	<p>Die vorliegende Planung sichert im Bereich des Sondergebietes den Wohnungsbestand (im REWE-Komplex). Eine weitere Verdichtung im Hinblick auf Wohnnutzungen soll „auf den Dächern“ der Einzelhandelsmärkte nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht erfolgen.</p> <p>Die Ausdehnung der zulässigen Wohnnutzung in andere Teile des Sondergebietes wird nach Abwägung nicht gestattet. Die Ausdehnung der Wohnnutzung auf die anderen Teilgebiete des Sondergebietes wurde als planerische Alternativen</p>	B, V, N

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>tive geprüft. Damit würde Wohnraum geschaffen, ohne neue Flächenversiegelungen zu verursachen. Dies ist grundsätzlich positiv und im Sinne der Innenentwicklung und Deckung von Wohnraumbedarfen, denn der Wohnraum müsste durch Aufstockung der Lebensmittelmärkte geschaffen werden. Mit deutlich größeren Gewicht sprechen jedoch folgende Gründe dagegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die weitergehende Aufstockung der Lebensmittelmärkte würde jedoch dazu führen, dass der zusammenhängende Gebäudekomplex eine größere bauliche Höhe erreichen würde (ca. die Höhe von drei bis vier Vollgeschossen). Im Zusammenwirken mit der Länge des Gebäudes würde insgesamt eine massive optische Wirkung im Ortsbild erzeugt werden, die in der Hoppenrader Allee im deutlichen Kontrast zur Umgebungsbebauung stehen würde. Da die nordwestlich an der Hoppenrader Allee gegenüberliegende Wohnbebauung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt wird, ist eine solche Wirkung städtebaulich nicht erwünscht. Hier unterscheidet sich die Situation in der Hoppenrader Allee von der in der Hamburger Straße, die als Hauptachse eine größere bauliche Dichte erlaubt. - Neben der optischen Wirkung einer höheren Baumasse entlang der Hoppenrader Allee soll auch im Sinne des Nachbarschutzes hier keine mehrgeschossige Wohnbebauung entstehen, die in Wechselwirkungen mit den gegenüberliegenden Einfamilienhausgrundstücken liegt (z. Bsp. Einsicht in die Gärten der Einfamilienhausgrundstücke aus höheren Wohnetagen). -Weiterhin würde zusätzliche Wohnfläche weitergehende Flächenbedarfe an Nebenanlagen und sonstigen innergebietlichen Folgenutzungen schaffen (z. Bsp. Stellplätze für Kfz, Fahrräder, Müllcontainer, Abstellräume). Eine höhere bauliche Dichte durch mehr Wohnen würde zudem das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmentwicklung beeinflussen. Aufgrund der nur begrenzten Flächenverfügbarkeit und dem städtebaulichen Ziel „Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums“ soll das Sondergebiet und die Parkplatzanlage vorrangig gewerblichen Nutzungen dienen. - Schließlich sprechen auch Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB gegen die Erhöhung des Wohnanteils im Sondergebiet. Die Errichtung 	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>von mehr Wohnflächen in den Obergeschossen oberhalb von Gewerbebauten im Bestand oder Neubau ist kostenintensiver. Im Bestand statisch ggf. unverträglich aufwändig. Zudem soll die gewerbliche Nutzung des Nahversorgungszentrum keine weiteren, zusätzlichen Einschränkungen durch eine noch weitergehende Rücksichtnahme auf schutzwürdige Nutzungen im Komplex selbst unterworfen werden. Im SO hat die gewerbliche Nutzung im Sinne der Zentrenfunktion ihren Vorrang.</p> <p>Neuer Wohnraum entsteht innerhalb des Geltungsbereichs aber durch das Wohnbauprojekt „Wustermarker Gärten“. Dort entstehen ca. 30 Wohneinheiten. Der Bereich ist als WA ausgewiesen.</p>	
<p>Ö1.8</p>	<p>7. Die Architektur ist nicht im Ansatz ortszentrenge-recht, sie erfüllt die Minimalansprüche bei Schaffung von bekannten Verkaufsgebäudestrukturen, u. a. Flachbauarchitektur.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf gestalterische Aspekte mehrere Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Differenzierte Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen - Vorgaben zur Bepflanzung und Eingrünung, mit denen eine Verbesserung der optischen Einbindung in die Umgebung erreicht wird. - Zudem enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Gestaltung für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes vorzubeugen <p>Im Übrigen macht der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung bewusst keine Vorgaben zur architektonischen Gestaltung. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist keine hervorgehobenen architektonischen oder ortsbildbezogenen Merkmale auf, so dass sich verbindliche Vorgaben hierzu im Bebauungsplan nicht aufdrängen.</p> <p>Berücksichtigt wird in der Planung aber der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung: „Die Planung befindet sich jedoch im sogenannten Umgebungsschutzbereich folgender in die Denkmalliste eingetragener Objekte: 09150392, Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8, Wustermark Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:</p>	<p>B, H, Z</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal und dessen Umgebung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans in seinem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Insbesondere die Materialien, Farbigkeit und konkrete Höhen sind im Weiteren Planungsprozess abzustimmen. Auf glänzende Oberflächen, hervortretende Farben und ortsbilduntypische Materialien ist zu verzichten.“</p> <p>Auch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland weist auf diesen Umstand hin, fügt aber hinzu, dass der Sachverhalt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden muss.</p> <p>Die Hinweise werden von der Gemeinde an die Architekturbüros weitergeleitet. Aufgrund der Lage des Schulgebäudes ca. 100 m östlich des Plangebietes und der dazwischenliegenden Bebauung ist allerdings nach derzeitiger Einschätzung nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Denkmals auszugehen.</p>	
Ö1.9	<p>8. Der mehrgeschossige Wohnungsbau auf der südöstlich gelegenen Fläche wurde seit Jahren verfolgt, ohne dass die Gemeinde Planungen eingeleitet hat. Die Planung dafür hat keinen Zusammenhang mit dem eigentlichen Anlass der Planung, nämlich die Erfüllung der Interessen der zu 1. genannten Akteure.</p>	<p>Die Entscheidung, die Planung für den Teilbereich „Wustermarker Gärten“ (Flurstücke 464 und 1022 der Flur 5) in den vorliegenden Bebauungsplan einzubeziehen, liegt in der Planungshoheit der Gemeinde. Die Planung ist in diesem Zuschnitt erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, da so die Belange der benachbarten Nutzungen (Nahversorgung, Wohnen) besser aufeinander abgestimmt werden können.</p> <p>Sie erlaubt die koordinierte Planung der angestrebten Nutzungsmischung. Zudem können die prognostischen Auswirkungen der Verkehrs- und der Lärmentwicklung mit der Planung sachgerecht bewältigt werden (Einholung eines Lärm- und eines Verkehrsgutachtens, Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionschutz).</p>	Z, B
Ö1.10	<p>9. Außer den Wohnungsbauflächen und den einzelnen öffentlich zu nutzenden Flächen gibt es neben den Flächen des Vollsortimenters und des Discounters keine Flächen für zentrenbildende Nutzungen.</p>	<p>Die Ausweisung als MU bietet die Möglichkeit, zentrenbildende Nutzungen zu realisieren. Es handelt sich bei der Planung um eine Angebotsplanung, die Entwicklungsspielräume für die Zukunft eröffnet. Im Bestand ist neben dem Rathauses auch eine Bibliothek und Sparkassenfiliale vorhanden.</p>	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1.11	<p>10. Unsere Mandantin als private Grundstückseigentümerin würde die Realisierung einer mehrfunktionalen und gestalterisch aufgewerteten Ortsmitte begrüßen und unterstützen, hingegen nicht die vorliegende Planung. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung lässt die vorliegende Planung viel Spielraum. Sie versucht eher, die üblicherweise am Ortsrand vorliegenden Strukturen in die Ortsmitte zu projizieren. Mit ihrer Umsetzung würde jedoch das Grundeigentum unserer Mandantin durch die Einzelhandelsinteressen unverhältnismäßig bedrängt und belastet.</p>	<p>Die Einwendung wird zurückgewiesen: Die vorliegende Planung hat den Bestand der Einzelhandelsnutzungen (REWE, Aldi) zu berücksichtigen. Sie projiziert also gerade nicht eine normalerweise am Ortsrand vorhandene Struktur schlicht in die Ortsmitte. Die vorhandenen Strukturen erfordern sowohl eine die Belange der bestehenden Nutzer gerecht werdende Lösung als auch eine in die Zukunft gerichtete und anpassungsfähige Planung zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte. Das Ziel der Planung, eine dem Ortskern entsprechende Nutzungsmischung zu erreichen, wird durch die vorliegenden Ausweisungen (SO, MU und WA) ermöglicht. Den Interessen des benachbarten Grundstückseigentümers wird durch Anpassungen in der Planung (Verlagerung des LKW-Wendekreises, Nicht-Ausweisung der zunächst vorgesehenen Planstraße 2, Sichtschutzwand u.a.) in angemessener Weise entgegengekommen. Eine unverhältnismäßige Belastung des Grundeigentums des Einwenders ist im Ergebnis nicht erkennbar.</p>	Z, P, B
Ö1.12	<p>11. Für die bisher unbebauten Grundstücke (Wohngrundstücke) ist die Erschließung über die vorhandenen Zufahren bereits gesichert. Für eine weitere verkehrliche Planung dazu besteht deshalb kein Anlass.</p>	<p>Dem Einwand wird in Teilen entsprochen: Im Entwurf wird auf die Festsetzung einer „Planstraße 2“ (siehe Vorentwurf) verzichtet. Die Erschließungssituation kann durch privatrechtliche Regelungen (Bestellung von Geh- und Fahrrechten) innerhalb des WA angemessen bewältigt werden.</p>	P, B
Ö1.13	<p>12. Die jetzige geordnete Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer im Planbereich kann als angemessen und sicher betrachtet werden. Große Unsicherheiten sind umliegend um den Planbereich sichtbar, insbesondere auch entlang der Hamburger Straße in Höhe der Schule und der Bushaltestellen. Änderungen sind nicht vorgesehen, durch neu vorgesehene Wegeführungen innerhalb des B-Planbereiches wird sich diese Situation deshalb verschärfen, unter anderem, weil eine gesicherte Überwegung über die</p>	<p>Dem Einwand wird in Teilen entsprochen: Im Entwurf wird auf die Festsetzung einer „Planstraße 2“ (siehe Vorentwurf) verzichtet. Die Erschließungssituation kann durch privatrechtliche Regelungen (Bestellung von Geh- und Fahrrechten) innerhalb des WA angemessen bewältigt werden. Neue Wegeführungen, die zu einer Verschärfung der Situation an der Hamburger Straße führen könnten, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Überwegung von der Schule und Bushaltestelle über die Hamburger Straße wird Gegenstand von Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde und des städtebaulichen Vertrags. Der Hinweis wird insoweit berücksichtigt.</p>	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Hamburger Straße nur an der Ampelkreuzung Hamburger Straße/Hoppenrader Allee/Neue Bahnhofstraße angelegt ist.		
Ö1.14	<p>13. Die vorgesehene Verkehrsführung auf den den Verkaufsmärkten zugeordneten Parkplätzen und der Lieferverkehr verursacht erhebliche Lärm- und sonstige Immissions-belästigungen in Richtung unseres mit einem Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen bebauten Grundstücks (sh. Vorplanung Erschließung und Stellplatzanlage). Sogar der LKW-Lieferverkehr führt unmittelbar an unserem Grundstück vorbei. Offensichtlich werden zugunsten von Parkplatzflächen keine ausreichenden Wenderadien freigehalten, so dass neben unserem Grundstück unweit der Wohnungsterrassen ein LKW-Wendekreis geschaffen wird. Die Belieferung wird wegen der Lage des Lieferbereichs in der Nähe der Eingänge zu den Märkten außerhalb der Öffnungszeiten und somit zu Nachtzeiten stattfinden müssen. Bei objektiver Betrachtung, wäre z. B. eine Belieferung auf der anderen Gebäudeseite, direkt von der Hoppenrader Allee aus – von dort fahren die LKW ohnehin an – mit viel weniger Fahrstrecke verbunden und erheblich weniger belastend. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Variante nicht gewählt wurde.</p>	<p>Die durch die vorgesehene Verkehrsführung verursachten Immissionen werden in die Abwägung einbezogen und fachgutachterlich prognostiziert (siehe hierzu näher die durchgeführte Verkehrsuntersuchung sowie die Schalltechnische Untersuchung).</p> <p>Das Vorbringen, dass der LKW-Lieferverkehr unmittelbar am Grundstück des Einwenders vorbeiführt, wird in die Abwägung eingestellt: Die Planung wird geändert. Der im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehene LKW-Wendekreis wird innerhalb des Plangebietes weiter nach Südwesten verschoben. Damit rückt er deutlich von der Grenze des Grundstücks des Einwenders ab, was die Immissionsbelastung mindert.</p> <p>Eine Erschließung für den LKW-Verkehr direkt von der Hoppenrader Allee wurde als Variante in die Abwägung eingestellt, ist aber aus mehreren Gründen nicht vorzugswürdig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gewählte Variante ist weiter von schutzwürdigen Immissionsorten entfernt. Eine Zulieferung von der Hoppenrader Allee wäre wegen des Bestandsgebäudes des Nahversorgers (REWE) erst ab der Höhe der gegenüberliegenden Hausnummer 10 möglich gewesen. Dabei handelt es sich aber um ein Wohngebäude, das nur ca. 30 m vom Anlieferungs-punkt entfernt läge. - Eine Anlieferung direkt von der Hoppenrader Allee ist aus verkehrstechnischen und Sicherheitsgründen nicht sinnvoll. Dies hätte nämlich zur Folge, dass LKW von der Straße aus rückwärts über den Gehweg der Hoppenrader Allee in den Anlieferbereich fahren müssten. Dies würde zu Risiken für Fußgänger und Radfahrer führen. Aufgrund der in der 	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Nähe liegenden Nutzungen (Brunnenplatz, Schule) ist dieses Risiko nicht gering einzuschätzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Erschließung von der Brandenburger Straße ist ebenfalls aufgrund der anliegenden sensiblen Wohnnutzungen südlich der Brandenburger Straße nicht gewählt worden. - Eine Anlieferung von Norden her (Hamburger Straße) würde die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen noch stärker betreffen. 	
<p>Ö1.15</p>	<p>14. Die Planstraße 2, eine private Fläche, die zu den Flächen für neue Wohnbebauung gehört, hat lediglich eine Breite von 5,50 m. Sie führt an den Toren der fünf Garagen und an unseren in diesem Verlauf weiteren zehn PKW-Stellplätzen vorbei. Der für die Erschließung dieser Garagen und Stellplätze sowie der geplanten neuen Wohnbebauung momentan bestehende Privatweg endet in diesem Verlauf. Das Ausfahren aus diesen Garagen wäre künftig mangels Sicht nur unter höchster Gefährdung der Nutzer und des Verkehrs auf der als verkehrsberuhigter Bereich geplanten privaten (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche möglich bzw. damit unmöglich. Das gleiche gilt für die zehn Stellplätze. Diese Aspekte sind in den Planunterlagen nicht angesprochen. Eine Anbindung über diese Planstraße 2 an das Nahversorgungszentrum ist wegen anderer bestehender Verbindungen nicht erforderlich und somit wegen den genannten Gefährdungen unverhältnismäßig. Der reinen privaten Erschließung der Grundstücke für die Neubebauung mit Wohnhäusern steht nach Auffassung unserer Mandantin nichts entgegen.</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt: Die im Vorentwurf als private Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehene Wegeverbindung (Planstraße 2) soll nunmehr nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es soll keine öffentliche Erschließung des Nahversorgungszentrums über diese Wegeverbindung erfolgen.</p> <p>Die Planung führt nicht zu einer Gefährdung von Passanten. Ein- und Ausparkvorgänge aus den Garagen und von den als „Anwohnerparken“ gekennzeichneten Flächen finden bereits im Bestand statt. Die Parkflächen (Anwohnerparken) sind grundbuchrechtlich gesichert. Durch die geänderte Planung wird für den Einwander und die Nutzer seines Grundstücks kein unzumutbarer zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der reinen privaten Erschließung der Grundstücke für die Neubebauung mit Wohnhäusern nach Ansicht des Einwenders nicht entgegensteht.</p>	<p>P, B</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1.16	15. Bereits jetzt ist das Wohngrundstück unserer Mandantin durch die umliegenden verkehrlichen Erschließungen (Straßen, Bushaltestellen, schulbezogener Verkehr, Freizeit-aktivitäten bei Tag und Nacht) erheblich belastet. Die vorgesehene weitere verkehrliche Erschließung würde dieses Grundstück gänzlich von allen Seiten umschließen. Das ist unnötig, unangemessen, unverhältnismäßig und unzumutbar.	Die Bedenken werden in die Abwägung einbezogen. Die Planung wird entsprechend geändert (siehe hierzu Ö1.15).	P, B
Ö1.17	16. Zweifel bestehen weiterhin daran, ob das Wohngrundstück unserer Mandantin als Urbanes Gebiet festzusetzen ist. Für die (Neu-) Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung besteht nach hiesiger Auffassung kein städtebaulicher Bedarf. In den Planunterlagen ist das Grundstück unserer Mandantin mit Hamburger Straße 9D adressiert; tatsächlich sind hier die Adressen Hamburger Straße 9D und 9E zu finden.	Die Festsetzung als Urbanes Gebiet eröffnet auf dem Flurstück Nr. 680 eine größere Flexibilität bzgl. des ursprünglich als Geschäftshaus genehmigten, mittlerweile rein wohnlich genutzten Gebäudes. Auf die Ausführungen in der Planbegründung zur Festsetzung des MU wird verwiesen.	Z, B
Ö1.18	17. Die Ausführungen zu den Planungsalternativen sind nicht verständlich und widersprüchlich; die Argumente scheinen vorgeschoben. Auf der Hand liegende Alternativen werden nicht geprüft.	Der Vorwurf, die Ausführungen zu den Planungsalternativen seien nicht verständlich und widersprüchlich, wird zurückgewiesen. Die Ausführungen zu den Planungsalternativen werden in der Begründung des Entwurfs ergänzt und aktualisiert. Die erörterten und erwogenen Planungsalternativen werden zum einen im Kapitel 6 der Begründung ausführlich dargestellt; zum anderen enthalten die Kapitel zu den einzelnen Festsetzungen spezifische Erläuterungen zu den geprüften planerischen Alternativen.	Z, B
Ö1	Stellungnahme vom 03.07.2025		
Ö1.19	In vorbezeichneter Sache nehme ich Bezug auf unsere Besprechung, Ihr Protokoll und die Bitte, zur geänderten Planung Stellung zu nehmen. Ich bedanke mich auch im Namen meiner Mandantin für den fachlichen Austausch und die Berücksichtigung der Interessen meiner Mandantin.	Hinweis: Am 3. Juni 2025 fand ein persönlicher Erörterungstermin mit den Einwendern statt. Am Termin nahmen teil: 1: Die beiden Einwender selbst, 2. Der Rechtsbeistand der Einwender, 3. Ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros, 4. Zwei Vertreter der Gemeindeverwaltung.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Ausgehend hiervon möchte ich für meine Mandantin zum weiteren Bauleitplanverfahren folgendes mitteilen und wäre dankbar, wenn dies im Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung findet:	Im Termin wurde vereinbart, dass die Einwender eine schriftliche Stellungnahme zu den überarbeiteten Planunterlagen abgeben. Im Folgenden werden die Anregungen und Einwendungen sachpunktweise geprüft und abgewogen.	
Ö1.20	<p>1. Räumlicher Geltungsbereich 1.1 Zunächst halte ich fest, dass meine Mandantin damit einverstanden ist, wenn die Eigentumsflächen der GbR Hamburger Straße 9 D – wie von Ihnen bzw. Frau ... vorgestellt – aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ herausgelöst werden. Dabei möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass die Eigentumsfläche meiner Mandantin eGbR Hamburger Straße 9 D neben dem FlSt. 680 (zur Zeit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4) auch das FlSt. 1013 umfasst. Meine Mandantin und ich gehen davon aus, dass nach dem Herauslösen der räumliche Geltungsbereich und die Festsetzungen des B-Plans Nr. W 4 „An der Siedlung“ (4. Änderung) weiterhin auch dieses hinzugekaufte Grundstück umfasst und eine Änderung dieses B-Plans insoweit nicht erforderlich ist, da der uns übersandte angepasste Entwurf des B-Plans Nr. W 50 „außen“ an das FlSt. 1013 angrenzt. Überdies bitten wir, darauf zu achten, dass das FlSt. 1015 nicht als unbepannter Innenbereich zwischen den B-Plänen verbleibt – so hat es nach den uns vorliegenden Unterlagen den Anschein. Daher müssten auch dort entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden.</p>	<p>Im Fortgang der Abstimmung mit allen Akteuren hat sich ergeben, dass die Einbeziehung der Eigentumsflächen der GbR Hamburger Straße 9D doch sachgerecht ist und die Belange des Einwenders damit besser gewährleistet werden können. Die GbR Hamburger Straße 9 D hat dieser Einbeziehung zugestimmt. Die Planung sieht nun Folgendes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) unter Einbeziehung der Eigentumsflächen der GbR Hamburger Straße 9 D (Flurstücke 680 und 1013 und 1015) sowie von Teilen des Flurstücks 721, auf dem sich das Rathaus der Gemeinde Wustermark befindet. - Festsetzung eines WA für die südöstlich davon gelegenen Bereiche, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind (Wustermarker Gärten). <p>Die Festsetzung als Urbanes Gebiet bietet sowohl der Gemeinde Wustermark als auch der der GbR Hamburger Straße 9 D im Vergleich zur bestehenden Ausweisung als MI bezüglich der geplanten Bauvorhaben und Nutzungen (Erweiterung Rathaus) eine größere Flexibilität und entspricht somit der angestrebten Nutzungsmischung in der Ortsmitte sowie der Steigerung der Attraktivität des Bereiches. Zur Klarstellung: Das Flurstück 1015 ist Teil des Plangebietes. Es liegt innerhalb des MU-Gebietes.</p>	P, B
Ö1.21	1.2 In diesem Zusammenhang möchte ich der guten Ordnung halber noch einmal zusammenfassen, dass auf dem Grundstück meiner Mandantin ausschließlich Wohnnutzung erfolgt	Die derzeit im Bestandsgebäude auf dem Flurstück 680 bestehende Wohnnutzung wird durch die geplante und vom Einwender selbst angeregte Festsetzung als MU (vgl. Ö1.38) nicht eingeschränkt:	B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>und dass diese bauliche Nutzung des Grundstücks meiner Mandantin durch die Bauleitplanung der Gemeinde nicht eingeschränkt werden darf. Insbesondere muss sichergestellt bleiben, dass die sich aus dem Schallimmissionsschutz ergebenden Anforderungen für die Wohnnutzung eingehalten werden. Details prüfen wir, wenn die entsprechenden Gutachten mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung stehen.</p>	<p>Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude im MU allgemein zulässig. Insofern ändert sich also durch die MU-Ausweisung nichts.</p> <p>Nicht standortverträgliche und eine Wohnnutzung störende Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig und sollen auch nicht gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur im Wege der Einzelfallbetrachtung zugelassen werden können, um insbesondere Lärmkonflikten vorzubeugen.</p> <p>Entsprechend der Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung werden in der textlichen Festsetzung TF 10 passive Schallschutzmaßnahmen auch für den Bereich des MU 2 festgesetzt. Für die Bereiche mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV - also für Bereiche mit Verkehrslärmbelastung - werden Festsetzungen zur Anordnung der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen (Grundrissausrichtung), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder die Verwendung von schalldämmenden Außenbauteilen festgelegt. Damit wird schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Rechnung getragen. Erfolgen bauliche Änderungen an der Bestandsgebäuden, muss den Festsetzungen entsprechen werden.</p> <p>Der Schutzanspruch der vorhandenen Nutzung entspricht grundsätzlich dem festgesetzten Baugebietstyp: künftig MU nach § 6a BauNVO. Demnach sind folgende Werte für die Beurteilung von Lärm / Geräuschen maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 18005: Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehr / 45 dB(A) für Gewerbe - TA Lärm (Ziffer 6.1): Grenzwerte für Geräuschemissionen tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) - 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) <p>Im Rahmen der 16. BImSchV sind die Grenzwerte für Mischgebiete und Urbane Gebiete gleich hoch. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Beurteilungspegel sind in MI und MU identisch. Allein im Hinblick auf die Werte der TA Lärm gibt es einen Unterschied: Im Tageszeitraum ist der Grenzwert der TA</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Lärm im MU tagsüber um 3 dB(A) höher als der des MI. Der Grenzwert nachts ist bei MI und MU gleich.</p> <p>Das bedeutet, dass künftig umliegende gewerbliche Nutzungen im Tageszeitraum mehr Lärm in Richtung MU2 emittieren dürften. Das Schutzniveau für die bestehende Wohnbebauung wird also gegenüber dem MI tagsüber herabgesetzt. Dies ist allerdings aufgrund der bestehenden Gemengelagensituation sachgerecht. Zudem ergibt sich aus den Modellierungen der Lärmprognose, dass sich die Pegelwerte nach TA Lärm mit Umsetzung der Planung an den maßgeblichen Immissionsorten 9E und 9D nicht erhöhen. Die Werte fallen gar geringfügig niedriger aus (vgl. Abbildung 5-9 und 5-11).</p>	
Ö1.22	<p>Außerdem ist für meine Mandantin und ihre Mieterinnen und Mieter wichtig, dass von den Parkplätzen des EKZ künftig keine Geruchsbelästigungen mehr durch Verkaufswagen und -einrichtungen entstehen.</p>	<p>Der Plangeber sieht kein Erfordernis zur Einholung einer Geruchsimmissionsprognose als Grundlage für die Abwägung der B-Plan-Festsetzungen des B-Plans W 50:</p> <p>Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sind im MU und in dessen Umfeld unzulässig. Gerüche können zwar eine solche Störung darstellen. Planbedingte Geruchsbelästigungen sind künftig aber nicht zu erwarten.</p> <p>Für den im Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Imbisswagen liegt eine Baugenehmigung vor. Der Imbisswagen soll mit Umsetzung der Planung auf den Marktplatz umziehen. Damit verbessert sich die Situation im Umfeld der Einwender.</p> <p>Die von den Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsfläche; Parkflächen) ausgehenden Geruchsbelästigungen durch Fahrzeugabgase sind unvermeidbar. Sie müssen als gebietstypisch in einem durch Nutzungsmischung geprägten Gebiet hingenommen werden. Durch die Planung entsteht gegenüber der Bestandssituation diesbezüglich keine wesentliche Änderung.</p> <p>Weitere Nutzungen, von denen Geruchsemissionen ausgehen können, sind nicht vorgesehen. Grundsätzlich bedürfen sämtliche der geplanten gewerbliche Nutzungen einer Baugenehmigung; im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-</p>	N, V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		rens werden die Belange des Immissionsschutzes geprüft. Ein möglicher Konflikt kann im nachgelagerten Verfahren geklärt werden. Der B-Plan muss hierzu keine Vorsorge treffen.	
Ö1.23	<p>1.3 Ein für meine Mandantin nicht unwichtiges „Randthema“ ist hierbei die von meiner Mandantin in der Vergangenheit schon einmal angesprochene Möglichkeit, die auf dem Grundstück und die mit der Dienstbarkeit gesicherten, Stellplätze (FSt. 680, 1015 und 1016 – jetzt 1022) durch ein Carportanlage zu überdachen. Soweit ich bislang sehe, stehen dem die Festsetzungen des für das Grundstück dann weiterhin maßgeblichen B-Plans Nr. W 4 „An der Siedlung“ (4. Änderung), nicht entgegen. Gleiches muss bei der Überplanung der FSt. 1015 und 1022 sichergestellt bleiben. Außerdem sind die Stellplätze auf den FSt. 680 und 1015 verteilt gelegen. Es sollten insofern alle Stellplätze einbezogen werden.</p> <p>Dankbar wäre ich, wenn Sie dies kurz bestätigen können.</p>	<p>Das Interesse an einer Überdachung der durch eine Dienstbarkeit gesicherten Stellplätze (nunmehr Flurstück 1022) wird in die Abwägung einbezogen: Der Bereich wird vollständig vom vorliegenden Bauungsplan überplant, beurteilt sich also nicht mehr nach dem B-Plan W4 (4. Änderung). Im Bauungsplan wird der Bereich auf dem Flurstück 1022 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerparken“ festgesetzt. Das Verbot der Überdachung nach der TF 19 bezieht sich nur auf die privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“, nicht auf die Fläche „Anwohnerparken“. Das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht ist aber zu beachten.</p>	P, B
Ö1.24	<p>2. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (ehemals Planstraße 2) Gegen den auf dem FSt. 1022 geplanten Verbindungsweg zum EKZ bestehen wie im Termin geschildert erhebliche Bedenken. Diese möchte ich noch einmal wie folgt zusammenfassen</p> <p>2.1 Die „Fahrgasse“ – die Fläche ist Eigentum der ... GmbH – ist bislang ausschließlich Zufahrt zu den hier angrenzenden Garagen und Stellplätzen der GbR Sie muss zukünftig auch für die Erschließung der östlichen liegenden Grundstücke der ... GmbH (neu als WA geplant) dienen. Für diesen geringen und individuellen Verkehr ist die Zufahrt geeignet.</p>	<p>Der Einwand wird berücksichtigt: Die im Vorentwurf als private Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehene Wegeverbindung (Planstraße 2) soll nunmehr nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es soll keine öffentliche Erschließung des Nahversorgungszentrums über diese Wegeverbindung erfolgen. Siehe bereits die Ausführungen oben.</p>	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk										
	<p>Eine weitergehende Öffnung für die Öffentlichkeit oder gar eine offene Verbindung zu den Parkflächen der angrenzenden Einkaufsmärkte – selbst wenn nur für Fußgänger und Radfahrer – führt zu einer Überlastung dieser Fahrgasse und zu einem erheblichen Risiko. Sie ist auch nicht im Interesse der o. g. Anlieger. Denn es ist zu erwarten, dass diese Verbindung dann als Abkürzung zum EKZ und vor allem auch von Schulkindern genutzt werden würde, sodass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren aus den Garagen und Stellplätzen nicht mehr wird möglich sein.</p>												
<p>Ö1.25</p>	<p>2.2 a) Um fremden Verkehr auf der Zufahrt weitgehend entgegenzuwirken, ist es nach unserer Auffassung zielführend, den zu erwartenden erhöhten Fußgänger- und Radverkehr über möglichst kurze und damit annehmbare Wege zu lenken. Dafür ist es erstens notwendig, entlang den Grundstücksgrenzen zwischen dem Parkplatz der Einkaufsmärkte und den Grundstücken der ... GmbH eine geeignete Abgrenzung zu errichten. Die Abgrenzung ist insbesondere so weit als möglich in Richtung Südwesten vorzusehen.</p>	<p>Der Einwander regt die Errichtung einer Einfriedung auf der Grenze zwischen WA und SO an. Die Festsetzungen des B-Plans W 50 stehen dem grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einfriedungen beurteilt sich im Übrigen nach der BbgBO (§ 6 Abs. 8; § 61 Abs. 1, § 87 Abs. 1) und dem BbgNRG (Abschnitt 8).</p> <table border="1" data-bbox="1025 954 1917 1335"> <thead> <tr> <th data-bbox="1034 960 1379 1002">Kriterium</th> <th data-bbox="1388 960 1908 1002">Regelung in Brandenburg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1034 1008 1379 1078">Einfriedungspflicht</td> <td data-bbox="1388 1008 1908 1078">Nur bei Ortsüblichkeit und auf Verlangen des Nachbarn</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1034 1085 1379 1155">Verantwortlicher</td> <td data-bbox="1388 1085 1908 1155">Rechter Nachbar (von der Straße aus betrachtet)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1034 1161 1379 1264">Standardhöhe (ohne Eini-gung oder B-Plan-Festset-zung)</td> <td data-bbox="1388 1161 1908 1264">Ortsüblich oder 1,25 m hoher Maschendraht-zaun</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1034 1270 1379 1327">Baugenehmigung notwendig</td> <td data-bbox="1388 1270 1908 1327">i. d. R. ab 2 m Höhe oder bei besonderen Vor-gaben</td> </tr> </tbody> </table>	Kriterium	Regelung in Brandenburg	Einfriedungspflicht	Nur bei Ortsüblichkeit und auf Verlangen des Nachbarn	Verantwortlicher	Rechter Nachbar (von der Straße aus betrachtet)	Standardhöhe (ohne Eini-gung oder B-Plan-Festset-zung)	Ortsüblich oder 1,25 m hoher Maschendraht-zaun	Baugenehmigung notwendig	i. d. R. ab 2 m Höhe oder bei besonderen Vor-gaben	<p>V</p>
Kriterium	Regelung in Brandenburg												
Einfriedungspflicht	Nur bei Ortsüblichkeit und auf Verlangen des Nachbarn												
Verantwortlicher	Rechter Nachbar (von der Straße aus betrachtet)												
Standardhöhe (ohne Eini-gung oder B-Plan-Festset-zung)	Ortsüblich oder 1,25 m hoher Maschendraht-zaun												
Baugenehmigung notwendig	i. d. R. ab 2 m Höhe oder bei besonderen Vor-gaben												

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:		Vermerk
		Standort	Auf eigenem Grundstück (bei Alleinpflicht), sonst Grenze	
Ö1.26	<p>Der gemäß dem Plan vorgesehene Durchgang kann ebenfalls in diese Richtung verlegt und zudem nur für die Anlieger geöffnet sein. Als Abgrenzung kommt vorrangig eine ausreichend hohe feste Wand bspw. aus Gabionen oder z. B. ein begrünter fester Zaun infrage, die gleichzeitig die Sichtbeziehungen behindert.</p> <p>Die Zufahrt und die Übergänge von der Zufahrt F1St. 1022 zum Grundstück meiner Mandantin (seitlich der Garagen) wird ebenfalls durch Abgrenzungen bzw. Tore geschlossen.</p>			V, N
Ö1.27	<p>b) Notwendig ist zweitens eine Führung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs entlang der Hamburger Straße u. a. von und zum Bereich Schulhort, Sporthalle und Bushaltestelle. Diese Lenkung wird vorzugsweise dadurch erreicht, dass die auf dem Plan eingezeichnete Querung in Richtung Rathaus verlegt wird. Die auf dem Plan zu sehende Lage der Querung entspricht nach der Wahrnehmung meiner Mandantin ohnehin nicht dem „eingewöhnten“ Weg der Passanten, da sie in entgegengesetzter Laufrichtung liegt. In Fortsetzung dieser Führung über die versetzte Querung bieten sich die vorhandenen Wege zwischen dem Rathaus und dem Grundstück der Hamburger Straße 9 D und/oder entlang der Hoppenrader Allee an.</p>		Der Überweg von der Schule und Bushaltestelle über die Hamburger Straße wird Gegenstand von Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde und des städtebaulichen Vertrags. Der Bebauungsplan selbst muss keine Festsetzungen treffen.	H, V
Ö1.28	<p>c) Vergleicht man die Längen der durch diese Maßnahmen entstehenden Wege, z. B. gemessen von der sinnvoll anzulegenden Querung bis zu den Eingängen der Einkaufsmärkte und der kleineren Geschäfte an der Hoppenrader Allee, so</p>		Dem Vorbringen des Einwenders, der die öffentliche Durchwegung über das F1St. 1022 ablehnt, wird entsprochen. Die im Vorentwurf als private Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehene Wegeverbindung (Planstraße 2) soll nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es soll keine öffentliche Erschließung des Nahversorgungszentrums über diese Wegeverbindung erfolgen.	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	ergibt sich tatsächlich der kürzere Weg über die heute bereits hauptsächlich genutzte(n) Wege beim Rathaus. Insofern ist eine neue wegemäßige Verbindung über die private Fahrgasse nicht erforderlich und keinesfalls im Interesse der Anlieger.	Auf die vorstehenden Ausführungen zur Querung der Hamburger Straße wird verwiesen.	
Ö1.29	d) Soweit die alternativen Zuwegung nicht allein durch die vorgeschlagenen Maßnahmen angenommen würde, muss an der Einfahrt von der Hamburger Straße zum FSt. 1022 ein nur von den Anliegern und sonstigen Befugten zu bedienendes Schiebetor errichtet werden.	Durch den Verzicht auf die öffentliche Zuwegung, löst der Plan insofern keine neuen Konflikte aus. In welcher Weise die privaten Eigentümer Ihre Grundstückseinfahrten sichern und gestalten (ob mit oder ohne Tor und Zaun), ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.	N
Ö1.30	2.3 Um den Konflikt noch einmal zusammenzufassen: Eine neue öffentliche Zufahrt/Zuwegung über das FSt. 1022 bedeutet für meine Mandantin, ihre Mieterinnen und Mieter sowie alle Anlieger zunächst eine starke Behinderung der bestehenden und rechtlich gesicherten Nutzung. Die Grundstücke der Hamburger Straße 9 D dienen – wie Sie wissen – ausschließlich der Wohnnutzung. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind auf die Garagen- und Außenstellplätze angewiesen. Diese liegen zum großen Teil unmittelbar an der privaten Fahrgasse. Ein gefahrloses Ein- und Ausfahren aus den Garagen ist bei stärkerer Nutzung der zu engen Fahrgasse gerade durch Kinder und ältere Menschen unmöglich. Unfälle sind vorprogrammiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner der anliegenden Grundstücke möchten sich nicht als Beteiligte sehen und komplizierten Haftungsfragen ausgesetzt werden.	Der Einwand wird berücksichtigt: Die im Vorentwurf als private Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehene Wegeverbindung (Planstraße 2) soll nunmehr nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es soll keine öffentliche Erschließung des Nahversorgungszentrums über diese Wegeverbindung erfolgen.	P, B
Ö1.31	3. Oberflächenentwässerung Um die Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die bestehenden Höhenlagen erhalten bleiben.	Das Vorbringen zu Fragen der Regenwasserversickerung ist berechtigt und sachdienlich: Das Plangebiet weist im Bestand ungünstige Voraussetzungen für die Regenwasserversickerung auf. Durch die Planung ergibt sich insgesamt	B, T

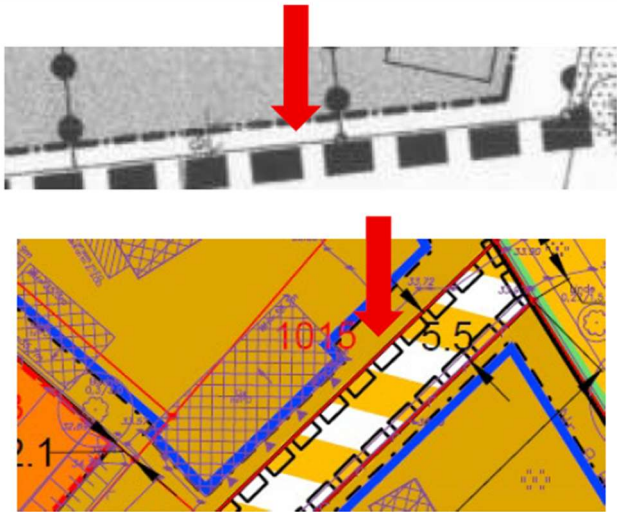
Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Denn es hat sich in der Vergangenheit mehrfach gezeigt, dass bei Starkregen-Ereignissen die Entwässerungskanäle auf den südwestlich unseres Grundstücks liegenden Siedlungsflächen nicht ausreichend aufnahmefähig sind. Das Regenwasser fließt dann durch die Kanäle nicht mehr vollständig ab, sondern sammelt sich entsprechend dem Gefälle auf den Grundstücken von REWE (Parkplätze der Gemeinde) und ALDI. Das Gefälle muss also entweder erhalten bleiben oder die Entwässerungskanäle und Rückhaltebecken müssen so dimensioniert werden, dass kein Rückstau in Richtung der FS meiner Mandantin entstehen kann.</p>	<p>eine zusätzliche Versiegelung von ca. 0,4 ha, die sich auch auf die Regenwasserversickerung auswirken kann.</p> <p>Als Grundlage für die Abwägung zur Thematik der Regenwasserversickerung wurde daher ein gutachtliches Entwässerungskonzept beauftragt.</p> <p>Aus dem Konzept ergibt sich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Aufgrund der vorgenannten örtlichen Verhältnisse (stark eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit, geringe Grundwasserflurabstände), die eine Versickerung stark einschränken, ist eine direkte Ableitung des anfallenden Regenwassers in eine Vorflut unabdingbar. Zum Teil müssen die einzuleitenden Niederschläge vorgereinigt werden. 2.) In Teilbereichen, in denen die zulässige Einleitmenge überschritten wird, ist der Einbau eines unterirdischen Stauraums zwecks Regenrückhaltung erforderlich. 3.) Sofern es im Zuge der Planumsetzung, z.B. durch den Einsatz von Oberflächenmaterialien mit günstigeren Abflussbeiwerten, oder begrünten Dächern, gelingt, die zulässige Einleitmenge nicht zu überschreiten, kann auf den Einbau eines unterirdischen Stauraums verzichtet werden. <p>Die Gutachter kommen (im Fazit) zu dem Schluss, dass mit den im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen nachgewiesen wird, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Bebauung bzw. die festgesetzte GRZ sowie mögliche Überschreitungen der GRZ (Worst-Case-Szenario) zu keiner Überlastung führen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht angesichts der ungünstigen Entwässerungssituation mehrere Festsetzungen vor, die sich auf die Regenwasserversickerung günstig auswirken:</p> <p>Die in der TF 12 festgesetzte Begrenzung der Versiegelung wirkt sich als Minderungsmaßnahme positiv auf die Regenwasserversickerung aus. Zudem dient sie dazu, um nachteilige Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Auch die Festsetzung der anteiligen Dachbegrünung innerhalb des SO-Gebietes wirkt sich positiv auf die Rückhaltung aus.</p> <p>Das Konzept belegt im Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung abwägungsgerecht möglich ist. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Niederschlagswasser aus dem Plangebiet W 50 können bei Umsetzung der Planung vermieden werden. Etwaig erforderliche Auflagen können in der Baugenehmigung erfolgen.</p>	
Ö1.32	<p>4. Feuerwehraufstellflächen Meine Mandantin wird für die angesprochenen Dienstbarkeiten zur Sicherung der Feuerwehraufstellflächen (FW-Rettungsweg) Sorge tragen. Im Übrigen hat die GbR ... Interesse am Erwerb der Feuerwehraufstellflächen (im übersandten Planauszug schraffiert), insbesondere der Aufstellfläche zum Haus 9e. Dadurch würde die Freihaltung, Reinigung und Unterhaltung durch geeignete Maßnahmen in Verantwortung meiner Mandantin gewährleistet werden können.</p>	<p>Die Feuerwehraufstellflächen stehen im privaten Eigentum. Die Feuerwehrzufahrt zum Grundstück 680 steht im Gemeindeeigentum. Die Gemeinde sieht kein öffentliches Interesse für eine Veräußerung der Flächen im Gemeindeeigentum.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans W 50 stehen der Nutzung als Aufstellfläche bzw. als Rettungsweg nicht entgegen: Der Rettungsweg ist durch die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 1) direkt für die Feuerwehr zugänglich. Die Feuerwehraufstellfläche liegt innerhalb der festgesetzten Parkplatzfläche und kann daher vorschriftenkonform befestigt werden / bleiben. Die Festsetzung TF 9 Absatz 2 ist so gestaltet, dass die Einfriedung dort zu diesem Zweck unterbrochen werden kann (Feuerwehr Rettungsweg).</p>	<p>N T</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1.33	<p>5. Sichtschutzwand Meine Mandantin begrüßt den Vorschlag, an der Grenze zu ihrem Grundstück Maßnahmen zum Sichtschutz etwa durch Gabionen zu ergreifen. Dabei sollte der Sichtschutz vollständig entlang der Grundstücksgrenze – unterbrochen durch die Feuerwehr-Rettungswege – bis zu den Garagen/Stellplätzen geplant werden.</p>	<p>Dem Vorbringen aus der Stellungnahme wird entsprochen: Im Bebauungsplan wird die Errichtung einer Sichtschutzwand festgesetzt (Textliche Festsetzung TF 9 Absatz 2 i.V.m. der Kennzeichnung der Punkte C und D in der Planzeichnung.</p> <p>Die TF 9 dient dem optischen Schutz von Wohnnutzungen, die unmittelbar an im Bebauungsplan festgesetzte Parkflächen angrenzen. Die begrünte Sicht-</p>	P, T, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		schutzwand (siehe die ergänzende TF 15) schützt vor Lichtimmissionen (insbesondere des Parkverkehrs) und trägt zur Wahrung der Privatsphäre der Nachbarschaft gegenüber dem Kundenverkehr auf den Parkflächen bei.	
Ö1.34	<p>6. Kostenaufwand Sollten abgesehen davon meiner Mandantin für die von ihr selbst zu treffenden Vorkehrungen Kosten durch die Abgrenzungen gegen den Durchgangsverkehr entstehen, gehen wir davon aus, dass dafür ein Kostenausgleich geschaffen wird. Dies könnte unabhängig vom Bauleitplanverfahren im Zuge einer vertragliche Regelung geklärt werden. Soweit die Stellungnahme im Nachgang zu unserem Gespräch. Für Rückfragen oder einer weitergehende Abstimmung stehen meine Mandantin und ich sehr gern zur Verfügung.</p>	Die Gemeinde sieht nach dem Verzicht auf die öffentliche Durchwegung auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1022 keinen Anlass, sich an etwaige Kosten für etwaige weitergehende Maßnahmen auf dem Grundstück des Einwenders zu beteiligen. Die Belange des Einwenders wurden im Rahmen der Planung wie vorstehend ausgeführt berücksichtigt.	Z
Ö1	Stellungnahme vom 31.07.2025		
Ö1.35	Vielen Dank zunächst noch einmal für die Bereitschaft der Gemeinde, bei der Bauleitplanung auf die Interessen meiner Mandantin Rücksicht zu nehmen.	Einleitung.	K
Ö1.36	<p>Im Nachgang zu unserer gemeinsamen Besprechung und Ihrem Telefonat mit Herrn ... am 29.07.2025 haben wir uns ein abschließendes Bild gemacht und bitten für das weitere Verfahren, im B-Plan folgende Vorschläge umzusetzen:</p> <p>1. Der Ausgangspunkt für die Überlegungen meiner Mandantin lässt sich nach den Gesprächen wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Aus Sicht meiner Mandantin stellen sich die Flurstücke 680, 1013 und 1015 im Eigentum meiner Mandantin als einheitliches „Baugrundstück“ dar. Ohne eine Überplanung des</p>	Die Flurstücke 680, 1013 und 1015 werden in den B-Plan einbezogen und einheitlich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Festsetzung als MU erlaubt im Vergleich zur Festsetzung als MI (bisheriger B-Plan Nr. W 4) ein höheres Maß an Flexibilität.	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4 (4. Änderung) wäre für die Flurstücke 680 und 1013 als Art und Maß der baulichen Nutzung „MI III + DG (0,6/1,0)“ bzw. „WA III (0,4/0,8)“ unterschiedlich festgesetzt. Das Flurstück 1015 wäre auch nach dem Vorentwurf für den B-Plan Nr. W 50 „isoliert“ und durch die über das Flurstück 1015 verlaufende Baugrenze bzw. aufgrund des Zuschnitts und der Größe bei Einhaltung der Grenzabstände kaum weiter bebaubar.</p>		
<p>Ö1.37</p>	<p>Dabei setzt auch der B-Plan Nr. 4 eine Baugrenze fest, die auf den FlSt. 680 und 1013 mit einem Abstand entlang deren süd-östlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Würde nur das FlSt. 1015 in den B-Plan W 50 aufgenommen und entsprechend überplant, läge dennoch zwischen den FlSt. 680 und 1013 sowie dem FlSt. 1015 dieser nicht bebaubare Streifen (zwischen Baugrenze und Flst.-Grenze). Infolgedessen wäre das FlSt. 1015 nicht zusammen mit den FlSt. 680 und 1013 als ein Baugrundstück nutzbar:</p>	<p>Der Einwand, dass die Flurstücke 680, 1013 und 1015 nicht zusammen als Baugrundstück nutzbar sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Der Verlauf der Baugrenze an der Stelle berücksichtigt die Garage als Bestandsgebäude. Im Übrigen werden die 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten. Von der vorgeschlagenen Ausweitung der Baugrenze in Richtung Flurstücksgrenze wird abgesehen, um die (Sozial-)Abstände zum Nachbargrundstück von regelmäßig mindestens 3 m einzuhalten. Der Einwander wird damit auch nicht schlechter gestellt, als nach dem B-Plan Nr. 4. In dem B-Plan W 4 verlief die Baugrenze zwar gerade, aber nicht entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1015, sondern entlang des Flurstücks 1013. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>	<p>P, B</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
			
Ö1.38	<p>2.Nach Abwägung aller Belange und angesichts der erläuterten Umplanung der Flächen für das Nahversorgungszentrum, d.h. der damit verbundenen Reduzierung immissionsrechtlicher Beeinträchtigungen, entspricht es daher dem Interesse meiner Mandantin an einer einheitlichen Lösung, wenn die FlSt. 680, 1013 und 1015 wie im Vorentwurf vorgesehen mit überplant und als Urbanes Gebiet MU festgesetzt werden.</p>	<p>Dem Vorbringen wird entsprochen: Die Flurstücke 680, 1013 und 1015 werden in den B-Plan einbezogen und als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Begründung enthält nähere Ausführungen zur Ausweisung des Bereichs als MU.</p>	P, B
Ö1.39	<p>Wir bitten in diesem Zusammenhang bei der Festsetzung der GRZ darum, eine mögliche weitere Bebauung insbesondere durch die bereits angesprochene Carportanlage zu berücksichtigen, in dem die GRZ soweit erforderlich erhöht wird.</p>	<p>Die durch eine Dienstbarkeit gesicherten Stellplätze auf dem Flurstück 1022 werden im Bebauungsplan-Entwurf als eigentständige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (A; Anwohnerparken) ausgewiesen und haben daher keinen Einfluss auf die GRZ-Berechnung des MU. Soweit der Einwender mit „Carport“ die Garage auf dem Flurstück 1015 meinen sollte, gilt für das Grundstück eine GRZ I von 0,6 und GRZ II von 0,8. Eine noch höhere Versiegelung</p>	N

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		ist weder erforderlich noch seitens der Gemeinde städtebaulich gewünscht. Auf die schon beschriebenen möglichen Folgekonflikte bei noch stärkerer Versiegelung (z.B. Regenentwässerung) hat der Einwender selbst an anderer Stelle hingewiesen.	
Ö1.40	Außerdem ist es im Interesse meiner Mandantin, flexibel zu bleiben. Aus diesem Grund sollten die im vorherigen Entwurf des B-Plans W 50 südwestlich und süd-östlich auf ihren Flurstücken vorgesehenen Baugrenzen gradlinig verlaufen und dort an die Grundstücksgrenzen verschoben werden.	Die Baugrenzen im Urbanen Gebiet umfassen beide Teilgebiet MU1 und MU2. Sie verlaufen fast durchgängig in einem 3-m-Abstand parallel zur Grundstücksgrenze (Mindesttiefe der Abstandsflächen nach Brandenburgischer Bauordnung, BbgBO). Ein unmittelbares Verschieben an die Grundstücksgrenze ist daher nicht möglich. Am südöstlichen Rand des MU, im Bereich des Flurstück 1015 weicht der Abstand von diesem Maß ab. Der Verlauf orientiert sich hier an den im Bestand vorhandenen Garagen. Auf die Ausführungen ob wird verwiesen.	N
Ö1.41	3. Da nach Ihrer Auskunft die weiteren Anliegen meiner Mandantin noch geprüft werden, bitte ich höflich um Verständnis, wenn vorstehende Vorschläge auch insoweit noch unter dem Vorbehalt Ihrer weiteren Überlegungen stehen.	Sachverhalt.	K

II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB	Frühzeitige Beteiligung Stellungnahme vom	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5	02.09.2024	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle	31.07.2024	
3	Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2	17.09.2024	
4	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang	30.07.2024	
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum	16.08.2024/ 30.08.2024	
6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	20.08.2024	
7	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	23.07.2024	
8	Landesamt für Bauen und Verkehr	13.08.2024	
9	Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West, Dienststätte Potsdam	06.08.2024	
10	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.07.2024	
11	Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung	30.08.2024	
12	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH	24.07.2024	
13	Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen"	05.08.2024	
14	Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland"	29.07.2024	
15	Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH	/	
16	E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	05.09.2024	
17	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	06.09.2024	
18	50Hertz Transmission GmbH	19.07.2024	
19	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	05.09.2024	
20	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost	/	
21	DNS:NET Internet Service GmbH	19.07.2024	

22	Vodafone GmbH	27.08.2024	
23	HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH	07.10.2024/ 28.05.2025	
24	Deutsche Bahn AG (DB Immobilien)	05.09.2024	
25	PRIMAGAS Energie GmbH	05.09.2024	
26	Tyczka Energy GmbH	05.09.2024	
N1	Gemeinde Brieselang, Fachbereich Gemeindeentwicklung - Bauwesen	/	
N2	Gemeinde Dallgow-Döberitz, Bauamt	15.08.2024	
N3	Stadt Falkensee, Dezernat II - Bauverwaltung	04.09.2024	
N4	Stadt Ketzin / Havel, Fachbereich II / SG Stadtentwicklung	/	
N5	Stadt Nauen, Fachbereich Bau	/	
N6	Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung	28.08.2024	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 02.09.2024		
1.1	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	Der Hinweis, dass die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen, wird in die Begründung aufgenommen.	B
1.2	Erläuterungen: Mit dem o.g. Vorhaben plant die Gemeinde Wustermark die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte. Dazu gehören die perspektivische Erweiterung des Rathauses, der Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters ALDI, die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters REWE, die generelle Verkaufsflächenvergrößerung der beiden Märkte, die Erweiterung des Gastronomieangebotes auf dem Brunnenplatz, der Erhalt und Ausbau der Nutzungsmischung in der Ortsmitte, die Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen sowie der Neubau von mehrgeschossigem Wohnungsbau.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1.3	<p>Unsere Mitteilung zu den Zielen der Raumordnung erhielten Sie mit Stellungnahme vom 29.06.2023. Die Ziele der Raumordnung sind seither unverändert, sodass der Inhalt der Stellungnahme weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>Wir verweisen insbesondere nochmals auf den letzten Abschnitt dieser Stellungnahme, in welchem wir um die Übersendung eines beschlossenen ggf. neugefassten Nahversorgungs- oder Einzelhandelskonzepts (inklusive Beschluss der Gemeinde) mit konkretisierten Zentralen Versorgungsbereichen, die den im vorliegenden Bebauungsplan liegenden Zentralen Versorgungsbereich darstellen.</p>	<p>Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine gutachterliche Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark erstellt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die existierenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gehen mit der Planung nicht einher: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark durchgeführt.¹ Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass sich die beiden im Rahmen der Untersuchung geprüften Vorhaben – darunter das vorliegende Vorhaben in der Ortsmitte Wustermark - in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnen. Beide zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Wustermark würden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können nach Aussagen der Gutachter ausgeschlossen werden.²</p> <p>Bezüglich der erforderlichen Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich wird auf den im Zusammenhang mit dem B-Plan E44 Heidesiedlung Nord getroffenen Grundsatzbeschluss zum Nahversorgungskonzept und Verortung Zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Wustermark (Beschluss B-073/2021 vom 04.05.2021) verwiesen. Das Nahversorgungskonzept wurde im Rahmen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes 2023 entsprechend berücksichtigt. Die Ortsmitte ist und bleibt in jedem Fall ein Zentraler Versorgungsbereich.</p>	B
1.4	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p>	<p>Die landesplanerischen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden in die Begründung zum Entwurf aufgenommen.</p>	B

¹ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark, 19. Juni 2023.

² Siehe ebenda: Kapitel 10 (S. 56)

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322 Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/</p>		
1.5	<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den genannten Rechtsgrundlagen ermittelt.</p>	V
1.6	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl...t@gl.berlin-brandenburg.de. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren beachtet. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.</p>	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl...@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumb Beobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf. 		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.07.2024		
2.1	Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
2.2	1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. 1 Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.	Sachverhaltsdarstellung. Die Angaben werden in die Begründung aufgenommen.	B
2.3	Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr.	Die Hinweise zum in Kraft getretenen Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden in die Begründung aufgenommen.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.		
2.4	Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.	Sachverhaltsdarstellung. Die Angaben werden in die Begründung zum Entwurf aufgenommen.	B
2.5	In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.	Der Hinweis, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt hat und bis zum 09.06.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bestand, wird in die Begründung aufgenommen.	B
2.6	<p>Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.</p> <p>In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Diese wurde bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmi-</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	gung eingereicht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.		
2.7	<p>2. Regionalplanerische Belange Mit dem o.g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte geschaffen werden.</p> <p>Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das betreffende Gebiet keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden durch die mitgeteilte Planungsabsicht nicht berührt.</p>	Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft keine Festlegungen für das Gebiet. Belange werden nicht berührt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	B
3	<p>Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.09.2024</p>		
3.1	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 Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Keine Abwägung erforderlich.	K
3.2	2. Fachliche Stellungnahme [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan,	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage		
3.3	<p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" der Gemeinde Wustermark. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1283 (tlw.) der Flur 2 und die Flurstücke 464/6, 464/7, 674, 675, 677, 680, 684, 685, 721, 859 (teilw.), 888, 894 (teilw.), 895, 896, 1013, 1014, 1015, 1020, 1022 der Flur 3, jeweils in der Gemarkung Wustermark mit einer Flächengröße von ca. 3,5 ha. Das Aufstellungsverfahren soll im Regelverfahren nach § 2-4 BauGB1 erfolgen. Ziel der Aufstellung ist die Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
3.4	<p>2. Stellungnahme <u>Rechtsgrundlage</u> Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staub-</p>	Darstellung der Rechtsgrundlagen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	beeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Erschütterungen werden gemäß der Erschütterungsleitlinie beurteilt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).		
3.5	<p><u>Planumfeld</u> Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Wustermark und ist bereits bebaut, z. T. ersetzt der vorliegende Plan den B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Wustermark. Im Norden, Osten und Westen und teilweise im Süden begrenzen die Hoppenrader Allee, Hamburger Straße und Brandenburger Straße das Plangebiet. Im Übrigen sowie im Anschluss an die v. g. Straßen befindet sich die gewachsene Bebauung der Ortslage Wustermark. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p>	Das Landesamt für Umwelt bestätigt, dass der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG erfüllt wird.	B
3.6	<p><u>Schutzanspruch</u> Das Plangebiet gliedert sich in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum sowie ein urbanes Gebiet. Für das urbane Gebiet gelten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht, für den Regelungen der TA Lärm unterliegende Anlagen gelten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) TA Lärm von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für sonstige Sondergebiete werden in o.g. Beiblatt 1 keine festen Werte vorgegeben, vielmehr ist anhand der konkret geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Planumfelds aus einem vorgegebenen Rahmen der zutreffende Orientierungswert zu bestimmen. Im vorliegenden Fall dient das</p>	Darstellung der geltenden Orientierungswerte gemäß Din 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Plangebiete. Die Vorgaben werden in der Planung berücksichtigt bzw. beachtet. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Sondergebiet der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen (REWE, Aldi etc.)		
3.7	<p>Immissionssituation Vom Plangebiet können bei üblicher Nutzung Emissionen ausgehen, die grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Weiterhin werden durch Verkehrslärm aus angrenzenden Straßen sowie durch Gewerbelärm Immissionen im Plangebiet verursacht.</p>	<p>Das LfU führt an, dass vom Plangebiet Emissionen ausgesehen können, die in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten führen könnten. Außerdem werden im Plangebiet selber durch Verkehrslärm und Gewerbe Immissionen verursacht. Zur Aufklärung der immissionsschutzrechtlichen Lage wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zudem wurde eine Untersuchung der Verkehrssituation durchgeführt (Verkehrskonzept). Die Ergebnisse sind die Planung eingeflossen. Siehe hierzu näher Begründung, insbesondere Kapitel 8.6. und 9.6. Eine Überschreitung der Richtwerte in den an das Wohngebiet angrenzenden Wohngebieten durch die vorliegende Planung ist nach den Ergebnissen nicht zu besorgen.</p>	B, U
3.8	<p>Den Unterlagen beigefügt wurde eine „schalltechnische Einschätzung zur Umgestaltung des bestehenden REWE-Standorts an der Hoppenrader Allee in Wustermark“ der Hoffmann-Leichter Ing,- gesellschaft mbH vom 19.06.2024.</p> <p>Untersucht wurden der durch die neu geplante Zuwegung im Plangebiet verursachte Verkehrslärm in Bezug auf die Immissionswerte der 16. BImSchV sowie die durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet verursachten Immissionen auf der Grundlage der TA Lärm.</p> <p>Nicht untersucht wurde der Verkehrslärm durch die bereits bestehenden Straßen im Umfeld auf das Plangebiet.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten wurde auf der Basis des nach der frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanentwurfs und unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise aktualisiert. Die Verkehrsuntersuchung bezieht nun auch den Verkehrslärm durch die bereits bestehenden Straßen im Umfeld des Plangebiets in die Betrachtung mit ein. Siehe insbesondere Kapitel 2 und 4.2. der Verkehrsuntersuchung.</p>	B
3.9	<p>Durch die neu geplante Zuwegung wird an einem Immissionsort (Hoppenrader Allee 1, EG) die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für ein Mischgebiet im Nachtzeit-</p>	<p>Der in der Stellungnahme angesprochene Lärmschutzkonflikt (Hoppenrader Allee 1) wird in der Planung in die Abwägung einbezogen und bewältigt: Bei der Adresse Hoppenrader Allee 1 handelt es sich um das Rathausgebäude. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen</p>	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>raum prognostiziert. Dementsprechend ist für diesen Immissionsort aktiver oder passiver Schallschutz dem Grunde nach erforderlich.</p>	<p>durch den Verkehrslärm im Detail untersucht: Die Ergebnisse (vgl. die Zusammenfassung in der Schalltechnischen Untersuchung Kapitel 5.1.2 (S.25) zeigen, dass an den Baugrenzen des urbanen Gebietes (in dem das Rathausgebäude liegt) die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.</p> <p>An der Bestandsbebauung im MU ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Für Mischgebiete gilt nach DIN 18005 ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.</p> <p>Auch an den konkreten Gebäudekörpern der Bestandsbebauung im MU werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MU/MI von, 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im MU/MI), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden demnach sowohl an den Baugrenzen wie auch an den konkreten Gebäudekörpern im Plangebiet überschritten.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie der Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten ergab sich in der Gesamtabwägung die Erforderlichkeit textlicher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im vorliegenden Bebauungsplan (TF 10 und TF 11). Siehe hierzu auch die eingehende Begründung der textlichen Festsetzungen TF 10 und TF 11. Die textliche Festsetzung TF 10, die passive Lärmschutzmaßnahmen anordnet, gilt auch für das in der Stellungnahme angesprochene Rathausgebäude (Hoppenrader Allee 1) innerhalb des MU.</p>	
3.10	<p>Hinsichtlich des Gewerbelärms wird aktuell die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die betrachteten Immissionsorte prognostiziert. Allerdings verweist die v. g. schalltechnische Einschätzung auf mögliche weitere Schallquellen (explizit benannt ist die Anlieferung, weiterhin kommen dazu mögliche Schallquellen durch gewerbliche Nutzungen in den als urbanes Gebiet ausgewiesenen Flächen), so dass im weiteren Planungsverlauf hier Nachbesserungen und Ergänzungen erforderlich werden können.</p>	<p>Dem Vorbringen in der Stellungnahme wird entsprochen:</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wird auf der Basis des nach der frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanentwurfs und unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise aktualisiert. Die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt, flossen in die Textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz ein (TF 10 und TF 11) und werden in der Begründung dargestellt (Kapitel 8.6 und Kapitel 9.6 der Begründung). Hierauf wird verwiesen.</p>	B


Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
3.11	In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen.	Es befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Anlage der 12. BImSchV in der relevanten Umgebung. Keine Abwägung erforderlich.	K
3.12	<u>Umweltbericht</u> Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit sowie Klima und Luft. Die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zu den v. g. Schutzgütern sind m. E. zu knapp gehalten und sind für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu ergänzen..	Der Forderung wird nachgekommen. Die Ausführungen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Mensch / menschliche Gesundheit sowie Klima und Luft wurden ergänzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass es nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm kommt. Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt (TF 10 für das gesamte Plangebiet; TF 11 für das WA2). Im Ergebnis der Prüfungen ergab sich für die Gemeinde Wustermark als Plan-geber, dass die Planung vollzugsfähig ist. Gesunde Wohn- und können ge-wahrt werden. Dies wird in der Begründung und Umweltbericht näher erläutert (vgl. Kapitel 8.6 und 9.6. der Begründung; Umweltbericht Kapitel II 4.2.9).	U, B
3.13	Auf Grund der geplanten Erweiterungen des REWE-Marktes sowie der um 20 % höher angesetzten Verkehrsströme sind (geringfügige) Verschlechterungen in Bezug auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten	Der Hinweis wurde in die Abwägung einbezogen: Sowohl die Schalltechnische Untersuchung als auch die Verkehrsuntersuchung (Verkehrskonzept) wurden nach der frühzeitigen Beteiligung aktualisiert und überarbeitet. Die Auswirkungen der Verkehrsströme auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wurden berücksichtigt. Vgl. die Ausführungen in der Begründung Kapitel 8.6 und 9.6). Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt (TF 10 für das gesamte Plangebiet; TF 11 für das WA2). Den durch die höheren Verkehre verursachten Verschlechterungen wird durch die Festsetzungen begegnet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Im Ergebnis räumt die Gemeinde den Modernisierungs- und Erweiterungsinteressen der Einzelhandelsunternehmen und der damit einhergehenden Neugestaltung der „Wustermarker Ortsmitte“ ein höheres Gewicht ein, als dem Beibehalten des Status Quo.	U, B
3.14	Weiterhin kommt es am Immissionsort Hoppenrader Allee 1 im EG zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum.	Siehe Abwägung oben zu Punkt 3.9.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
3.15	3. Fazit Es sind derzeit dem Vorhaben entgegenstehende unlösbare Widerstände in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes nicht zu erkennen. Für eine abschließende Bewertung sind jedoch die unter Punkt „Immissionssituation“ aufgeführten Ergänzungen erforderlich.	Es lassen sich keine unlösbaren Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes erkennen, jedoch mussten Ergänzungen vorgenommen werden. Der Forderung wurde nachgekommen. Siehe Abwägung oben sowie. Kapitel 8.6 und 9.6. der Begründung; Umweltbericht Kapitel II 4.2.9	B
3.16	Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das LfU wird nach Inkrafttreten des Planes informiert.	H
4	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 30.07.2024		
4.1	Mit Schreiben vom 18.07.2024 haben Sie auf die Aufstellung des Bebauungsplans hingewiesen und die untere Forstbehörde, hier das Forstamt Havelland, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB um eine forstfachliche Stellungnahme gebeten. Gemäß § 2 (1) LWaldG 1 gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Nach § 2 (2) LWaldG unterliegen u. a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.2	Im Geltungsbereich des Planungsvorhabens sind Waldflächen gemäß dieser gesetzlichen Definition nicht vorhanden bzw. von dem Vorhaben betroffen.	Keine Waldflächen vorhanden bzw. betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 16.08.2024		
5.1	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:		
5.2	1. Innerhalb der vorliegenden Planung (Bebauungsplan) Gemeinde Wustermark sind derzeit keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.	Keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
5.3	<p>Die Planung befindet sich jedoch im sogenannten Umgebungsschutzbereich folgender in die Denkmalliste eingetragener Objekte: 09150392, Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8, Wustermark</p> <p>Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal und dessen Umgebung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans in seinem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Insbesondere die Materialien, Farbigekeit und konkrete Höhen sind im Weiteren Planungsprozess abzustimmen. Auf glänzende Oberflächen, hervortretende Farben und ortsbilduntypische Materialien ist zu verzichten.</p>	<p>Der Hinweis auf den Umgebungsschutzbereich des Denkmals: 09150392, Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8, Wustermark wurde in die Abwägung einbezogen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Informationen bezüglich der Materialien werden an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>B</p> <p>H</p>
5.4	<p>1. Hinweis: Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>2. Hinweis: Die aktuelle Denkmalliste mit den zugehörigen Denkmalpositionen ist über das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) sowie über folgende Internetseite einsehbar:</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/		
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 30.08.2024		
5.5	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, nimmt in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) und als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:	Sachverhalt. Keine Abwägung erforderlich.	K
5.6	1. Einwendungen und Rechtsgrundlage Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit. Eine Kartierung ist in der Anlage beigefügt. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen	Der Hinweis, dass sich das Bodendenkmal Nr. 51136, Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit. im Plangebiet registriert ist, wurde in die Begründung aufgenommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt: Es wird folgende textliche formulierte nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136 in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit.“ Ergänzend wird der Hinweis ohne Normcharakter 3 zum Denkmalschutz mit folgendem Wortlaut aufgenommen:	B, P

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>„Eingriffe in das im Plangebiet vorhandene Bodendenkmal bedürfen gemäß §§ 9, 19 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme und der Hinweis 3 sollen Vorhabenträger auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung im Geltungsbereich des Bauungsplans aufmerksam machen, um ein notwendiges Erlaubnisverfahren anzustoßen (siehe auch nachrichtliche Übernahme).</p> <p>Somit kann Konflikten mit den Belangen des Denkmalschutzes vorgebeugt werden. Die Belange sehen im Ergebnis der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p>	Z
5.7	<p>2. Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.</p> <p>Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:</p>	<p>Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Es muss eine bilaterale Abstimmung zwischen dem Landesamt und den Vorhabenträger erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zu B-Plan aufgenommen.</p> <p>Es werden eine nachrichtliche Übernahme und Hinweis ohne Normcharakter zum Vorhandensein des Bodendenkmals in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung (Kapitel 5.10; 8.10 und 8.11) enthält zusätzliche Erläuterungen und den vom Landesamt in der Stellungnahme zur Verfügung gestellten Kartenausschnitt mit der Darstellung der Lage bzw. des räumlichen Umfangs des Bodendenkmals.</p>	H B, P
5.8	<p>A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;</p> <p>B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.</p>	<p>Die Hinweise der BbgDSchG werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet. Die Hinweise zu den Bau- und Erdarbeiten werden an den Vorhabenträger weitergegeben, da Sie die Umsetzung der Planung betreffen.</p> <p>Es werden eine nachrichtliche Übernahme und Hinweis ohne Normcharakter zum Vorhandensein des Bodendenkmals in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung (Kapitel 5.10; 8.10 und 8.11) enthält zusätzliche Erläuterungen und den vom Landesamt in der Stellungnahme zur Verfügung gestellten Kartenausschnitt mit der Darstellung der Lage bzw. des räumlichen Umfangs des Bodendenkmals.</p>	H, B, P

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.		
5.9	Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis, dass von der Baudenkmalpflege eine gesonderte Stellungnahme eingehen kann, wurde berücksichtigt. Die Abteilung hat am 16.08.2024 eine Stellungnahme abgegeben.	K
5.10	Anlage: 	Die Begründung (Kapitel 5.10; 8.10 und 8.11) enthält zusätzliche Erläuterungen und den vom Landesamt in der Stellungnahme zur Verfügung gestellten Kartenausschnitt mit der Darstellung der Lage bzw. des räumlichen Umfangs des Baudenkmal s.	B
6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 20.08.2024		
6.1	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/ Vorhaben wie folgt:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
6.2	B Stellungnahme	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.		
6.3	1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
6.4	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Keine eigenen beabsichtigten Planungen und Maßnahmen. Keine Abwägung erforderlich.	K
6.5	3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Obermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- Geo-IDG».	Der Hinweis der bestehenden Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird dankend zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
7	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 23.07.2024		
7.1	Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
7.2	Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Keine weitere Beteiligung des Landesamts für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
8	Landesamt für Bauen und Verkehr Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.08.2024		
8.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
8.2	Gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	Gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	V
8.3	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.	V
8.4	Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben	Es liegen keine Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen vor. Keine Anforderungen bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
8.5	Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
8.6	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.		
9	Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 06.08.2024		
9.1	Mit Posteingang vom 18.07.2024 haben Sie Unterlagen zu o.g. Sachverhalt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
9.2	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 675, 684, 677, 894, 721, 685, 680, 674, 896, 888, 895, 1014, 1013, 1015, 1283, 464/7, 464/6, 464/5, 1022, 1020 und befindet sich an der Landesstraße (L) 204, Abschnitt 020. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im Land Brandenburg für die Belange der Landesstraßen zuständig und nimmt wie folgt Stellung:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
9.3	Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße möglichst wenig beeinträchtigt werden. Das mit der Bauausführung beauftragte Bauunternehmen hat alle zum Schutz der Landesstraße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Notwendige Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr der Landstraße auswirken, sind abzusperrn und zu kennzeichnen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanners die straßenverkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzuholen. Hierzu wird auf § 45 Abs.6 StVO verwiesen.	Informationen betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
9.4	Die Entwässerung der Landesstraße ist stets zu gewährleisten und darf durch die geplante Baumaßnahme nicht be-	Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Gutachten zur Regenwasserversickerung (Entwässerungskonzept) eingeholt. Dies bestätigt die Durchführbarkeit	H, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	einträchtigt werden. Sollte es nach Fertigstellung zu Entwässerungsproblemen kommen, muss die Beseitigung der Schäden unverzüglich zu Lasten des Bauherrn erfolgen.	der Planung. Die Befürchtung von Risiken für die Entwässerung der Landesstraße wird nicht geäußert (siehe Fazit Entwässerungskonzept, Kapitel 5).	
9.5	Es ist zu beachten, dass der Parkplatz des Gewerbekomplexes nicht über die Planstraße 2 für Fahrzeuge zu erreichen ist, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L) 204 nicht zu beeinträchtigen.	Die Forderung der Behörde, dass der Parkplatz des Gewerbekomplexes nicht über die Planstraße 2 erreichbar sein soll, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L) 204 nicht zu beeinträchtigen, wird erfüllt: Die Planung wird gegenüber dem Vorentwurf geändert und die Planstraße 2 gänzlich herausgenommen.	P, B
9.6	Der LS stimmt dem Bebauungsplan zu.	Zustimmung. Keine Abwägung erforderlich.	K
9.7	Für Rückfragen steht Ihnen Frau R... unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.	Schlussbemerkung. Keine Abwägung erforderlich.	K
10	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 19.07.2024		
10.1	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.2	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Der Hinweis, dass eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist, wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ein Verweis in die Begründung aufgenommen.	B, H
10.3	Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20F reistellung.pdf		
10.4	Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
11	Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 30.08.2024		
11.1	Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung Textliche Festsetzung Nr. 11: Die Zahl der zu pflanzenden Gehölze (z.B. pro laufenden Meter) ist zu präzisieren, um die Eindeutigkeit der Festsetzung herzustellen.	Die Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. zur Zahl der zu pflanzenden Gehölze) werden im Entwurf präzisiert. Erläuterungen hierzu werden in der Begründung ergänzt.	B, P
11.2	Bezüglich des westlichen MU-Baugebiets, in dem ausschließlich Wohngebäude errichtet werden sollen, sollte die Festsetzung des urbanen Gebiets, dessen Gebietscharakter gerade von einer Mischung diverser Nutzungen geprägt ist, ausführlicher begründet werden.	Die Planung wird gegenüber dem Vorentwurf geändert: Das MU-Gebiet bezieht das mit dem Rathaus bestandene Flurstück der Gemeinde Wustermark und das anliegende Grundstück (Flurstücke 680, 1013 und 1015) mit einem als Geschäftshaus genehmigten, derzeit aber rein wohnlich genutztes Gebäude ein. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet bietet sowohl der Gemeinde Wustermark als auch der der GbR Hamburger Straße 9 D im Vergleich zur bestehenden Ausweisung als MI bezüglich der geplanten Bauvorhaben und Nutzungen (Erweiterung Rathaus) eine größere Flexibilität und entspricht somit der angestrebten Nutzungsmischung in der Ortsmitte sowie der Steigerung der Attraktivität des Bereiches. In der Begründung wird die Festsetzung des Urbanen Gebietes ausführlich begründet (siehe dort Kapitel 8.2 zur Art der baulichen Nutzung). Zudem werden die untersuchten Planungsalternativen ausführlich begründet (Kapitel 6 der Begründung)	B, P
11.3	Untere Naturschutzbehörde Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSch-ZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden.		
11.4	Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die „Auseinandersetzung“ mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.	Es liegen keine spezifischen Daten der unteren Naturschutzbehörde für die Bearbeitung des Umweltberichtes vor. Der Umweltbericht enthält die angesprochenen Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten.	U, V
11.5	Zum vorliegenden Planentwurf und Begründungstext ergeben sich die folgenden Hinweise: <u>Besonderer Artenschutz:</u> In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.	Die Hinweise zum besonderen Artenschutz wurden beachtet, an die Landschaftsplaner weitergegeben und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde ein gutachterlicher Artenschutzfachbeitrag von einem Fachbüro erarbeitet. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden daher mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Vorkommen der relevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht und geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eingreifen bzw. wie sie bewältigt werden können. Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung bildet die Potentialanalyse mit zweimaliger Begehung im Jahr 2024 und Teilerfassung von Lebensstätten, insbesondere der Brutvögel, Fledermäuse sowie Zauneidechse. Der Untersuchungsumfang für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		Auf Grund der Biotopausstattung und vorhandener Strukturen, der Lage des Plangebietes im städtischen Siedlungsgebiet der Gemeinde und der Nutzungen konnte nur für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und der Reptilien eine Relevanz festgestellt werden.	
11.6	Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-) Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).	Die Hinweise zum besonderen Artenschutz wurden beachtet, an die Landschaftsplaner weitergegeben und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde ein gutachterlicher Artenschutzfachbeitrag von einem Fachbüro erarbeitet. Durch die dort vorgeschlagenen Maßnahmen (z.B. die Bauzeitenregelung, die Ökologische Baubegleitung und die CEF-Maßnahmen für die Gebäudebrüter), deren Umsetzung durch den begleitenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, kann ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung oder eine etwaige Vollzugsunfähigkeit des Plans ausgeschlossen werden.	B, U
11.7	Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich. Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten, <ul style="list-style-type: none"> • die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind, • die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen, 	Die Hinweise zum besonderen Artenschutz wurden beachtet, an die Landschaftsplaner weiter gegeben und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde ein gutachterlicher Artenschutzfachbeitrag von einem Fachbüro erarbeitet.	B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> • deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und • deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. <p>Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen. Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass faunistische Kartierungen in der Saison 2024 erfolgen.</p>		
11.8	<p>Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgende Angaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:5000) 2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung der Handlung - Benennung des Verbotstatbestandes 3. In welchem Umfang ist die Art betroffen <ul style="list-style-type: none"> - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten - Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population 4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen 	<p>Die Hinweise zum besonderen Artenschutzrecht werden beachtet, an die Landschaftsplaner weitergegeben und in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde ein gutachterlicher Artenschutzfachbeitrag von einem Fachbüro erarbeitet. Danach kann ein etwaiger Verstoß gegen Verbotstatbestände durch die dort aufgeführten und auch im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.</p>	B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> - Verortung in einer Karte - Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang - Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Eintreten der Funktionsfähigkeit - Angaben zum Risikomanagement <p>Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausführungen zu Alternativen, 2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, 3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population, 4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen). 		
11.9	<p>Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag: Es ergeht der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Niststättenerlasses erfolgt. Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.</p>	<p>Ausweislich des unterdessen vorliegenden Artenschutzfachbeitrags können etwaige Verstöße gegen Verbotstatbestände durch die dort vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden werden (z.B. durch die Bauzeitenregelung, die Ökologische Baubegleitung und die CEF-Maßnahmen für die Gebäudebrüter). Deren Umsetzung wird durch den begleitenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die Feldlerche spielt hier im innerstädtischen Plangebiet keine Rolle. Hinsichtlich der Zauneidechse kommt der Artenschutzfachbeitrag zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und aufgrund der Befunde aus dem Jahr 2024 (keine Feststellung) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von einzelnen, drchziehenden oder wandernden Individuen wurden aber vorsorglich eine Vorabkontrolle des Baufeldes im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sowie die Sicherung des Bereichs gegen das Einwandern während der Bauphase empfohlen.</p>	B, U

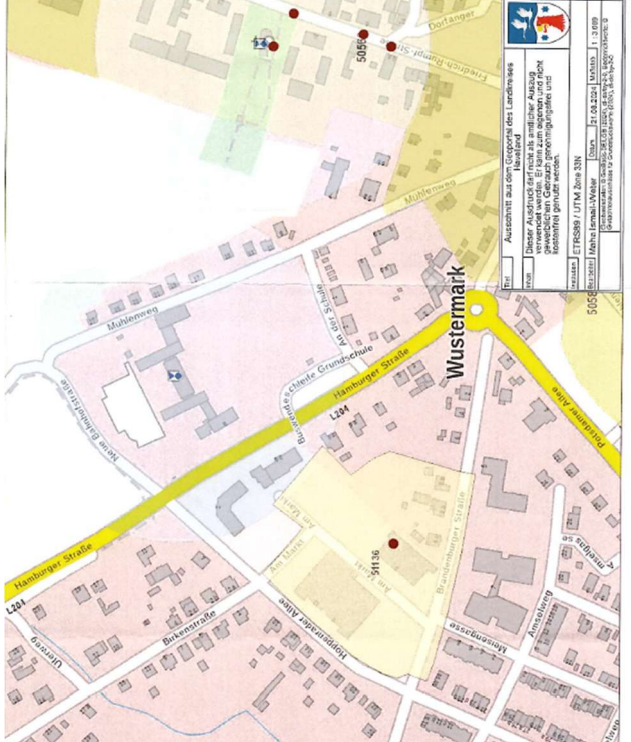
Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Sofern artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bereich von Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Beispiele für artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können die Bepflanzung von Zauneidechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein.	Eine Verpflichtung zur Ökologischen Baubegleitung und Regelungen zur etwaig erforderlichen Errichtung eines Reptilienschutzzauns in Abstimmung mit der UNB werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Gemeinde folgt damit den Empfehlungen aus dem Artenschutzbeitrag. Ein Erfordernis zur Schaffung von etwaigen Zauneidechsenhabitaten besteht danach nicht.	
11.10	Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen. Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.	Kenntnisnahme.	K
11.11	<u>Umweltbericht / Eingriffsregelung:</u> Beim Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Prüfung, und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um unterschiedliche Fachbeiträge basierend auf unterschiedliche Rechtsnormen und unterschiedliche Rechtsfolgen. Im Interesse einer rechtssicheren Abwägung sollte auf eine inhaltliche Trennung geachtet werden.	Die inhaltliche Trennung der genannten Prüfungen und Darstellungen ist erfolgt.	B, U
11.12	Es ergibt sich der Hinweis, dass die Anforderung für die Anerkennung von Kompensationsflächen darin besteht, dass diese Flächen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind. Danach ist der vorrausichtlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwartende Zustand auf einer Kompensationsfläche zu beschreiben und die Verbesserung des bisherigen Zustandes nachzuweisen.	Der Hinweis wurde im Rahmen der Behandlung der Eingriffsregelung beachtet.	B, U

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.</p> <p>Die Anlage 2 der HVE enthält einen den Anforderungen entsprechenden beispielhaften Auszug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.</p>		
11.13	<p>Im Plangebiet nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten, die nicht den europarechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu thematisieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde im Rahmen der Behandlung der Eingriffsregelung beachtet.</p>	B, U
11.14	<p>Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.</p> <p>Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der „Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020“ des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.</p>	<p>Die Hinweise zur Verwendung von Pflanzmaterial wurden von den Fachgutachtern berücksichtigt. Bei der Ausgestaltung der textlichen Festsetzung zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden die fachlichen Vorgaben berücksichtigt.</p>	U, B, T
11.15	<p>Untere Wasserbehörde Seitens der unteren Wasserbehörde ist folgender Hinweis zu beachten: <u>Niederschlagswasserversickerung</u> Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollte für das B-Plangebiet durch die geplante Neuversiegelung vorsorgend ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept erstellt werden, um nachteilige Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.</p>	<p>Im Rahmen der Planung wurde – dem Hinweis entsprechend – ein fachgutachterliches Entwässerungskonzept erarbeitet und die Ergebnisse in die Abwägung einbezogen. Darauf aufbauend enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, insbesondere die TF 12 zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser.</p>	B, T

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
11.16	<p>Auf diesem Konzept aufbauend, sollten im B-Plan Nr. W 50 neben wasserdurchlässigen Belegen für Stellplätze auch textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserentwässerung der Dachflächen der geplanten Neu- und Anbauten getroffen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen: TF 12 Absatz 1 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf 80 % (20 % dieser Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten). Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nach TF 12 Absatz 1 Satz 3 begrünte Mulden mit den nach dem Entwässerungskonzept als notwendig erachteten unterirdischen Rigolenanlagen zulässig. Gemäß TF 12 Absatz 2 sind in den festgesetzten Baugebieten und innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ die Befestigungen ebenerdiger Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Mit der TF 17 wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 30 % der Dachflächen der Sondergebietsteilflächen SO1, SO2 und SO4 festgesetzt. Der Mindestanteil an Begrünung wird im Entwässerungskonzept als ein wesentlicher Teil der Regenwasserbewirtschaftung in den gutachterlichen Berechnungen berücksichtigt (vgl. Entwässerungskonzept Kapitel 4.1.2).</p>	B, T, U
11.17	<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt <u>nicht als Altlastverdachtsfläche registriert</u>. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagierungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw.</p>	<p>Keine Einwände und Bedenken. Plangebiet ist im Altlastenkataster nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).		
11.18	<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>I. Baudenkmalpflege Die an der Hamburger Straße gelegen Teile des Plangebiets (Flst. 680, 721 und 1015) befinden sich im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8. Es sind daher nach § 2, Abs. 3, und §§ 9 Abs. 1, 4. und 19 BbgDSchG Belange des Denkmalschutzes und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes betroffen. Die Aussagen unter dem Punkt Kultur- und Sachgüter auf der S. 8 der Anlage 8 Umweltbelange sind dementsprechend zu korrigieren. Auf den bestehenden Umgebungsschutz ist demzufolge hinzuweisen. Denkmalpflegerische Abstimmungen bzw. die Errichtung der Neubauplanungen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt (siehe nachfolgend).</p> <p>Veränderungen an Denkmälern oder ihrer Umgebung bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.</p>	<p>Die an der Hamburger Straße gelegen Teile des Plangebiets (Flst. 680, 721 und 1015) befinden sich im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8. Negative Auswirkungen auf dieses Einzeldenkmal sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Hinweise bezüglich des Baugenehmigungsverfahrens werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	B, H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
11.19	<p>II. Bodendenkmalpflege</p> <p><u>1.) Einwendungen und Rechtsgrundlage</u></p> <p>Im Bereich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136, "Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter" (Status der Bearbeitung; siehe Anlage). Die Aussagen unter dem Punkt Kultur- und Sachgüter auf der S. 8 der Anlage 8 Umweltbelange sind dementsprechend zu korrigieren.</p> <p>Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.</p>	<p>Im Bereich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136, "Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter" (Status der Bearbeitung; siehe Anlage).</p> <p>Es wird – wie von der Unteren Denkmalbehörde angeregt - folgende textliche formulierte nachrichtliche Übernahme mit aufgenommen:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136 in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit.“</p> <p>Ergänzend wird der Hinweis ohne Normcharakter 5 zum Denkmalschutz mit folgendem Wortlaut aufgenommen:</p> <p>„Eingriffe in das im Plangebiet vorhandene Bodendenkmal bedürfen gemäß §§ 9, 19 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme und der Hinweis 3 sollen Vorhabenträger auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufmerksam machen, um ein notwendiges Erlaubnisverfahren anzustoßen (siehe auch nachrichtliche Übernahme).</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis – gegebenenfalls unter Auflagen - erteilt werden kann, wird sich dazu mit der Denkmalschutzbehörde aber auch nochmal abstimmen, um auf der Ebene der Bauleitplanung die Vollzugsfähigkeit des Plans sicherzustellen.</p> <p>Konflikten mit den Belangen des Denkmalschutzes kann auf diese Weise in ausreichender Form begegnet werden.</p> <p>Die Gemeinde hat die Fachbehörde um eine Inaussichtstellung der Genehmigungsfähigkeit gebeten.</p>	P, B
11.20	<p><u>2.) Möglichkeiten der Überwindung</u></p> <p>Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; zudem wird ein Hinweis ohne Normcharakter in die Planurkunde aufgenommen</p>	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Da auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmalfläche mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.		
11.21	<p><u>Anlage Bodendenkmal:</u></p> 	Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; zudem wird ein Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen	P, B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
11.22	Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz Eine Stellungnahme wurde zum jetzigen Verfahrensstand nicht abgegeben.	Keine Stellungnahme eingetroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
12	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme von 24.07.2024		
12.1	In der Hoppenrader Allee befinden sich beidseitig unsere Haltestellen „Wustermark, Brunnenplatz“. Werden diese im Zuge der Neugestaltung erneuert/umgebaut? Falls ja, gibt es dazu gesonderte Planungsunterlagen?	Fragen wurden an die Gemeinde weitergeleitet und am 30.07.2024 vom Fachbereichsleiter 2 beantwortet (s. dazu nachfolgend unter 12.2). Zur Haltestelle stimmt sich die Gemeinde im weiteren Verfahren nochmal mit der Verkehrsgesellschaft ab.	V
12.2	Antwort am 30.07.2024 vom Fachbereichsleiter Fachbereich 2 Derzeit liegen noch keine konkreten Anlagenplanungen für den Brunnenplatz zu. Wenn wir den Brunnenplatz aber neu gestalten, wird mindestens auf der entsprechenden Straßenseite auch die Haltestelle neu und Normgerecht hergestellt. Gern würden wir auch einen Fahrgastunterstand ergänzen. Hierzu stimmen wir uns dann gern mit Ihnen eng ab.	Die Gemeinde stimmt sich zur Gestaltung der Bushaltestelle mit der Verkehrsgesellschaft und im Rahmen der Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag auch mit dem Vorhabenträger ab.	H
13	Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen" Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.08.2024		
13.1	Nach Durchsicht der von Ihnen erhaltenen Unterlagen zum Bauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ der Gemeinde Wustermark, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände vorliegen.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.2	Der WBV unterhält im B- Plangebiet keine offenen, oder verrohrten Gewässer II. Ordnung. Weiterhin sind uns auch keine nichtunterhaltenen Gewässer bekannt.	Keine offenen oder verrohrten Gewässer II. Ordnung vorhanden. Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Keine Abwägung erforderlich.	K, V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
14	Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 29.07.2024		
14.1	Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) sind mit Ihrem o.g. Schreiben vom 18.07.2024 die Unterlagen zum Vorentwurf des Bauungsplan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" (Gemeinde Wustermark) zugegangen. Der Verband hat die von Ihnen vorgelegten Unterlagen hinsichtlich der Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung geprüft und möchte Ihnen folgende Mitteilung machen.	Einleitung. Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
14.2	Die Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes verfügen bereits über mehrere Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser. Diese versorgen die Grundstücke mit Trinkwasser und leiten das anfallende Schmutzwasser in die öffentlichen Anlagen des Verbandes ab. Im Anhang meiner Stellungnahme erhalten Sie einen Lageplan-auszug, welcher den vorhandenen Leitungsbestand im Umfeld des Plangebietes ausweist. Neben dem Leitungsbestand Trink- und Schmutzwasser ist die Lage der bereits vorhandenen Hydranten (Hy) ebenso eingetragen.	Die Hinweise zum Vorhandensein der Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie der Lageplan hierzu werden dankend zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Im Plangebiet sind bereits mehrere Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser vorhanden. Das Vorhandensein dieser Infrastruktur stützt die Planung und wird daher in der Begründung (Kapitel 5.9) erwähnt.	B
14.3	Gemäß der Planzeichnung im Entwurf ist eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Straßenabschnitt "Am Markt" vorgesehen. Wiederrum ist ein Neubau der Planstraße 1 vorgesehen. Dort ist u.U. eine erstmalige Verlegung von Trink- und Schmutzwasserleitungen erforderlich.	Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem veränderten Zuschnitt der Flurstücke im Bereich der „Straße am Markt“. Der Verlauf der Straße am „Am Markt“ selbst wird geändert. Aus den Planungen zur baulichen Neugestaltungen und den Abstimmungen zum Flächentausch ergibt sich, dass der Leitungsbestand aus dem Baufenster für den Neubau des Lebensmittelvollsortimentes (SO1) verlegt werden muss. Für die Umverlegung des Leitungsbestands muss durch die privaten Vorhabenträger eine Fachplanung erstellt und mit den betroffenen Leitungsbetreibern abgestimmt werden.	B, H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		Dabei wäre auch zu klären, was mit dem nicht durch Hauptanlagen überbauten Leitungsbestand innerhalb künftig privater Baugrundstücke geschieht. Zu klären ist die dingliche Sicherung von Leitungen , die künftig im privaten Baugebiet verbleiben. Dies kann und sollte im Rahmen der Grundstückskaufverträge / Tauschvereinbarungen geklärt werden. Der im Übrigen von Nord nach Süd innerhalb der Straße „Am Markt“ verlaufende Leitungsbestand wird nicht durch die neuen Baufenster im Sondergebiet berührt.	
14.4	Der Vorhabenträger hat für den Rückbau und die Neuverlegung von Trink- und Schmutzwasserleitungen einschließlich der dazugehörigen Grundstücksanschlussleitungen eine entsprechende Objektplanung durch einen Fachplaner zu erarbeiten.	Information wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Objektplanung erfolgt im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und wird mit den Leitungsträgern abgestimmt.	H
14.5	Die Objektplanung ist dem Verband vorzulegen, mit diesem abzustimmen und durch den Verband je nach planerischer Ausgestaltung freizugeben. Gleichzeitig bildet die Objektplanung die Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag), welche der Vorhabenträger mit dem Verband vor Baubeginn abzuschließen hat.	Die Objektplanung erfolgt im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und wird mit den Leitungsträgern abgestimmt. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass es vor der Verlegung einer vertraglichen Vereinbarung mit den Leitungsträgern bedarf. Anhaltspunkte dafür, dass eine Verlegung aus technischen, rechtlichen oder anderen Gründen nicht möglich sein wird, sind nicht ersichtlich und werden auch nicht geltend gemacht. Die Gemeinde geht daher von der Durchführbarkeit der Planung aus.	H
14.6	Hinsichtlich der Belange der Löschwasserversorgung als auch der Niederschlagswasserbeseitigung ist der WAH nicht zuständig. Der Vorhabenträger hat sich diesbezüglich an die zuständige Stelle, die Gemeinde Wustermark zu wenden.	Kenntnisnahme. Information wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.	H
14.7	Anlage:	Kenntnisnahme.	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
15	<p>Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen.</p>		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk																																																								
16	E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.09.2024																																																										
16.1	Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft. Achtung: Ihr Anfragebereich liegt in einer Sperrfläche der E.DIS Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.	Das Plangebiet liegt in einer Sperrfläche der E.DIS Netz GmbH. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	V																																																								
16.2	<p>Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:</p> <table border="1" data-bbox="253 711 947 1134"> <thead> <tr> <th data-bbox="253 767 499 791">Sparte</th> <th data-bbox="510 711 611 791">Spartenpläne ausgegeben</th> <th data-bbox="622 711 723 791">Sicherheitsrel. Einbauten</th> <th data-bbox="734 743 813 791">Sperrflächen</th> <th data-bbox="824 743 947 791">Leerauskunft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="253 799 499 823">Gas:</td> <td data-bbox="510 799 611 823"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 799 723 823"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 799 813 823"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 799 947 823"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 823 499 847">Strom-BEL:</td> <td data-bbox="510 823 611 847"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 823 723 847"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 823 813 847"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 823 947 847"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 847 499 871">Strom-NS:</td> <td data-bbox="510 847 611 871"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 847 723 871"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 847 813 871"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 847 947 871"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 871 499 895">Strom-MS:</td> <td data-bbox="510 871 611 895"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 871 723 895"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 871 813 895"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 871 947 895"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 895 499 919">Strom-HS:</td> <td data-bbox="510 895 611 919"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 895 723 919"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 895 813 919"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 895 947 919"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 919 499 943">Telekommunikation:</td> <td data-bbox="510 919 611 943"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 919 723 943"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 919 813 943"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 919 947 943"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 943 499 967">Fernwärme:</td> <td data-bbox="510 943 611 967"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 943 723 967"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="734 943 813 967"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="824 943 947 967"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="253 1015 947 1134"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="555 1015 656 1038">Dokumente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="253 1046 499 1070">Indexplan:</td> <td data-bbox="510 1046 611 1070"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 1046 813 1070">Vermessungsdaten:</td> <td data-bbox="824 1046 947 1070"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 1070 499 1094">Gesamtmedienplan:</td> <td data-bbox="510 1070 611 1094"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 1070 813 1094">Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td> <td data-bbox="824 1070 947 1094"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="253 1094 499 1118">Skizze:</td> <td data-bbox="510 1094 611 1118"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="622 1094 813 1118"></td> <td data-bbox="824 1094 947 1118"></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="253 1174 947 1326">Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigelegten Pläne.</p>	Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft	Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Telekommunikation:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumente				Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>	Skizze:	<input checked="" type="checkbox"/>			Überblick Stellungnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft																																																							
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																							
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																							
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Telekommunikation:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																							
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Dokumente																																																											
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																								
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																								
Skizze:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																										
16.3	Achtung: Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K																																																								

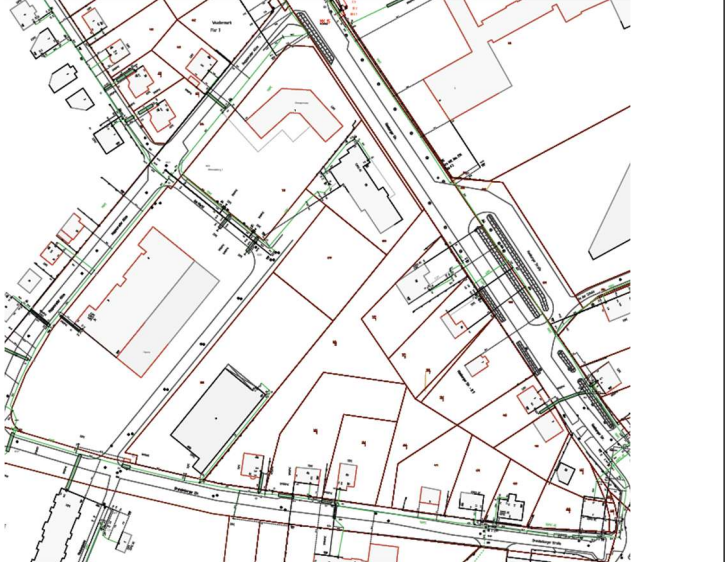
Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Für das Bauvorhaben... Wustermark über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer – und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.</p> <p>Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).</p>		
16.4	<p>Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!</p> <p>Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.</p> <p>Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.</p> <p>Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.</p>	Hinweise betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet, so dass dieser eine Anfrage bei dem Betreiber stellen kann.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.</p> <p>Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.</p> <p>Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.</p>		
16.5	<p>Als Anlage wurden der Stellungnahme das Merkblatt zum Schutz der Telekommunikationslinien, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen, sowie mehrere Pläne beigefügt: Gesamtmedienplan, sechs Seiten Index, eine Seite Anlagenplan Strom MSP, sechs Seiten Anlagenplan Strom NSP, sechs Seiten Anlagenplan Telekommunikation, sechs Seiten</p> <p>Laut Anlagenplan Strom MSP verlaufen Leitungen von Strom MSP am westlichen Rand im Plangebiet. Laut Anlagenplan Strom NSP verlaufen Leitungen von Strom NSP durch das Plangebiet. Telekommunikationsleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes.</p>	<p>Die Hinweise betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Leitungsbestand wird in die Begründung aufgenommen.</p>	H, B
17	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 06.09.2024</p>		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
17.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
17.2	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
17.3	Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe	Informationen und Hinweise betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	H

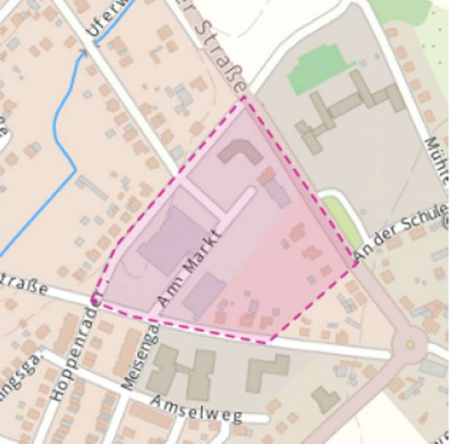
Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.		
17.4	Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Informationen und Hinweise betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	H
17.5	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Die Erschließungsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet, siehe Textlichen Festsetzung TF 8. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen dient der Gewährleistung der betrieblichen Abläufe innerhalb des Sondergebietes. Die Rechte zugunsten von Leitungen dienen zur Berücksichtigung vorhandener Leitungsbestände in der Straße „Am Markt“, die bei Umsetzung der Planung ggf. innerhalb des Sondergebiets verbleiben und nicht umgelegt werden. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger werden zudem dinglich gesichert. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht erforderlich.	P, T, B
17.6	Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen	Informationen und Hinweise betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	H

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.		
17.7	Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.	Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung . Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet, da diese den Bau des Vorhabens betreffen.	H
17.8	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
17.9	Anlagen: Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4) Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A0) Leitungsschutzanweisung Legende Plan:	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K


Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
			
18	50Hertz Transmission GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 19.07.2024		
18.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden.	Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.2	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.	Keine Äußerung zur Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.3	Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk																				
18.4	Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K																				
19	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.09.2024																						
19.1	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="253 826 969 1353"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Einleitung. Anlagenbetreiber sind nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>		
19.2	<p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der dargestellte Bereich entspricht dem Plangebiet. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	 <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p>		
19.3	<p>Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Bebauungsplan Nr. W 50 Ortsmitte Wustermark PE-Nr.: 10546/24 Reg.-Nr.: 10546/24</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.4	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Keine Anlagen im angefragten Bereich. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
19.5	<p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet, da diese den Bau des Vorhabens betreffen.</p>	H
19.6	<p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Anlagenbetreiber wurden beteiligt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
20	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen</p>		
21	<p>DNS:NET Internet Service GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 19.07.2024</p>		
21.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens. In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.</p>	<p>Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. In der Begründung wird im Zusammenhang mit der vorhandenen, die Planung stützenden Infrastruktur auf das Vorhandensein der Leitungen hingewiesen. (Kapitel 5.9). Diese dürfen nicht beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Hinweise betreffen den Bau und werden an den Vorhabenträger weitergegeben und in die Begründung aufgenommen.</p>	H, B
21.2	<p>Bitte beachten Sie den beigefügten Lageplan, sowie die Kabelschutzanweisung. Des Weiteren beginnen demnächst unsere Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
21.3			
22	Vodafone GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.08.2024		
22.1	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.07.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Einleitung. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
22.2	<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH 	<p>Telekommunikationsanlagen von Vodafone im Plangebiet vorhanden. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen (Kapitel 5.9). Das Vorhandensein dieser Infrastruktur stützt die Planung.</p> <p>Bei der Objektplanung ist Kontakt mit Vodafone aufzunehmen. Hinweise werden an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>H, B</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 		
23	HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.10.2024		
23.1	Informationsblatt Freie Fahrt für die Abfallentsorgung im Landkreis Havelland Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten, sowie für die Gestaltung von Straßen und Zufahrten	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.	K
23	HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Frühzeitige Beteiligung: E-Mail vom 28.05.2025		
23.2	Sehr geehrte Frau ..., Danke für die schnelle Aufklärung. Eine Festsetzung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch für die Abfallentsorgungsunternehmen ist ausreichend. Derzeitig ist die HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Schwanebecker Weg 414641 Nauen der mit der Durchführung der Abfallentsorgung Beauftragte Dritte des Landkreises Havelland für Pappe/Papier/Kartona- gen, Restmüll, Biomüll und Sperrmüll und von den Dualen Systemen der Beauftragte für die Durchführung der Sammlung/Entsorgung der Leichtverpackungen. Da es hier durch Ausschreibungsverfahren auch zu einer Vergabe dieser Dienstleistungen an andere Unternehmen kommen kann, sollte die grundbuchrechtliche Eintragung allgemein gehalten werden und nicht nur speziell für die HAW mbH gelten.	Mit E-Mail vom 27.05.2025 schrieb das mit der Ausarbeitung des B-Plan beauftragte Planungsbüro die HAW an. Das Planungsbüro informierte die HAW über die beabsichtigte Änderung im Bereich des Flurstücks 1022. Die im Vorentwurf vorgesehene Planstraße 2 soll entfallen. Die Erschließung der Wohnbauflächen auf den Flurstücken 464/4, 1022 und 1020 erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Hamburger Straße“ sowie über innergebietliche Wege innerhalb des festzusetzenden Baugebiets (WA). Mit dem HAW sollte geklärt werden, ob die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem privaten Grundstück für die Abfallentsorgung genügt oder aber die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen erforderlich ist. Auf Anfrage des Planungsbüros erging die nebenstehende Antwort. Demnach bedarf es keiner Festsetzungen von privaten Verkehrsflächen im B-Plan. Der privaten Grundstückseigentümer muss im Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen bei Umsetzung der Planung eine Eintragung im Grundbuch vornehmen. In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit einer privatrechtlicher Vereinbarung und einer dinglichen Sicherung hingewiesen.	B, H
24	Deutsche Bahn AG (DB Immobilien)		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.09.2024			
24.1	Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Vorhaben außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften (nachfolgend DB genannt) befindet.	Planung liegt außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften.	K
24.2	Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich Kabel der DB aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.	Grundsätzlich geht die Deutsche Bahn AG davon aus, dass aufgrund der gegebenen Entfernung die Planung (B-Plan W50) keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb hat. Dies ist auch die Einschätzung der Gemeinde.	K
24.3	Vorsorglich weisen wir auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabenträger hin: - Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. - Bahnübergänge dürfen nicht durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge beeinträchtigt werden. - Auf ehemaligen Bahnflächen können sich auch außerhalb ermittelter Zuständigkeitsbereiche noch Kabel und Leitungen der DB befinden, die dauerhaft dinglich gesichert und als Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen wurden. Die vorliegende Mitteilung seitens der DB entbindet den Vorhabenträger nicht von seiner Erkundigungspflicht über Eintragungen im Grundbuch.	Hinweise für das Genehmigungsverfahren und die Bauausführung – werden an die Vorhabenträger weitergeleitet.	H, K
24.4	Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel und Leitungsanfragen . Bei Rückfragen erreichen Sie unsere regionalen Ansprechpartner über unser Kontaktformular www.db.de/immobilienanfrage	Hinweise für das Genehmigungsverfahren und die Bauausführung – werden an die Vorhabenträger weitergeleitet.	K
25	PRIMAGAS Energie GmbH		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.09.2024		
25.1	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.	Keine Belange berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
25.2	Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes	Hinweise für das Genehmigungsverfahren und die Bauausführung – werden an die Vorhabenträger weitergeleitet.	K
26	Tyczka Energy GmbH Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.09.2024		
26.1	Die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privatem (nicht öffentlichen) Raum.	Sachverhalt. Keine Abwägung erforderlich.	K
26.2	Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum.	Keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im Planbereich. Keine Belange betroffen.	K
26.3	Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag.	Sachverhalt.	K
26.4	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Neue Beteiligung falls Änderung des Geltungsbereichs.	V
N1	Gemeinde Brieselang Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
N2	Gemeinde Dallgow-Döberitz Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 15.08.2024		
N2.1	Durch den Bebauungsplan W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße werden keine Belange der Gemeinde berührt.	Keine Belange berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
N3	Stadt Falkensee		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 04.09.2024			
N3.1	Ich bedanke mich für die Beteiligung als Nachbargemeinde zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ und möchte Ihnen dazu die Hinweise der Stadt Falkensee mitteilen.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
N3.2	Mit der B-Planaufstellung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte geschaffen werden. Der Bereich ist als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) „Wustermark Ortsmitte“ ausgewiesen. Zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte ist eine Änderung des geltenden Planrechts erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ der Gemeinde Wustermark muss in einem Teilbereich geändert werden. Die Änderung soll durch die Aufstellung des qualifizierten B-Plans W 50 nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
N3.3	Für die frühzeitige Beteiligung wurden neben der Planzeichnung ein Informationsblatt, das Bebauungs- und Nutzungskonzept, die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange, eine verkehrstechnische und schalltechnische Einschätzung sowie die Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung von Einzelhandel herangezogen.	Auflistung der Unterlagen, die für die frühzeitige Beteiligung zur Verfügung gestellt wurden. Keine Abwägung erforderlich.	K
N3.4	In der Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wurden die Nahversorgungszentren und der Zentrale Versorgungsbereich von Falkensee nicht in die Analyse einbezogen. Nächstgelegene Nahversorgungszentren der Stadt Falkensee sind der Edeka, Wachelfeld 7-9 (12,5 km entfernt/ca. 17 Autominuten entfernt), sowie der Penny Markt in Finkenkrug, Karl-Marx-Straße 59 (13,3 km entfernt/ca. 19 Autominuten entfernt).	Darstellung der aktuellen Situation an vorhandenen Nahversorgungszentren. Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
N3.5	Die Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel erscheint plausibel. In der geplanten Größenordnung ist von einem Kaufkraftabfluss aus Falkensee nicht auszugehen, zumal die geplanten Angebote sich ganz überwiegend auf die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung beziehen. Allerdings ist auch hier wieder darauf hinzuweisen, dass die in Wustermark vorhandenen Verkaufsflächen den zur Versorgung der Gemeinde benötigten Rahmen besonders durch das Outlet-Center bereits bei weitem überschreiten und damit für die Stadt Falkensee in ihrer Funktion als Mittelzentrum schädlich sind.	Es ist – ausweislich der durchgeführten Auswirkungsanalyse - nicht von einem Kaufkraftabfluss aus Falkensee auszugehen. Schädigende Auswirkungen auf das Mittelzentrum sind nicht zu erwarten. Hinweise bezüglich des Outlet-Centers betreffen nicht diesen B-Plan.	Z
N3.6	Hinsichtlich des durch die Bevölkerungsentwicklung entstehenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur — für Falkensee relevant ist der Bereich der Oberschulen — sollte frühzeitig die Abstimmung mit dem Landkreis erfolgen, um notwendige Schulplätze bedarfsgerecht zur Verfügung zu haben. Die Kapazitäten der Falkenseer Oberschulen sind ausgeschöpft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. So kann er ggf. mit seinem Wohnraumkonzept darauf reagieren (Angebot der Wohnungsgrößen). Im Übrigen gilt: - Der Landkreis wurde und wird im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren angeschrieben. - Die Kapazitätsplanung erfolgt in der kreislichen Schulentwicklungsplanung; die Bedarfe der Gemeinde Wustermark sind dabei zu berücksichtigen. - Die Oberschule in Elstal verfügt über ausreichend Kapazitäten.	H
N3.7	Ich weise darauf hin, dass die Beteiligung der Stadt am weiteren Verfahren zwingend erforderlich ist.	Die Stadt Falkensee wird auch am weiteren Verfahren beteiligt.	K
N4	Stadt Ketzin/ Havel Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen		
N5	Stadt Nauen Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen.		
N6	Landeshauptstadt Potsdam Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 28.08.2024		

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
N6.1	Im Namen der Landeshauptstadt Potsdam danke ich Ihnen für die Beteiligung am o. g. Planverfahren, die uns mit E-Mail vom 18.07.2024 zugeleitet wurde.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
N6.2	Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Anregungen zur vorgelegten Planung; zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen unsererseits ebenfalls keine Anforderungen.	Keine Anregungen. Keine Abwägung erforderlich.	K

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Ort, den

Unterschrift

(erfolgt durch Beschluss der Gemeindevertretung)

Hinweis für den Auslegungsbeschluss mit Kenntnisnahme der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss sind grundsätzlich alle Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der Beteiligungen nach § 2 Abs. 2, § 3, § 4 BauGB und ggf. erneuten Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.



Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

Hinweis zu Tabellenspalte 3: die Tabellen-Nummer mit vorangestelltem „Ö“ bezieht sich auf die Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit, die Tabellen-Nummern ohne vorangestellten Buchstaben auf die Abwägungstabelle zu den Trägern öffentlicher Belange.

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T) oder zeichnerischen Festsetzungen (P) nach der öffentlichen Auslegung

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Das Ziel der Planung, eine dem Ortskern entsprechende Nutzungsmischung zu erreichen wird durch die vorliegenden Ausweisungen (SO, MU und WA) ermöglicht.	Ö1.11
2.	Im Entwurf wird auf die Festsetzung einer „ Planstraße 2 “ verzichtet.	Ö1.12, Ö1.13, Ö1.15, Ö1.16, Ö1.24, Ö1.28, Ö1.30, 9.5
3.	Die Flurstücke 680, 1013 und 1015 werden in den B-Plan einbezogen und einheitlich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt	Ö1.20, 11.2; Ö1.36, Ö1.37, Ö1.38
4.	Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA für die südöstlich davon gelegenen Bereiche, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind (Wustermarker Gärten)	Ö1.20
5.	Im Bebauungsplan wird der Bereich auf dem Flurstück 1022 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerparken“ (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) unter Berücksichtigung des Interesses an Überdachung der Stellplätze festgesetzt. Das Verbot der Überdachung nach der TF 19 bezieht sich nicht auf die Fläche 2Anwohnerparken“.	Ö1.23, Ö1.39
6.	Der Bebauungsplan sieht angesichts der ungünstigen Entwässerungssituation mehrere Festsetzungen vor (TF 12, TF 16), die sich auf die Regenwasserversickerung günstig auswirken.	Ö1.31 11.15, 11.16

7.	Die Festsetzungen des B-Plans W 50 stehen der Nutzung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und einem Rettungsweg für das Grundstück 680 nicht entgegen: Der Rettungsweg ist durch die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 1) direkt für die Feuerwehr zugänglich. Die Feuerwehraufstellfläche liegt innerhalb der festgesetzten Parkplatzfläche und kann daher vorschriftenkonform befestigt werden / bleiben. Die Festsetzung zur Einfriedung ist so angelegt, dass die Einfriedung zu diesem Zweck unterbrochen werden kann.	Ö1.32
8.	Im Bebauungsplan wird die Errichtung einer Sichtschutzwand festgesetzt.	Ö1.33
9.	Das Bodendenkmal Nr. 51136 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen zudem wird ein Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen.	5.7, 5.8, 11.19, 11.20, 11.21
10.	Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Entwurf unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben präzisiert (TF 12 ff.).	11.1, 11.14
11.	Mit der TF 17 wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 30 % der Dachflächen der Sondergebietsteilflächen SO1, SO2 und SO4 festgesetzt.	11.16
12.	Die Erschließungsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet, siehe Textlichen Festsetzung TF 8.	17.5

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U) nach der öffentlichen Auslegung

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden detaillierte und je Baugebiet differenzierte grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe TF 12 ff.).	Ö1.4
2.	Durch die geplante Neugestaltung der Ortsmitte und der Aufwertung des Brunnenplatzes wird als städtebaulicher Grund eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität bezweckt.	Ö1.5
3.	Die Ausweisung als MU (§ 6a BauNVO) ermöglicht eine größere Flexibilität der Festsetzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes (Ortskern) und dem bisherigen Charakter des Gebietes besser entspricht als die derzeit wirksame Ausweisung als MI im Bebauungsplan Nr. 4..	Ö1.6
4.	Die vorliegende Planung sichert im Bereich des Sondergebietes den Wohnungsbestand (im REWE-Komplex). Eine weitere Verdichtung im Hinblick auf Wohnnutzungen soll in diesem Bereich nicht erfolgen	Ö1.7
5.	Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf gestalterische Aspekte mehrere Vorgaben (Höhe, Bepflanzung, Werbeanlagen). Im Übrigen macht der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung bewusst keine Vorgaben zur architektonischen Gestaltung.	Ö1.8

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
6.	Die Entscheidung, die Planung für den Teilbereich „Wustermarker Gärten“ (Flurstücke 464 und 1022 der Flur 5) in den vorliegenden Bebauungsplan einzubeziehen, liegt in der Planungshoheit der Gemeinde	Ö1.9
7.	Das Ziel der Planung, eine dem Ortskern entsprechende Nutzungsmischung zu erreichen, wird durch die vorliegenden Ausweisungen (SO, MU und WA) ermöglicht.	Ö1.11
8.	Die im Vorentwurf als private Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehene Wegeverbindung (Planstraße 2) soll nunmehr nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Es soll keine öffentliche Erschließung des Nahversorgungszentrums über diese Wegeverbindung erfolgen.	Ö1.12, Ö1.13 Ö1.15, Ö1.16; Ö1.24; Ö1.28; Ö1.30
9.	Die durch die vorgesehene Verkehrsführung verursachten Immissionen werden in die Abwägung einbezogen und fachgutachterlich prognostiziert	Ö1.14
10.	Die Festsetzung als Urbanes Gebiet eröffnet auf dem Flurstück Nr. 680 eine größere Flexibilität bzgl. des ursprünglich als Geschäftshaus genehmigten, mittlerweile rein wohnlich genutzten Gebäudes	Ö1.17
11.	Die Ausführungen zu den Planungsalternativen werden in der Begründung des Entwurfs ergänzt und aktualisiert.	Ö1.18
12.	Die Einbeziehung der Eigentumsflächen der GbR Hamburger Straße 9D in das Urbane Gebiet ist sachgerecht und wurde mit den Akteuren abgestimmt.	Ö1.20; Ö1.36- Ö1.38
13.	Die derzeit im Bestandsgebäude auf dem Flurstück 680 bestehende Wohnnutzung wird durch die geplante Ausweisung als MU nicht eingeschränkt	Ö1.21
14.	Im Bebauungsplan wird der Bereich auf dem Flurstück 1022 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) festgesetzt. Eine Überdachung der Stellplätze (Schutzdach) ist zulässig.	Ö1.23, Ö1.39
15.	Die Gutachter kommen (im Fazit) zu dem Schluss, dass mit den im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen nachgewiesen wird, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Bebauung bzw. die festgesetzte GRZ sowie mögliche Überschreitungen der GRZ (Worst-Case-Szenario) zu keiner Überlastung führen wird.	Ö1.31
16.	Im Bebauungsplan wird die Errichtung einer Sichtschutzwand festgesetzt (Textliche Festsetzung TF 9 Absatz 2 i.V.m. der Kennzeichnung der Punkte C und D in der Planzeichnung.	Ö1.33
17.	Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	1.1
18.	Negative Auswirkungen auf die existierenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung gehen mit der Planung nicht einher (durchgeführte Auswirkungsanalyse)	1.3
19.	Die landesplanerischen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht werden aufgenommen in die Begründung.	1.4

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
20.	Hinweise zum Stand der Regionalplanung werden in die Begründung aufgenommen.	2.2-2.5
21.	Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das betreffende Gebiet keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden durch die mitgeteilte Planungsabsicht nicht berührt.	2.7
22.	Das Landesamt für Umwelt bestätigt, dass der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG erfüllt wird.	3.5
23.	Zur Aufklärung der immissionsschutzrechtlichen Lage wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zudem wurde eine Untersuchung der Verkehrssituation durchgeführt (Verkehrskonzept). Die Ergebnisse sind die Planung eingeflossen. Eine Überschreitung der Richtwerte in den an das Wohngebiet angrenzenden Wohngebieten durch die vorliegende Planung ist nach den Ergebnissen nicht zu besorgen.	3.7, 3.8; 3.10
24.	Der in der Stellungnahme angesprochene Lärmschutzkonflikt (Hoppenrader Allee 1) wird in der Planung in die Abwägung einbezogen und bewältigt:	3.9; 3.14, 3.15
25.	Die Ausführungen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Mensch / menschliche Gesundheit sowie Klima und Luft wurden ergänzt.	3.12; 3.13
26.	Unlösbare Konflikte in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes sind im Ergebnis nicht zu erkennen.	3.15
27.	Die Planung befindet sich jedoch im sogenannten Umgebungsschutzbereich folgender in die Denkmalliste eingetragener Objekte: 09150392, Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8, Wustermark	5.3, 11.18
28.	Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung.	5,6, 5.7, 5.10, 5.11, 11.19-11.21 5.8
29.	Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Gutachten zur Regenwasserversickerung (Entwässerungskonzept) eingeholt. Dies bestätigt die Durchführbarkeit der Planung. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Niederschlagswasserentwässerung.	9.4; 11.15, 11.16
30.	Die Forderung der Behörde, dass der Parkplatz des Gewerbekomplexes nicht über die Planstraße 2 erreichbar sein soll, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L) 204 nicht zu beeinträchtigen, wird erfüllt: Die Planstraße 2 wird aus der Planung herausgenommen.	9.5
31.	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.	10.2
32.	Die Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. zur Zahl der zu pflanzenden Gehölze) werden im Entwurf präzisiert.	11.1

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
33.	Die Festsetzung des MU-Gebietes wird näher begründet.	11.2
34.	Der Umweltbericht enthält die angesprochenen Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten.	11.4-11.14
35.	Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert.	11.17
36.	Die an der Hamburger Straße gelegen Teile des Plangebiets (Flst. 680, 721 und 1015) befinden sich im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8. Negative Auswirkungen auf dieses Einzeldenkmal sind jedoch nicht zu erwarten.	11.18
37.	Der WBV unterhält im B- Plangebiet keine offenen, oder verrohrten Gewässer II. Ordnung. Weiterhin sind uns auch keine nichtunterhaltenen Gewässer bekannt.	13.2
38.	Die Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes verfügen bereits über mehrere Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser.	14.2
39.	Aus den Planungen zur baulichen Neugestaltungen und den Abstimmungen zum Flächentausch ergibt sich, dass der Leitungsbestand aus dem Baufenster für den Neubau des Lebensmittelvollsortimentes (SO1) verlegt werden muss.	14.3
40.	Der Anfragebereich liegt in einer Sperrfläche der E.DIS Netz GmbH. Verschiedene Stromleitungen verlaufen im Plangebiet. Telekommunikationsleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes.	16.1, 16.5
41.	Die Erschließungsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu-gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet, siehe Textlichen Festsetzung TF 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger werden zudem dinglich gesichert. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht erforderlich.	17.5
42.	In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen.	21.1
43.	Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend. Telekommunikationsanlagen von Vodafone im Plangebiet vorhanden.	22.2
44.	Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im Grundbuch für die HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH	23.2

III. Sonstiger Handlungsbedarf (H) außer „Information des Vorhabenträgers“. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Berücksichtigt wird in der Planung der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, um sicherzustellen dass das Denkmal und dessen Umgebung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans in seinem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt wird.	Ö1.8
2.	Berücksichtigt wird in der Planung der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland, das der Sachverhalt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden muss.	Ö1.8
3.	Der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wird das Abwägungsergebnis nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss mitgeteilt.	1.6
4.	Nicht untersucht wurde der Verkehrslärm durch die bereits bestehenden Straßen im Umfeld auf das Plangebiet.	3.8
5.	Für eine abschließende Bewertung sind jedoch die unter Punkt „Immissionssituation“ aufgeführten Ergänzungen erforderlich.	3.13
6.	Das LfU wird bei Inkrafttreten des Planes bzw. Erteilung der Genehmigung informiert.	3.16
7.	Umgebungsschutzbereich des Denkmals: 09150392, Schule mit Wandgestaltung: Insbesondere die Materialien, Farbigkeit und konkrete Höhen sind im Weiteren Planungsprozess abzustimmen.	5.3, 11.18
8.	Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege zum Umgang mit dem vorhandenen Bodendenkmal werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	5.7, 5.8
9.	Der Hinweis der bestehenden Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe im Hinblick die geologischen Verhältnisse wird dankend zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	6.5
10.	Sollte es nach Fertigstellung zu Entwässerungsproblemen kommen, muss die Beseitigung der Schäden unverzüglich zu Lasten des Bauherrn erfolgen. Der Hinweis wird an die Vorhabenträger weitergegeben.	9.4
11.	Der Hinweis, dass eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist, wird an den Vorhabenträger weitergegeben	10.2, 10.3
12.	Die Gemeinde stimmt sich mit der Verkehrsgesellschaft zur Gestaltung der Bushaltestelle am Brunnenplatz und im Rahmen der Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag auch mit dem Vorhabenträger ab.	12.2
13.	Die Objektplanung erfolgt im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und wird mit den Leitungsträgern abgestimmt. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass es vor der Verlegung einer vertraglichen Vereinbarung mit den Leitungsträgern bedarf. Anhaltspunkte dafür, dass eine Verlegung aus technischen, rechtlichen oder anderen Gründen nicht möglich sein wird, sind nicht ersichtlich und werden auch nicht geltend gemacht. Die Gemeinde geht daher von der Durchführbarkeit der Planung aus.	14.3, 14.4.-14.6

14.	Hinweise der Netzbetreiber (E.DIS; NBB; GDMcom; DNS:NET; 22.2) betreffen den Bau des Vorhabens und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	16.4, 16.5, 17.3, 17.4, 17.6, 17.7, 19.5; 21.1; 22.2
15.	Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im Grundbuch für die HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH	23.2
16.	Hinweise der DB AG (DB Immobilien) werden an die Vorhabenträger weitergeleitet.	24.3
17.	Hinsichtlich des durch die Bevölkerungsentwicklung entstehenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur — für Falkensee relevant ist der Bereich der Oberschulen — sollte frühzeitig die Abstimmung mit dem Landkreis erfolgen, um notwendige Schulplätze bedarfsgerecht zur Verfügung zu haben. Die Kapazitäten der Falkenseer Oberschulen sind, ausgeschöpft.	N3.6

IV. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Hinweis: die unter IV aufgeführten Punkte werden ebenfalls in der Begründung bzw. Umweltbericht erläutert.

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1.	Die Planung erfolgt unter gerechter Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Der implizierte Vorwurf einer nicht ordnungsgemäßen Abwägung zwischen den Belangen der Grünordnung und den wirtschaftlichen Belangen wird zurückgewiesen.	Ö1.1; Ö2.4
2.	Die vorliegende Planung sichert im Bereich des Sondergebietes den Wohnungsbestand (im REWE-Komplex). Eine weitere Verdichtung im Hinblick auf Wohnnutzungen soll „auf den Dächern“ der Einzelhandelsmärkte nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht erfolgen.	Ö1.7
3.	Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf gestalterische Aspekte mehrere Vorgaben (Höhe der baulichen Anlagen; Bepflanzung; Gestaltung Werbeanlagen) Im Übrigen macht der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung bewusst keine Vorgaben zur architektonischen Gestaltung.	Ö1.8
4.	Durch die geplante Neugestaltung der Ortsmitte und der Aufwertung des Brunnenplatzes wird eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität bezweckt. Der städtebauliche Bedarf i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.	Ö1.3, Ö1.5
5.	Die Entscheidung, die Planung für den Teilbereich „Wustermarker Gärten“ (Flurstücke 464 und 1022 der Flur 5) in den vorliegenden Bebauungsplan einzubeziehen, liegt in der Planungshoheit der Gemeinde.	Ö1.9

6.	Bei der Ausweisung als MU handelt es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung, die Entwicklungsspielräume für die Zukunft eröffnet. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet eröffnet auf dem Flurstück Nr. 680 eine größere Flexibilität bzgl. des ursprünglich als Geschäftshaus genehmigten, mittlerweile rein wohnlich genutzten Gebäudes.	Ö1.10; Ö1.17
7.	Die Argumentation, es würde mit der Planung eine normalerweise am Ortsrand befindliche Struktur in die Ortsmitte projiziert, wird zurückgewiesen.	Ö1.11
8.	Der Vorwurf, die Ausführungen zu den Planungsalternativen seien nicht verständlich und widersprüchlich, wird zurückgewiesen.	Ö1.18
9.	Der Plangeber sieht kein Erfordernis zur Einholung einer Geruchsimmissionsprognose als Grundlage für die Abwägung der B-Plan-Festsetzungen des B-Plans W 50:	Ö1.22
10.	Von Festsetzung im Bebauungsplan zu Durchgängen an den Grundstücksgrenzen wird abgesehen. Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetz für eine etwaige Konfliktlösung ausreichend.	Ö1.26
11.	Der Überweg von der Schule und Bushaltestelle über die Hamburger Straße wird Gegenstand von Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde und des städtebaulichen Vertrags.	Ö1.27, Ö1.29
12.	Die Gemeinde sieht kein öffentliches Interesse für eine Veräußerung der Flächenanteile (Feuerwehraufstellfläche) im Gemeindegut.	Ö1.32
13.	Die Gemeinde sieht nach dem Verzicht auf die öffentliche Durchwegung auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1022 keinen Anlass, sich an etwaige Kosten für etwaige weitergehende Maßnahmen auf dem Grundstück des Einwenders zu beteiligen.	Ö1.34
14.	Die durch eine Dienstbarkeit gesicherten Stellplätze auf dem Flurstück 1022 werden im Bebauungsplan-Entwurf als eigentständige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (A; Anwohnerparken) ausgewiesen und haben daher keinen Einfluss auf die GRZ-Berechnung des MU,	Ö1.39
15.	Die Baugrenzen im Urbanen Gebiet umfassen beide Teilgebiet MU1 und MU2. Sie verlaufen fast durchgängig in einem 3-m-Abstand parallel zur Grundstücksgrenze (Mindesttiefe der Abstandsflächen nach Brandenburgischer Bauordnung, BbgBO). Ein unmittelbares Verschieben an die Grundstücksgrenze ist daher nicht möglich.	Ö1.40
16.	Durch nachrichtliche Übernahme und Hinweis auf das Bodendenkmal kann Konflikten mit den Belangen des Denkmalschutzes vorgebeugt werden.	5.7
17.	Es ist – ausweislich der durchgeführten Auswirkungsanalyse - nicht von einem Kaufkraftabfluss aus Falkensee auszugehen.	N3.5