

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark

Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

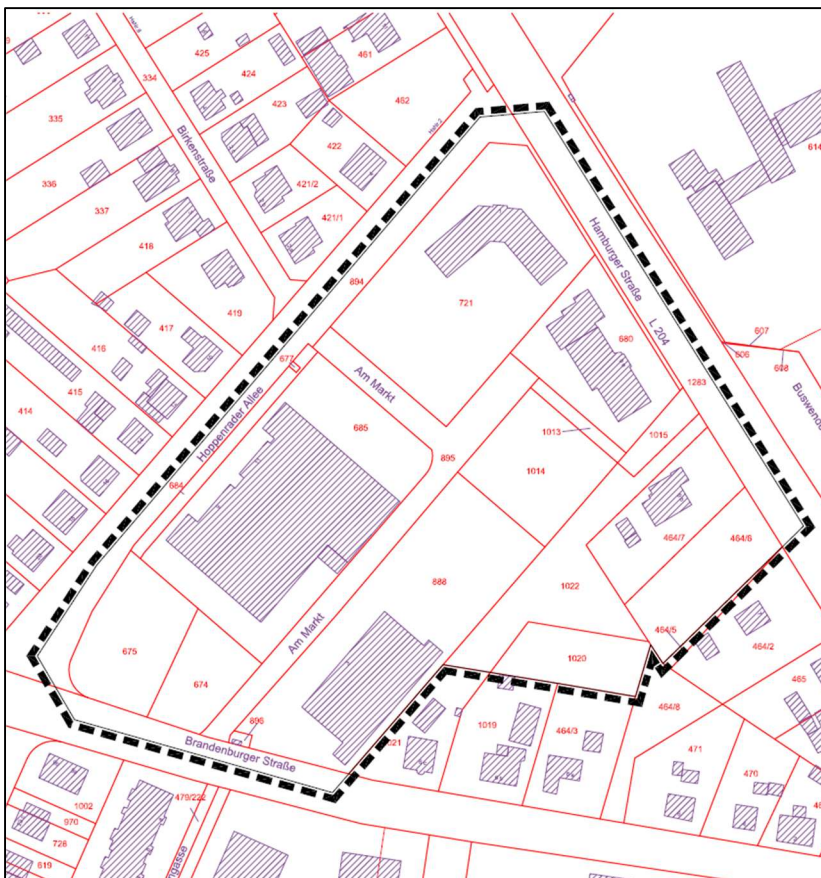


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets W 50 in der Liegenschaftskarte

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 16.02.2024



Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermark

Planverfasser:



Plan und Recht – Bauleitplanung, Entwicklungsplanung und
Regionalplanung - GmbH

Oderberger Straße 40, 10435 Berlin

Stand: 19. März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	5
1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
3.	Lage und Größe des Plangebietes	8
B.	Grundlagen der Planung	10
4.	Übergeordnete Planung	10
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
4.2	Regionalplan	14
4.3	Flächennutzungsplan.....	15
4.4	Bebauungspläne	17
4.5	Landschaftsplanung	18
4.6	INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2006).....	20
4.7	Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark	21
4.8	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	22
5.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	24
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	24
5.2	Soziale Infrastruktur.....	24
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	25
5.4	Verkehrerschließung	25
5.5	Topographie, Baugrundverhältnisse	26
5.6	Wasser.....	26
5.7	Umwelt.....	27
5.8	Altlasten, Kampfmittel.....	27
5.9	Infrastruktur zur Ver- und Entsorgungsanlagen	27
5.10	Denkmalschutz.....	30
5.11	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Planungsrecht	32
C.	Inhalte des Bebauungsplans.....	36
6.	Planungsalternativen	36
7.	Städtebauliches Konzept	41

7.1	Erschließung	41
7.2	Grünordnung	42
8.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	42
8.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	44
8.2	Art der baulichen Nutzung.....	45
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	64
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	73
8.5	Verkehrsflächen	76
8.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	82
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen.....	94
8.8	Örtliche Bauvorschriften.....	109
8.9	Abstandsflächen.....	116
8.10	Nachrichtliche Übernahme	116
8.11	Hinweise ohne Normcharakter	117
D.	Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz.....	123
9.	Auswirkungen der Planung	123
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen	123
9.2	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	124
9.3	Bevölkerungsentwicklung.....	124
9.4	Auswirkungen auf soziale Infrastruktur.....	125
9.5	Verkehrsentwicklung	125
9.6	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	127
9.7	Auswirkungen auf die Umwelt	133
9.8	Klimaschutz, Klimaanpassung, Bodenschutz	137
9.9	Nachbarschutz.....	139
10.	Flächenbilanz.....	140
11.	Haushalt der Gemeinde, Kosten der Planung.....	140
E.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung	141
12.	Überblick über die Verfahrensschritte.....	141
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	142

13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	142
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	147
13.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	148
13.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	148
14.	Schlussabwägung	149
F.	WESENTLICHE Rechtsgrundlagen.....	150

A. EINLEITUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis

Im Straßengeviert von Hamburger Straße, Hoppenrader Allee und Brandenburger Straße sowie der mittig verlaufenden Straße „Am Markt“ befindet sich das Ortszentrum von Wustermark. Das Ortszentrum umfasst das Rathaus, eine Bankfiliale, die Gemeindebibliothek, Wohn- und Geschäftshäuser, den Brunnenplatz, gastronomische Angebote sowie einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelvollsortimenter. Diese Nutzungen bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Wustermark Ortsmitte“. Für die gewerblichen Nutzungen und die Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es eine gemeinsame Stellplatzanlage; diese erstreckt sich entlang der öffentlichen Straße „Am Markt“.

Die privaten Betreiber der Lebensmittelmärkte möchten ihre Betriebe modernisieren und vergrößern. Die Vergrößerung soll dabei mit einer baulichen Umgestaltung der ausgedehnten Stellplatzfläche einhergehen. Die Gemeinde begrüßt das Ansinnen und möchte Synergieeffekte für die Aufwertung der Ortsmitte nutzen. Zugleich sollen bislang unbebaute Flächen, die unmittelbar an die gemeinsame Stellplatzanlage angrenzen, für den Wohnungsbau eröffnet werden. Das Vorhaben zur Neugestaltung der Ortsmitte umfasst die folgenden räumlichen Bereiche und Vorhaben:

Westlicher Bereich des Plangebietes (geplante Sondergebietsfläche)

Im Plangebiet bestehen bereits zwei Lebensmittelmärkte – ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE, ca. 1320 m² Verkaufsfläche) an der Hoppenrader Allee und ein Lebensmitteldiscounter (ALDI, ca. 790 m² Verkaufsfläche) an der Brandenburger Straße. Der Lebensmitteldiscounter soll abgerissen werden. Sein Neubau mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche soll an das Wohn- und Geschäftshaus des Lebensmittelvollsortimenters angegliedert werden. Der Lebensmittelvollsortimenter selbst soll durch einen Anbau am Bestandsgebäude auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die bestehenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sollen bestehen bleiben. Mit der Umgestaltung der Märkte wird die Verkaufsfläche erweitert; die Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich soll nach Umsetzung der aktuellen Planungen etwa 3.800 m² betragen.

In Richtung des aufzuwertenden Platzes an der Ecke Hoppenrader Allee/Brandenburger Straße soll das Gastronomieangebot erweitert werden.

Die in den Obergeschossen vorhandenen Wohnungen bleiben erhalten; gleiches gilt für die kleinflächigen Angebote im zentralen Versorgungsbereich. Im Sinne der Qualifizierung und Sicherung des Ortsteilzentrums soll eine Mischung aus Nahversorgungsangeboten, Gastronomie und Wohnen erfolgen.

Nördlicher Bereich des Plangebietes (geplantes Urbanes Gebiet)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex des Rathauses mit Gemeindebibliothek und Bankfiliale (Hoppenrader Allee/Ecke Hamburger Straße). Der Bereich wird in das Plangebiet einbezogen, da für das Rathaus die Möglichkeit für eine perspektivische Erweiterung durch einen Anbau geschaffen werden soll. Zugleich werden Teilflächen des gemeindlichen Grundstücks für die bauliche Umgestaltung der Ortsmitte benötigt.

Das östlich an das Rathausgrundstück angrenzende Wohn- und Geschäftsgebäude Hamburger Straße 9 D/E (derzeit rein wohnlich genutzt) wird in das Plangebiet miteinbezogen. Die Einbeziehung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und mit Zustimmung des privaten Eigentümers.

Südöstlicher Bereich des Plangebietes (geplantes Wohngebiet)

Auf den südöstlich gelegenen Flurstücken des Plangebietes (1020, 1022 und 464/6) soll mehrgeschossiger Wohnungsbau im Rahmen des Bauprojektes „Wustermarker Gärten“ entstehen. Für dieses Bauvorhaben in der Gemengelage soll Planrecht geschaffen werden.

Das zwischen dem Bauprojekt „Wustermarker Gärten“ und dem Gebäudekomplex Hamburger Straße 9 D/E gelegene Flurstück 464/7 ist ebenfalls in das Plangebiet einbezogen. Auch wenn für das bereits bebaute Wohnbaugrundstück im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Bauabsichten bekannt sind, sprechen städtebauliche Gründe für die Einbeziehung.

Verkehrs- und Freiflächen (geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Die innergebielichen Verkehrs- und Freiflächen werden neu geordnet und in Teilen neugestaltet. Insbesondere die Aufwertung des Brunnenplatzes ist ein Anliegen der Gemeinde.

Planungserfordernis

Für das Vorhabengebiet gilt bislang in Teilen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ in der Fassung der 4. Änderung vom 13.03.2001¹. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W 4 umfasst neben den öffentlichen Verkehrsflächen: den Brunnenplatz, das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Lebensmittelvollsortimenter, den Lebensmitteldiscounter, das gemeindliche Grundstück, die ausgedehnte gemeinsame Stellplatzanlage sowie den Gebäudekomplex Hamburger Straße 9 D/E.

Die für den Wohnungsneubau der „Wustermarker Gärten“ vorgesehenen Flurstücke sind bislang unbeplant. Sie liegen dabei nur zum Teil im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Zudem wäre das geplante Bauvorhaben aufgrund seiner Größe und der überbaubaren Grundstückflächen nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Es bedarf daher eines Bebauungsplans.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der Einzelhandelsangebote und der zugehörigen Verkehrsflächen in der Wustermarker Ortsmitte ist eine Än-

¹ Im Weiteren auch verkürzt genannt: Bebauungsplan / B-Plan Nr. W 4.

derung des geltenden Planrechts erforderlich. Die bislang geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. W 4 lassen die gewerblichen Planvorhaben nicht zu. Im Zuge der teilweisen Änderung des B-Plans Nr. W 4 ist auch sinnvoll, das bislang geltende Planrecht für die gemischt genutzten Bereiche anzupassen. Für die unbebauten Grundstücke ergibt sich insbesondere aus den Fragen zur Erschließung und des Nutzungsmaßes sowie des Immissionsschutzes und der Grünordnung ein Planungserfordernis. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. W 4 und die erstmalige Überplanung der bislang unbeplanten Grundstücke soll durch Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans W 50 „Ortsmitte Wustermark: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Der B-Plan Nr. W 50 soll den Bebauungsplan Nr. W 4 in einem Teilbereich überlagern und somit ändern. Der B-Plan W 50 ist im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufzustellen. Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Vorhaben der Innenentwicklung scheidet im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Umgestaltung großflächiger Einzelhandelsangebote und den damit voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen aus. Der Beschluss zur Planaufstellung wurde am 30.04.2024 durch die Gemeindevertretung Wustermark gefasst.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Plans W 50 werden folgende allgemeine Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Qualifizierung und Ergänzung der vorhandenen zentrenbildenden Nutzungen,
- geordnete städtebauliche Fortentwicklung der Ortsmitte,
- geordnete verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Den Planinhalten liegen dabei u.a. folgende städtebauliche Zielstellungen zugrunde:

- Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte durch eine Nutzungsmischung von zentrenbildenden Nutzungen und Wohnen,
- Standortgerechte Erweiterung des integrierten Grund- und Nahversorgungsangebotes unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben,
- Sicherung des Angebotsmix von Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter mit einer jeweiligen Mindestgröße und den kleinflächigen Betrieben,
- Qualifizierung gastronomischer Angebote,
- Umgestaltung des „Brunnenplatzes“ zu einem Ort mit multifunktionaler Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität,
- Möglichkeit der Erweiterung des Rathausgebäudes,
- Sicherung und Ergänzung der Wohnraumangebote in zentraler Ortslage im Sinne der Innenentwicklung,

- Vorbeugung von Immissionskonflikten in der vorzufindenden Gemengelage,
- Neuordnung der Parkraumsituation und Klärung der Stellplatzbedarfe für Kfz,
- sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer,
- hochwertige Begrünung der Parkplatzflächen und der sonstigen Freiflächen der Baugrundstücke.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Wustermark der Gemeinde Wustermark, Brandenburg. Es umfasst das in der nachstehenden Abbildung umgrenzte, ca. 3,5 ha große Gebiet zwischen der: Hamburger Straße, Brandenburger Straße und Hoppenrader Allee. Im Geltungsbereich liegen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wustermark: Flur 2: 1283 (teilw.) sowie Flur 3: 464/6, 464/7, 674, 675, 677, 680, 684, 685, 721, 859 (teilw.), 888, 894 (teilw.), 895, 896, 1013, 1014, 1015, 1020, 1022.

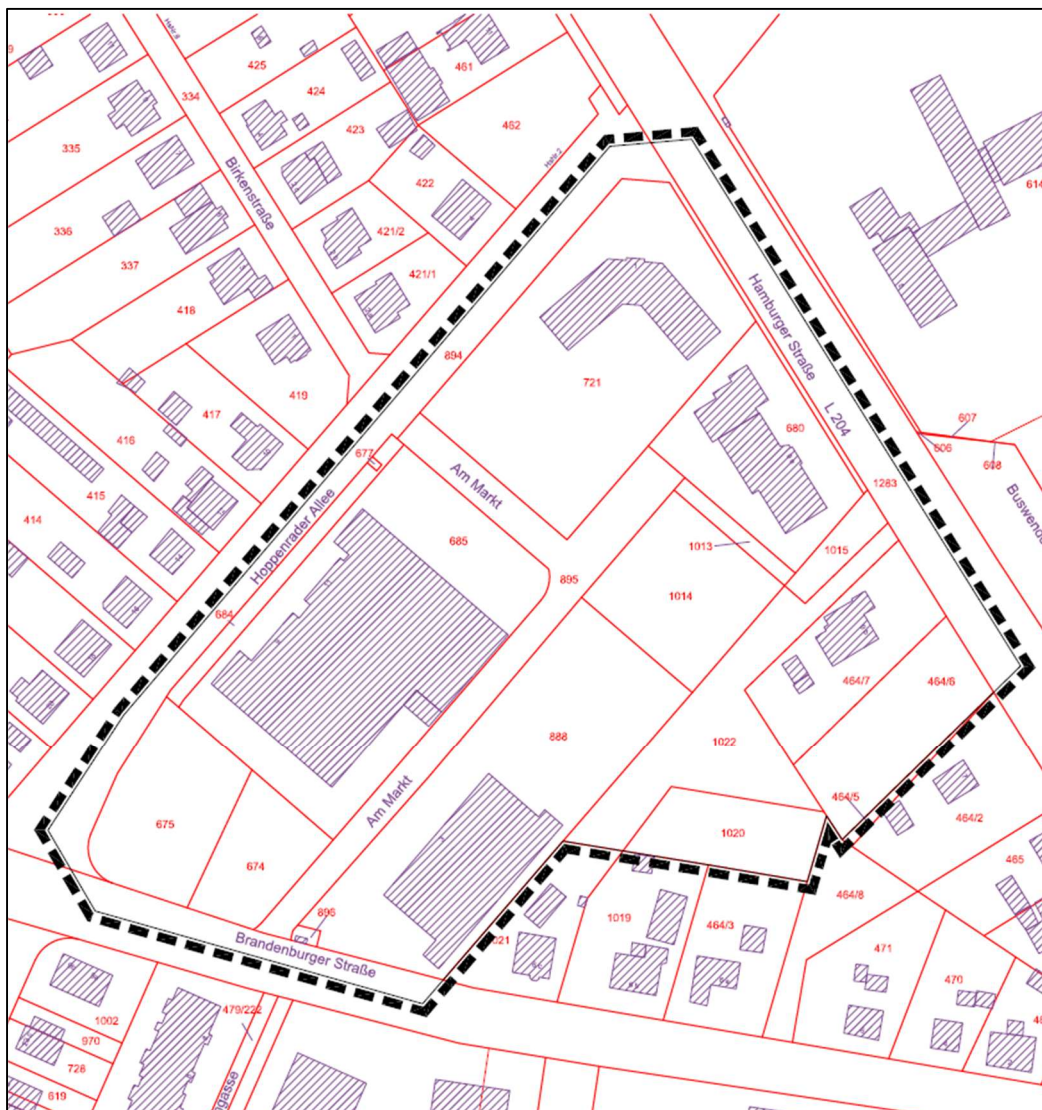


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets W 50 in der Liegenschaftskarte

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 16.02.2024

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Bereich für Versorgungseinrichtungen und öffentliche Dienstleistungen dar.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich entweder im Gemeindeeigentum (öffentliche Straßenverkehrsflächen, Grundstück des Rathauses) oder im privaten Eigentum.

Für die Umsetzung der beschriebenen Planvorhaben müssen Flächen getauscht werden. Die innergebietlichen bisher öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, die künftig für die Erweiterung des Wohn- und Geschäftskomplexes benötigt werden, sollen entwidmet werden.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Übergeordnete Planung

Beim vorliegenden B-Plan Nr. W 50 sind folgende übergeordnete Planungen zu berücksichtigen:

- 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 ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322
- 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung enthalten verbindliche Vorgaben. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung unterliegen der Abwägung und sind im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) relevant.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Erfordernisse des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro:

Das Plangebiet umfasst eine bebaute Fläche sowie einen, im Verhältnis dazu kleineren, bislang unbebauten Bereich im Zentrum des Ortsteils Wustermark. Die Planung folgt somit dem Prin-

zip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes und soll die Erweiterung und Modernisierung der zwei Ankerbetriebe vorbereiten. Der Nahversorgungsstandort entlang der Hoppenrader Allee spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig ist er zentral im Siedlungsbereich gelegen und damit für viele Bewohner auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Ortsteil Elstal und der Ortsteil Wustermark sind die einzigen beiden Ortsteile der Gemeinde Wustermark, die als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurden.

Der Innenentwicklung dient zudem die erstmalige Überplanung des Bereichs der Wustermarker Gärten. Der Bereich ist derzeit in Teilen als bauplanungsrechtlicher Innenbereich, in Teilen als Außenbereich zu qualifizieren. Er ist in nördlicher und östlicher Richtung von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauung gliedert sich also in die vorhandene Umgebung ein und ist vollständig erschlossen.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Grundsätze der Raumordnung des LEP HR

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

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007

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

Berücksichtigung in der Planung:

Dem Grundsatz wird entsprochen: Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte von Wustermark im vorhandenen Siedlungsbereich. Das Plangebiet ist voll erschlossen, vorhandene Infrastruktur (verkehrliche, technische u.a.) kann also in Anspruch genommen werden. Sowohl durch die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands von Einzelhandelsbetrieben (Abriss, Neubau und Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe) als auch durch die Schaffung von Wohnraum wird durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung der Vorrang gegeben.

Durch die Lage in der Ortsmitte von Wustermark kann das Gebiet fußläufig, per Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden (verkehrssparende Siedlungsstruktur).

G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die

Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Dem Grundsatz wird entsprochen: Auf die Begründung zu § 5 Abs. 1-4 LEPRro 2007 kann verwiesen werden.

Den Anforderungen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen: Die Dachflächen der gewerblich genutzten Gebäude werden zu einem festgesetzten Prozentsatz begrünt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze) werden hochwertig begrünt. Das gilt ebenso für die verbleibenden Freiflächen, soweit dies aus planerischer Sicht möglich ist.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Den Grundsätzen wird entsprochen: Die Gemeinde Wustermark möchte die Wustermarker Ortsmitte neu ordnen und qualifizieren. Der Ortsteil ist von Zuwanderung geprägt. Die Bevölkerungszahl wird auch zukünftig voraussichtlich ansteigen. Die Grundversorgung erfolgt im Zeitpunkt der Planaufstellung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte mit benachbarten Läden mit kleinteiligen Angeboten (Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker). Die Entwicklung im Plangebiet sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgung, Gewerbe und Arbeiten vor.

Ziele der Raumordnung des LEP HR

Für die Planung sind folgende **Ziele** der Raumordnung maßgeblich:

Z 5.2. LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen Teilbereiche (WA2), die bislang nicht bebaut sind und somit neue Siedlungsflächen in Anspruch nehmen. Durch die städtebaulich integrierte Lage ist der Siedlungsanschluss jedoch gegeben. Siehe Begründung zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007

Zu Z 2.6., 2.7, 2.12 und 3.3 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot)

Z 2.12 LEP HR; Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Z 3.3 LEP HR; Grundfunktionale Schwerpunkte — Festlegung durch die Regionalplanung

Beachtung der Zielaussagen in der Planung:

Die Gemeinde Wustermark ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort. Gemäß Grundsatz G 3.2 LEP HR soll sie somit die Funktionen der Grundversorgung für die Bevölkerung des eigenen Gemeindegebietes gewährleisten. Die Gemeinde Wustermark ist gemäß Sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming (in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322) ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 3.3 LEP HR). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (> 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR regelmäßig nur in Zentralen Orten zulässig. Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR), wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich (Z 2.12 Abs. 2 LEP HR).

In der Gemeinde Wustermark ist somit die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer jeweiligen vorhabenbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² realisierbar.

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. Dieses Konzept kann auch für die aktuelle Planung als hinreichende Grundlage angesehen werden. Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse ergibt sich zudem, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Die Auswirkungsanalyse dokumentiert, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt bleibt; aus angrenzenden Gemeinden sind nur geringfügige Streuumsätze zu erwarten. Die Qualifizierung trägt zur Bindung bislang abfließender Kaufkraft bei. Durch diese legitime Eigenbindung der Wustermarker Nachfrage konnten gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden.² Der geplanten Vergrößerung der Verkaufsflächen des Aldi- und des Rewe-Marktes stehen Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung verweist in ihrer Stellungnahme auf die Tatsache, dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelseinrichtungen immer nur innerhalb von ZVB errichtet oder erweitert werden können (vgl. Ziel 2.12 LEP HR). Das gilt auch in Grundfunktionalen Schwerpunkten wie dem Ortsteil Wustermark. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung empfiehlt, dass Nahversorgungskonzept bei einer Neufassung

² BBE 2023: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark. Stand: 19.06.2023, S. 54f.

— oder im Rahmen einer Fortschreibung des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes — entsprechend klarzustellen und dabei auch die kartografische Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der bei Einzelhandelskonzepten üblichen Form zu konkretisieren.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Mit dem Schreiben vom 29.06.2023 und 02.09.2024 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums Wustermark aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich kein Problem darstellt.

4.2 Regionalplan

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 25. Februar 2026 (GVBl. 1 Nr. 6), 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.

4.2.1 Gesamtregionalplan: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Ausstellungszeitraum lief bis einschließlich 21. Oktober 2025.

In ihrer Stellungnahme vom 31.07.2024 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit, dass der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 für das Gebiet keine Festlegungen vorsieht. Die Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

4.2.2 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

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

des großflächigen Einzelhandels. In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde entsprechend des in der Anlage 2 zum Teilregionalplan entwickelten Kriterienkataloges nur der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt.

4.3 Flächennutzungsplan

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

Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. W 50 lag der Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich „Heidesiedlung Nord“ vor. Dieser stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ sowie eine gemischte Baufläche dar. Der Standort des Rathauses ist durch ein Plansymbol dargestellt.

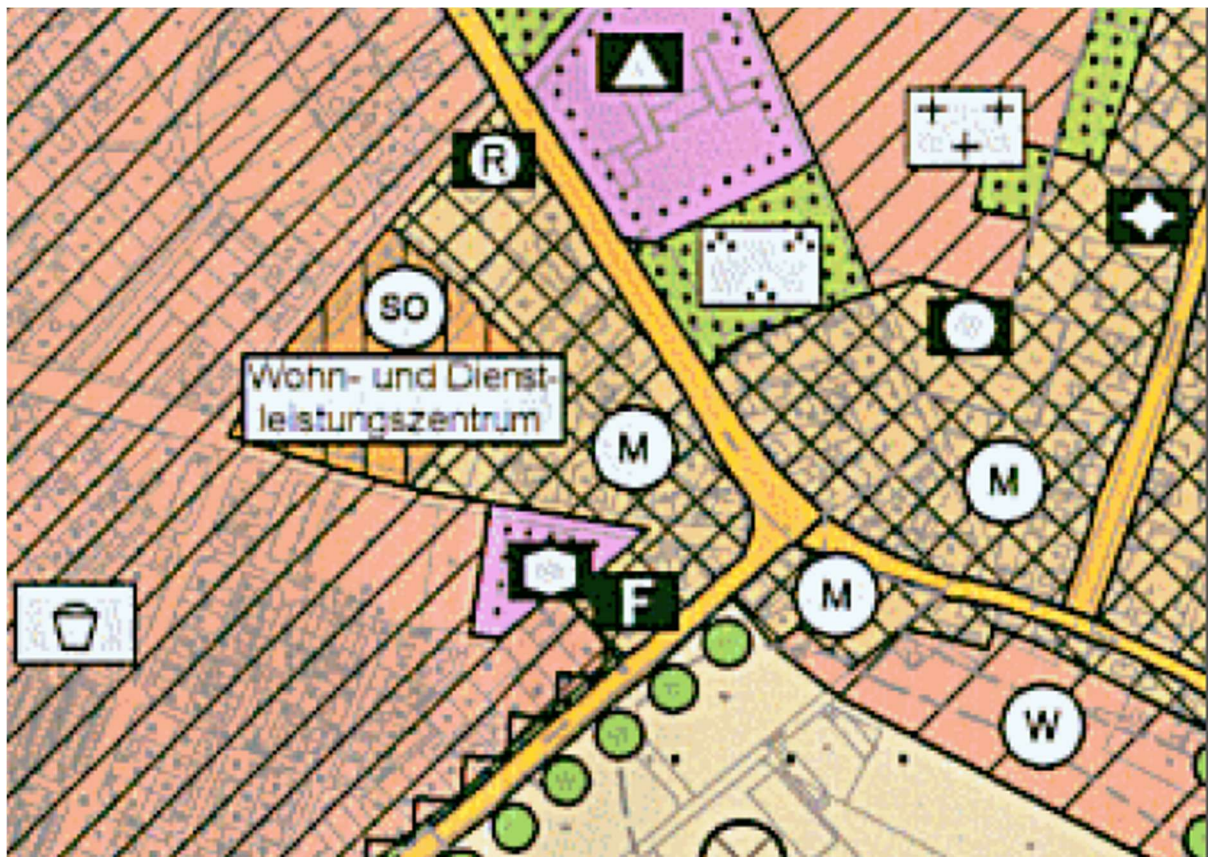


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Quelle: Gemeinde Wustermark

Das Planvorhaben sieht folgerichtig eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandelsangeboten (klein- und großflächig) vor, um der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) gerecht zu werden.

Die **Art der baulichen Nutzung**, die im Bebauungsplan W 50 festgesetzt werden soll, entspricht dem **vorgegebenen Rahmen des Flächennutzungsplans**:

Der als **Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum und Wohnen“** geplante Teilbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt. Die Größe des zu qualifizierenden Nahversorgungszentrums steht in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis Havelland wurde bereits bestätigt, dass die Art und die Größe des vorgesehenen Nahversorgungszentrums gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Die beabsichtigte Festsetzung eines **Urbanen Gebietes (MU)** kann aus der gemischten Baufläche entwickelt werden.

Der bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplante Bereich der „Wustermarker Gärten“ und das Flurstück 464/7 können als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ebenfalls aus der großflächigen Darstellung als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur anerkannt³, dass ein Bebauungsplan noch in zulässiger Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein kann, wenn seine Festsetzungen von den räumlichen oder inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern sich diese Abweichungen „aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen“.

Letztere, von der Rechtsprechung aufgestellte Kriterien sind hier erfüllt: Zum Wesen gemischter Bauflächen gehört, dass sie neben gewerblichen oder sonstigen Nutzungen auch dem Wohnen dienen. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert also die großflächige inhaltliche Darstellung des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche) für einen Teilbereich.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. W50 und seiner relevanten Umgebung durch die WA-Ausweisung nicht angetastet: Innerhalb des Geltungsbereichs wird etwas mehr als die Hälfte der gemischten Baufläche im Bebauungsplan in der Form des Urbanen Gebietes (als Unterkategorie gemischter Bauflächen) ausgewiesen. Die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nimmt im Vergleich zu den übrigen im Flächennutzungsplan in der Umgebung ausgewiesenen gemischten Bauflächen einen relativ kleinen Teilbereich ein (ca. 0,5 ha der ca. 3,5 ha großen gemischten Baufläche). Der Bebauungsplan W 50 gestattet im festgesetzten Wohngebiet zudem ein höheres Nutzungsmaß als § 17 BauNVO vorsieht und gestattet zum Teil Immissionsrichte für gewerblichen Lärm, die einem Mischgebiet entsprechen.

Hilfsweise kann die Einhaltung des Entwicklungsgebotes im vorliegenden Fall auch mit Rückgriff auf die Maßstäblichkeit bzw. die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes begründet werden (**Darstellungsprivileg**):

³ Vgl. EZBK, § 8 Rn. 34 ff.; Schrödter, BauGB-Kommentar, § 8 Rn. 14 mit weiteren Nachweisen.

In der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans heißt es ausdrücklich: *„Aus den Bauflächen können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.“*

Die als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 5.630 m² der Bereich ist damit deutlich kleiner als 2,0 ha. Aus der zum Bebauungsplan eingeholten Schallprognose ergibt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gewahrt bleiben (vgl. Begründung der Festsetzungen sowie Kapitel Auswirkungen der Planung).

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bereits zum Teil Gegenstand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Bebauungsplan Nr. W 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ - 4. Änderung. Der vorliegende B-Plan soll den B-Plan Nr. 4 in dem in der Abbildung umrandeten roten Bereich überlagern. Alle anderen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans W 4 bleiben von der Planung unberührt. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Plans werden die bislang geltenden Festsetzungen in dem Teilbereich verdrängt und durch die neuere Norm abgelöst. Hinsichtlich der Flächen des Bebauungsplans Nr. 4, die nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind, verbleibt es bei den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 4.

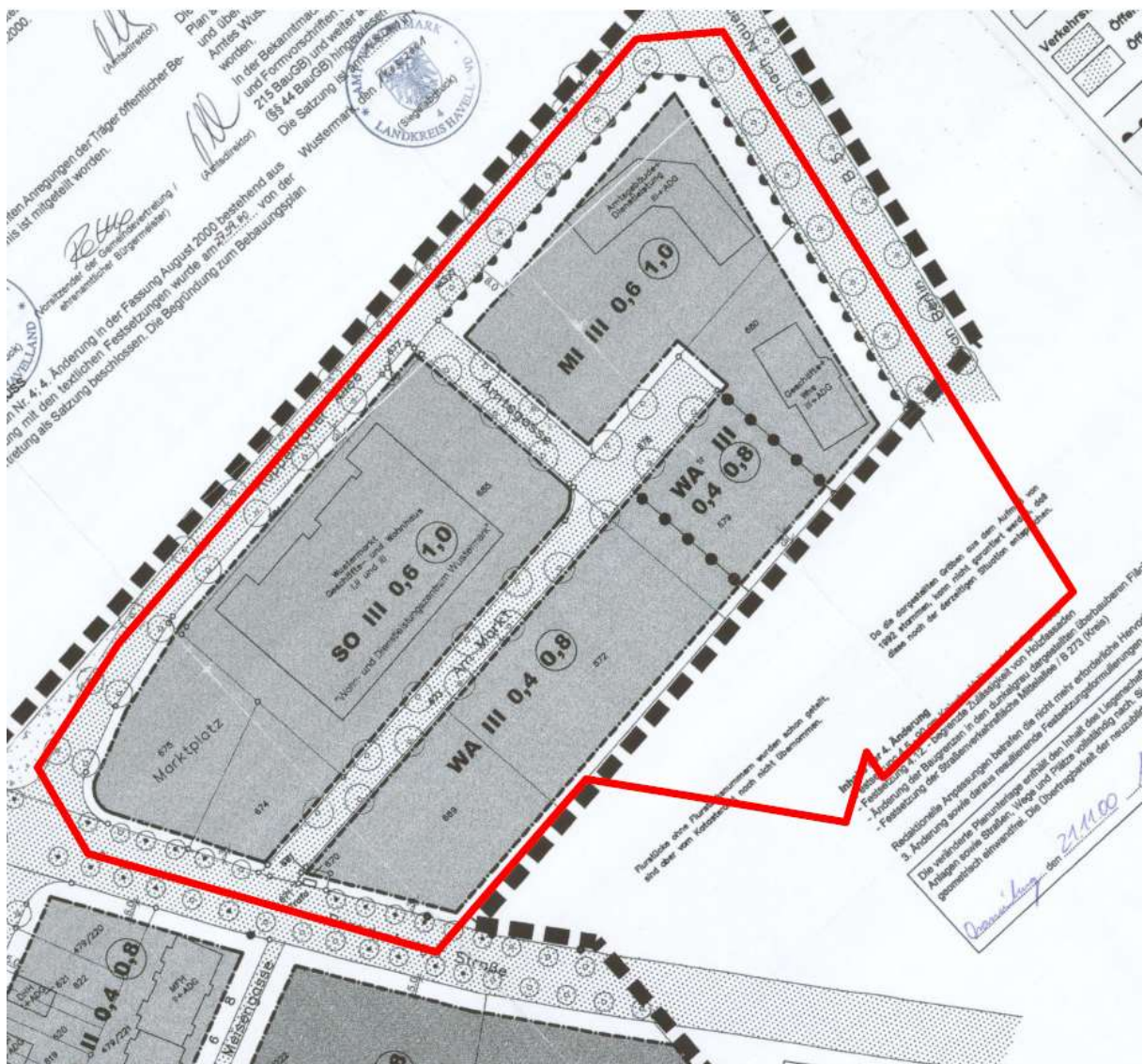


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 4 in der Fassung der 4. Änderung mit Darstellung der Plangebietsgrenze des aufzustellenden B-Plans W 50 (rote Linie)

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 4

Im unmittelbaren Umfeld des B-Plans Nr. W 50 liegen zwei weitere rechtsverbindliche B-Pläne: Der Bebauungsplan Nr. W 8 Neue Bahnhofstraße (1. Änderung) und der Bebauungsplan Nr. W 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ (4. Änderung). Angrenzend ans Plangebiet im Süden und Nord-Westen liegen keine rechtsverbindlichen B-Pläne vor.

4.5 Landschaftsplanung

Das **Landschaftsprogramm** Brandenburg (LaPro) wurde 2001 aufgestellt und enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Zu den für die vorliegende Planungen relevanten Aussagen sowie zu

deren Berücksichtigung in der Planung wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (vgl. dort Kapitel II.2.1.2).

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Havelland** (Stand: 2014) besteht aus Band 1 (Entwicklungsziele und Maßnahmen), Band 2 (Bestand und Bewertung) dem Kartensatz sowie der Angaben zur Überprüfung der Verwirklichung der Planziele als zusätzliches Textdokument. Mit Arbeiten zur Aktualisierung und Fortschreibung der Inhalte wurde begonnen (Stand: 12/2025). Nähere Aussagen zur Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplans in der vorliegenden Planung finden sich im Umweltbericht.

Für die Gemeinde Wustermark existiert ein **Landschaftsplan**, der bereits 1996 aufgestellt wurde. Aufgrund des Alters des Planwerks sind wesentliche Aussagen mittlerweile überholt. Nach § 11 BNatSchG gilt: Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Weiterhin gilt, dass vorliegende Landschaftspläne regelmäßig im Hinblick auf einen Fortschreibungsbedarf zu überprüfen sind. Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben betreibt die Gemeinde Wustermark ein Verfahren zur Neuaufstellung eines gemeindeweiten Landschaftsplans. Der Entwurf des Landschaftsplans liegt der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Havelland seit Ende 2025 zur Prüfung vor. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll das Verfahren zur Aufstellung und Billigung der Entwurfsfassung durch die gemeindlichen Gremien fortgeführt und schließlich zum Abschluss gebracht werden.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Festsetzungen nach den § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die vorliegende Planung steht aus der Sicht der Gemeinde dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 sieht der Landschaftsplanentwurf folgende Kernaussagen vor:

- Bestehende bzw. verbindlich geplante Wohnsiedlungs-/Mischbauflächen einschließlich Gärten, Flächen für Ver- und Entsorgung
- Siedlungsflächen, durchgrünt (mittel-hoch)

Die Zielstellung zur Durchgrünung der Siedlungsflächen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt. Siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel II.2.1.3).

4.6 INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2024)

Die Gemeinde Wustermark verfügt seit 2006 über Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde das Konzept fortgeschrieben und am 30. April 2024 als „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035“ beschlossen.⁴

Das Konzept soll mit einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont bis zum Jahr 2035 einen strategischen Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde Wustermark bilden und als Grundlage für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) dienen.

Der INGEK-Prozess gliederte sich in fünf wesentliche Bearbeitungsbausteine, die der strategischen Entwicklungsperspektive bis 2035 dienen soll (vgl. näher INGEK Kapitel 1.2).

Im Hinblick auf den **Themenbereich Wohnen** (im Kapitel 3.1 des Konzeptes, S. 36 ff.) wird in der Analyse des INGEK zum Bestand (Wohnen) von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen. In der bereits 2019 erarbeiteten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS), auf die sich das INGEK bezieht, wird die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen als Handlungsschwerpunkt genannt. Die vorliegende Planung trägt mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und der Schaffung von neuen Wohneinheiten (ca. 30 WE) zur Verwirklichung dieser Ziele bei. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in den bereits durch das WUS identifizierten Gebietskulissen.

Im Hinblick auf den **Themenbereich Nachversorgung und Einzelhandel** konstatiert das Konzept in der Bestandsanalyse Folgendes: Die Nahversorgung wird durch drei Lebensmittelgeschäfte in den Ortsteilen Elstal und Wustermark gewährleistet. Während in Wustermark Einkaufsmöglichkeiten durch einen Vollversorger und einen Discounter bestehen, erfolgt die wohnortnahe Versorgung in Elstal über einen Discounter. Diese befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen im Zentrum der Orte (vgl. Kapitel 3.1 des Konzeptes, S. 41).

Aufbauend auf der Bestandsanalyse erfolgen eine Leitbilddefinition und die Ausweisung von zentralen Vorhaben und Maßnahmen.

⁴ Gemeinde Wustermark (2024): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035, Beschlussfassung 30. April 2024.

Im räumlichen Leitbild 2035 ist das Plangebiet als Bereich für die Stärkung und Entwicklung von Wohnstandorten, sowie die Gestaltung von Ortsteilzentren und Begegnungsorten gekennzeichnet.⁵

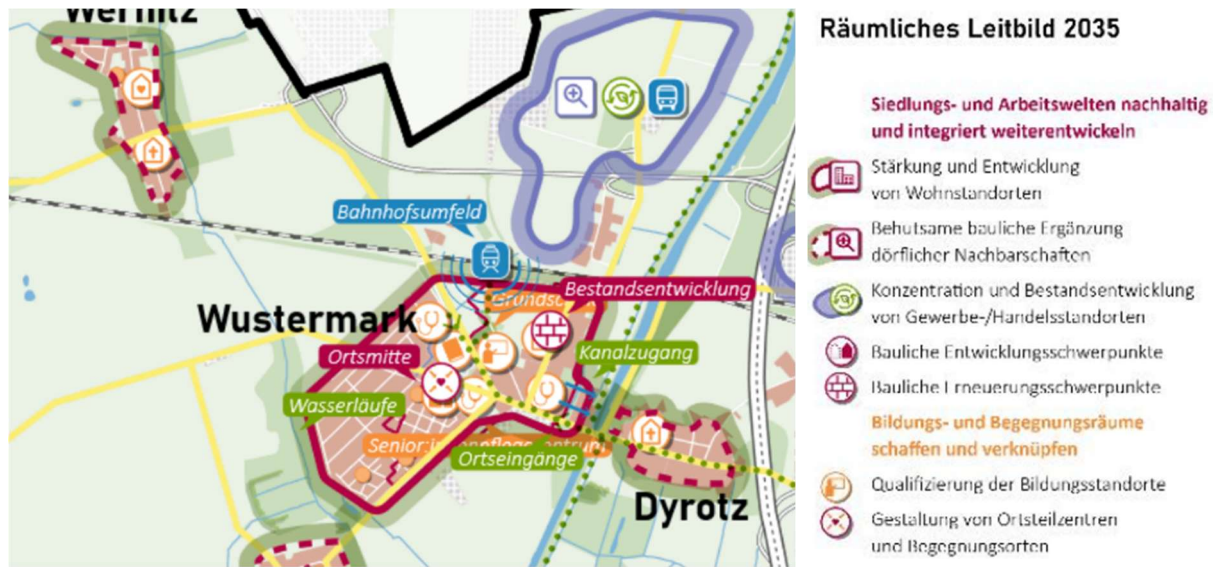


Abbildung 5: Räumliches Leitbild 2035

Quelle: Gemeinde Wustermark (2024): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035

In **Kapitel 5** des Konzeptes (Zentrale Vorhaben und Maßnahmen) wird die **Gestaltung der Ortsmitte** als zentrales Vorhaben 2 ausdrücklich erwähnt. Ziel ist es ausweislich des Konzeptes, die Erreichbarkeit des Standortes sowie Parkplätze zu sichern und dennoch Aufenthaltsflächen zu schaffen. Angestrebt wird, eine langfristig tragfähige Ortsgestaltung umzusetzen, die als multifunktionaler lebendiger Treffpunkt mit Räumen für Kultur, Gastronomie und Bibliothek gern genutzt wird. Vor diesem Hintergrund stellt die vorliegende Planung eine Konkretisierung und Umsetzung des Konzeptes dar.

Außerdem ist das Gebiet im Plan Siedlungsstruktur als Neues Zentrum und als Nahversorgungsstandort markiert. Die Ausweisung des Plangebiets als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereich ist damit bestätigt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung im Einklang mit dem INGEK steht und dessen Entwicklungsziele im Hinblick auf die Sicherung der Versorgung unterstützt.

4.7 Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark

Mit dem Beschluss (B-073/2021) der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 04.05.2021 wurde das Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark beschlossen. Das gebilligte Konzept weist den **zwei zentralen Versorgungsbereichen** „Elstal Ortsmitte“ und „Wustermark Ortsmitte“ die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** zu. Das Plangebiet W 50 liegt innerhalb

⁵ Gemeinde Wustermark (2024): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035

des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs „Wustermark Ortsmitte“. Der Bereich ist als bestehender zentraler Nahversorgungsbereich, als Erweiterungsoption der zentralen Nahversorgungsstandorte und geplante Nahversorgungsstandorte gekennzeichnet.

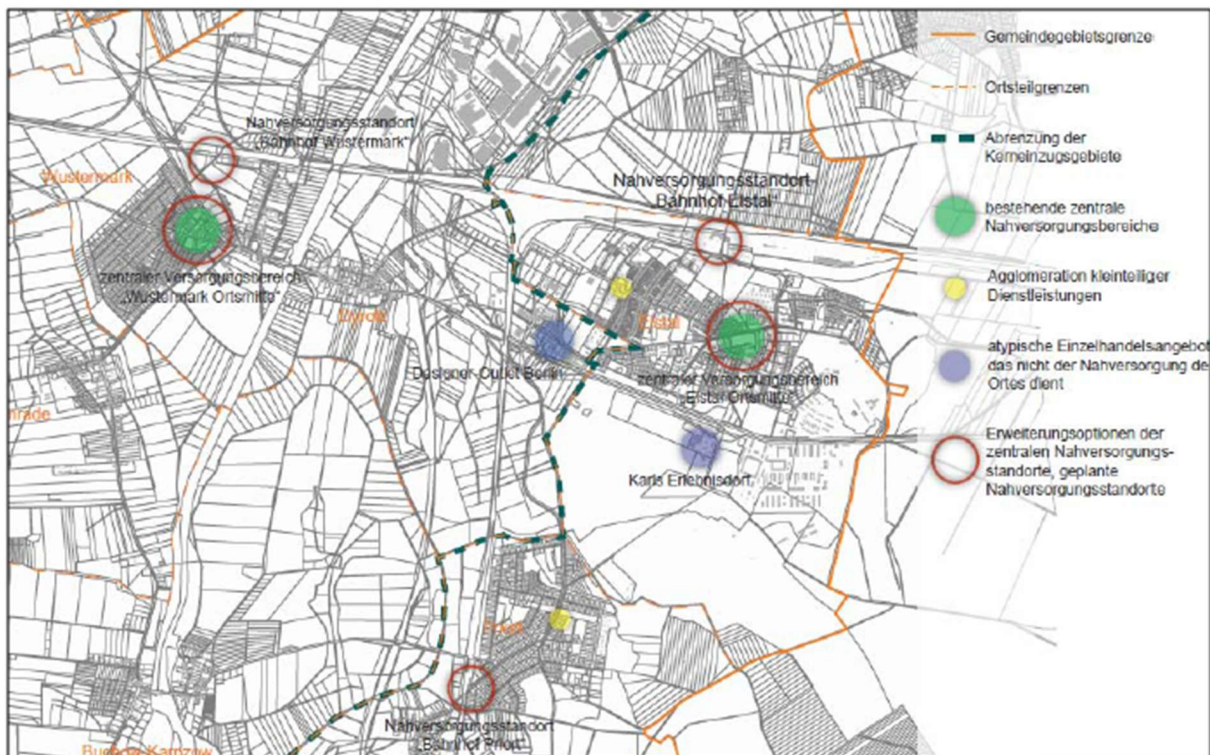


Abbildung 6: Darstellung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Wustermark, 24.03.2021

Quelle: Gemeinde Wustermark

4.8 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Gemeinde Wustermark hat im März 2021 den **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** der Gemeinde veröffentlicht. Ziel ist es, ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an die überörtlichen Verkehrswege (Bundesautobahn A 10 und Bundesstraße B 5), die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln.

Der Plan verweist darauf, dass die umfangreiche Ausweisung und Erschließung von Flächen für Wohn- und Gewerbe zwecke das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Wustermark in Zukunft erheblich erhöhen werden. Für den Bereich des Plangebietes kann aufgrund der unvollständigen Datenlage das Verkehrsaufkommen nur ungenau geschätzt werden. Es wird jedoch als „gering“ eingeordnet.⁶

⁶ Gemeinde Wustermark, Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark – Modul 1: Synopse der regionalen und gemeindlichen verkehrlichen Planungsrandbedingungen, S. 18

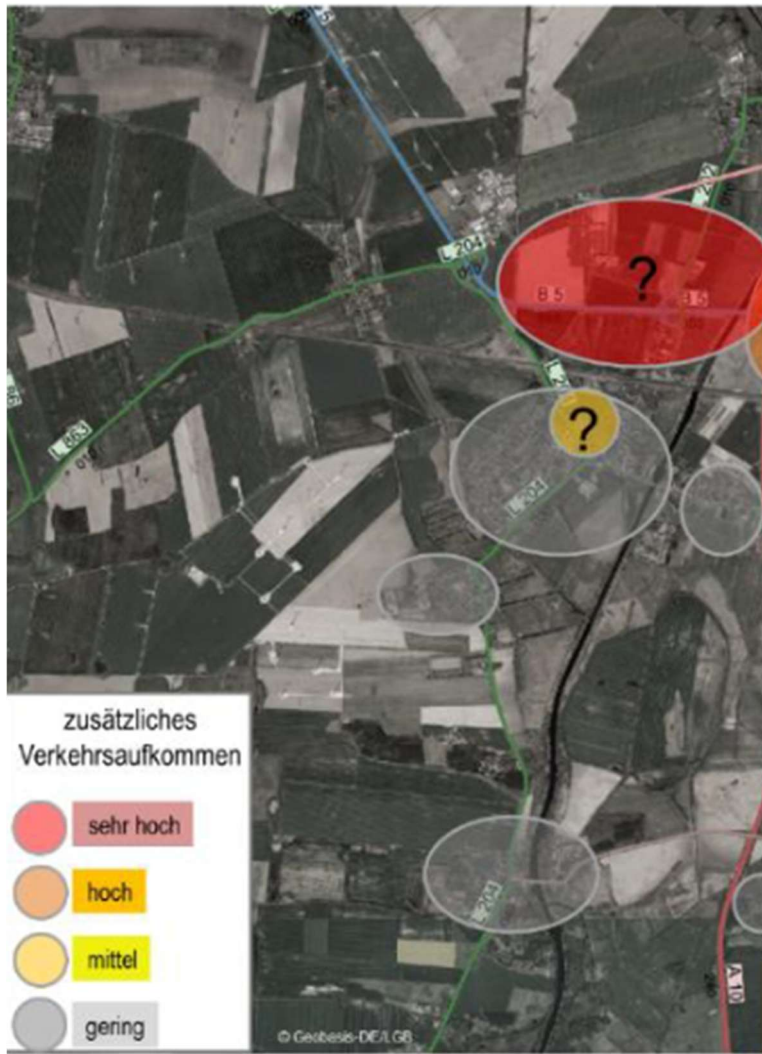


Abbildung 7: Verkehrsaufkommen der Entwicklungsgebiete aus vorliegenden Planungsunterlagen (Zuarbeit Gemeinde)

Quelle: Gemeinde Wustermark, Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark – Modul 1: Synopse der regionalen und gemeindlichen verkehrlichen Planungsrandbedingungen

Die Hoppenrader Allee und die Brandenburger Straße gehören zu den Nebenrouten für den Radverkehr und sind als Fahrradstraßen vorgesehen. Die Priorität für die Hoppenrader Allee wird als gering eingestuft, während der Brandenburger Straße eine mittlere Priorität zugewiesen wird.⁷ Das ÖPNV-Konzept der Gemeinde Wustermark wurde im Februar 2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Der Verkehrsentwicklungsplan enthält keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Auch daher war es erforderlich, für das vorliegende Verfahren eine aktuelle, auf das Plangebiet bezogene gutachterliche **Verkehrsuntersuchung**⁸ durchzuführen.

⁷ Gemeinde Wustermark, Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark – Modul 3: Radverkehr, S. 36-42

⁸ HOFFMANN LEICHTER Ingenieurbüro: Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Stand: 26.01.2026. Siehe näher hierzu Kapitel 5.4 – Verkehrserschließung.

5. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Wustermarks zwischen der Hamburger Straße, der Brandenburger Straße und der Hoppenrader Allee. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Areal bereits überwiegend bebaut. Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich durch einen **Lebensmittelvollsortimenter** (im Folgenden Vollsortimenter) und einen **Lebensmitteldiscounter** (im Folgenden Discounter) geprägt. Der Lebensmittelvollsortimenter zählt aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs zum großflächigen Einzelhandel. Ergänzt werden diese großen Einzelhandelsbetriebe durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, darunter ein Schreibwarengeschäft, ein Blumenladen, eine Apotheke, ein Friseur und ein Bäcker.

Darüber hinaus befinden sich Wohnungen oberhalb des Gebäudekomplexes des Vollsortimenters. Neben Einkaufsmöglichkeiten sind auch gastronomische Einrichtungen, ein Parkplatz und der Brunnenplatz im Plangebiet vorhanden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Rathaus, sowie eine Sparkasse und Wohn- und Geschäftshäuser.

Die südöstlich gelegenen Flurstücke des Plangebietes sind zum Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut (Flurstück 464/7). Das Flurstück 464/6 war bebaut, der Gebäudebestand existiert aktuell aber nicht mehr und das Grundstück ist unversiegelt. Die Flurstücke 1022 und 1020 sind ebenfalls unbebaut und zusammen mit dem Flurstück 464/6 Teil des Wohnbauprojektes „Wustermarker Gärten“.

Umgebung des Plangebietes

Nordöstlich der Hamburger Straße liegt die Grundschule Otto Lilienthal. Südlich des Plangebiets bzw. der Brandenburger Straße schließt sich Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an. Ebenfalls an der Brandenburger Straße gelegen, befindet sich das Wohn- und Pflegezentrum Havelland GmbH — Seniorenpflegezentrum Wustermark, sowie Wohnhäuser. Nordwestlich des Plangebiets, an der Hoppenrader Allee gelegen, befindet sich Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.

5.2 Soziale Infrastruktur

Die Gemeindebibliothek ist im Plangebiet ansässig. Weitere Angebote an kultureller oder sozialer Infrastruktur sind nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes, an der Hamburger Straße, befindet sich die Grundschule Otto Lilienthal. Weiter im Osten, am Mühlenweg, befindet sich der Jugendclub Wustermark. An der Brandenburger Straße gelegen, liegt das Wohn- und Pflegezentrum Havelland GmbH — Seniorenpflegezentrum Wustermark. Weiter westlich an der Brandenburger Straße befindet sich die

Kita Spatzennest. Nördlich des Plangebietes, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, befindet sich ein Bolzplatz.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich Wohnungen im Gebäudekomplex des Vollsortimenters. Diese bleiben erhalten. Weiterhin sind Wohnungen in den Gebäuden Hamburger Straße 9d, e sowie ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 464/7 (Hamburger Straße 9b) vorhanden.

Die nähere Umgebung ist maßgeblich von Wohnbebauung, insbesondere von Einfamilienhausbebauung, geprägt.

5.4 Verkehrserschließung

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Das Plangebiet liegt im Straßengeviert: Hamburger Straße, Am Markt, Brandenburger Straße, Hoppenrader Allee. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Am Markt, die in die Hoppenrader Allee und die Brandenburger Straße mündet. Das Plangebiet liegt verkehrlich zentral in Wustermark. Die innergebietliche Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Hoppenrader Allee und der Brandenburger Straße.

Zukünftig wird das Gebiet über eine Straße mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich von der Hoppenrader Allee erschlossen. Die neue Straße endet in einem Wendehammer.

Die Hamburger Straße (Landstraße L204) verbindet das Plangebiet mit Berlin und der Bundesstraße 5. Sie bietet außerdem eine Verbindung zum Bahnhof Wustermark.

Die Bundesstraße B5 verläuft nördlich des Plangebietes. Sie hat eine wichtige Funktion als Fernverkehrsstraße von Berlin in Richtung Nordwesten sowie lokal als Verbindung von Berlin in Richtung Wustermark.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass es aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken zur Planung gibt und sie dem Bebauungsplan zustimmen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** äußerte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch eine Bushaltestelle im Bereich der Hoppenrader Allee und Hamburger Straße gegeben. Der Bahnhof Wustermark liegt ca. 10 min zu Fuß entfernt.

Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungssituation für Fußgänger und Radfahrer wird in Kapitel 2.2 der gutachterlichen **Verkehrsuntersuchung** im Detail beschrieben:

Die Erschließung des Plangebiets durch den **Fußverkehr** erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Für den Fußverkehr sind entlang der für die Erschließung des Plangebiets relevanten Hamburger Straße und Hoppenrader Allee auf beiden Seiten der Fahrbahn straßenbegleitende Gehwege vorhanden. Südlich des Plangebiets in der Brandenburger Straße liegt dabei ein straßenbegleitender Gehweg teilweise nur einseitig auf Seite des Plangebiets vor.

Die Erschließung des Plangebiets für den **Radverkehr** erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Es lässt sich feststellen, dass keine gesonderten ausgebauten Radverkehrsanlagen in den angrenzenden Straßen des Plangebiets vorhanden sind.

5.5 Topographie, Baugrundverhältnisse

Die Topographie des Plangebiets weist nur geringe Niveauunterschiede auf.

Die Böden und Vegetationsflächen (Straßenbegleitgrün, Baumscheiben, Gärten etc.) sind stark anthropogen überprägt. Auf einer Fläche von etwa 2,5 ha ist das Plangebiet versiegelt oder überbaut. Nähere Angaben zu den Bodenverhältnissen enthält der Umweltbericht. Im Ergebnis eignen sich die Baugrundverhältnisse im bereits bebauten Teil für die Erweiterungs- bzw. Umgestaltungsplanungen.

Für den südlichen, bislang unbebauten Teil des Plangebietes liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor⁹. Die Bodenschichtung ist danach überwiegend homogen ausgebildet. Zu Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

5.6 Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer und kein Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG.

Grundsätzlich gilt: Gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die **Untere Wasserbehörde** teilte in ihre Stellungnahme vom 30.08.2024 mit, dass gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz für das Plangebiet vorsorgend ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept erstellt werden soll, um nachteilige Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.

⁹ Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Voraussage Baugrund Neubau Wohnhäuser, Hamburger Straße 9a – Wustermark, Stand: 28.01.2026

Ein solches Konzept mit dem Titel „**Entwässerungskonzept**“¹⁰ wurde im Rahmen des Planungsverfahrens erstellt. Das Plangebiet weist danach im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung ungünstige Verhältnisse auf (vgl. auch Umweltbericht Kapitel II.1.6 und II.7.2.2). Die Versickerung vor Ort ist nur eingeschränkt möglich. Im Zeitpunkt der Planaufstellung wird Niederschlagswasser in getrennt verlaufende, öffentliche Regenwasserkanalsysteme in der Brandenburger Straße, der Hoppenrader Allee (Birkenstraße) sowie der Hamburger Straße abgeführt. Die Kanalsysteme münden alle in den Wismathengraben, ein Gewässer II. Ordnung, das vom Wasser- und Bodenverband „GHHK-Havelkanal-Havelseen“ unterhalten wird (Graben 01/13).

5.7 Umwelt

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern sind dem Umweltbericht¹¹, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, zu entnehmen.

5.8 Altlasten, Kampfmittel

Der **Zentraldienst der Polizei** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.07.2024 mit, dass keine Einwände zur Planung des Gebietes bestehen. 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. Dies ist Aufgabe des Vorhabenträgers im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** teilte am 30.08.2024 mit, dass zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken bestehen. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt **nicht als Altlastenverdachtsfläche** registriert. Die Behörde weist darauf hin, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist.

5.9 Infrastruktur zur Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich im Plangebiet bereits ein Nahversorgungsstandort, welcher von den verschiedenen Medienträgern ver- und entsorgt wird. Gleiches gilt für die bebauten Grundstücke entlang der Hamburger Straße. Die Grundstücke im Plangebiet sind demnach grundsätzlich erschlossen. Es sind Medienanlagen für Trinkwasser, Strom, Erdgas und Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden. Der Leitungsbestand, der im öffentlichen Interesse liegt, verläuft im Zeitpunkt der Planung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Abzweigungen für Hausanschlüsse sind in den Baugrundstücken vorhanden.

¹⁰ IBW: Entwässerungskonzept Bebauungsplan W 50 „Ortsmitte Wustermark: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“, Stand: Februar 2026

¹¹ Rodorff & Partner Landschaftsplanung: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand 19.03.2026

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem veränderten Zuschnitt der Flurstücke im Bereich der Straße „Am Markt“. Der Verlauf der Straße „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. Der im Übrigen von Nord nach Süd innerhalb der Straße „Am Markt“ verlaufende Leitungsbestand wird nicht durch die neuen Baufenster im Sondergebiet berührt. Für die Umverlegung des Leitungsbestands muss durch die privaten Vorhabenträger eine Fachplanung erstellt und mit den betroffenen Leitungsbetreibern abgestimmt werden. 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.

Abfallentsorgung

Die HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) ist derzeit als Beauftragter des Landkreises für die Entsorgung von Hausmüll und Gewerbe zuständig. Sofern Grundstücke im Privateigentum durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahren werden sollen, bedarf es einer Vereinbarung mit dem Entsorgungsträger und ggf. auch einer Sicherung von **Geh- und Fahrrechten** im Grundbuch zugunsten des Abfallentsorgungsunternehmens. Da es 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 gelten¹². Die Eintragung im Grundbuch ist durch den privaten Grundstückseigentümer im eigenen Interesse zu veranlassen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit sieben Altglascontainer, die durch vier Unterflurcontainer an einem anderen Standort im Plangebiet ersetzt werden sollen. Die Unterflurcontainer sollen im südlichen Plangebiet auf gemeindeeigenen Flächen, nahe der Brandenburger Straße installiert werden. Nach den vorliegenden Entwurfsplanungen kann das Entsorgungsfahrzeug den Standort bedienen, ohne rückwärts fahren zu müssen. Die Gemeinde wird sich bei Planumsetzung mit dem Entsorgungsträger zu geänderten Entsorgungssituation abstimmen.

Allein im Bereich des Verlaufs der Straße „Am Markt“ die mit Umsetzung der Planung umgestaltet wird, sieht der Plangeber die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vor.

Fernwärme

Das Plangebiet ist im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Allerdings gibt es Bestrebungen, den Kernbereich der Ortslage Wustermark perspektivisch an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Erste Untersuchungen haben ergeben, dass es wirtschaftlich

¹² E-Mail der HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH vom 28.05.2025.

vertretbar ist, die Ortslage mit Fernwärme zu versorgen. Einen Betreiber eines solchen Netzes gibt es allerdings bisher nicht.

Stromversorgung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sind bereits an das Stromnetz angeschlossen. Dies kann den Bestandplänen der E.DIS Netz GmbH (vom 05.09.2024) und der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (vom 06.09.2024) entnommen werden. Das Plangebiet liegt in einer Sperrfläche der E.DIS Netz GmbH. Der Leitungsbestand verläuft in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Hausanschlüsse zweigen in die Baugrundstücke ab.

Im Gebiet befindet sich eine Trafostation (Flurstück 896). Diese bleibt am selben Ort erhalten.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen von Vodafone. Die Vodafone Deutschland GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.08.2024 keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen geäußert. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über die vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Es befinden sich außerdem Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen im Plangebiet. Diese müssen ebenso bei dem Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Schmutz- und Trinkwasser:

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. Eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Straßenabschnitt „Am Markt“ ist vorgesehen. Für die Planstraße 1 ist daher mindestens eine abschnittsweise Verlegung von Trink- und Schmutzwasserleitungen erforderlich.

Einzelheiten, wie die benötigte Trinkwassermenge, werden zwischen den Vorhabenträgern und den Stadtwerken im Rahmen der Umsetzung der Planung ausgearbeitet. Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Betriebe, die weder einen hohen Trinkwasserbedarf noch einen hohen Abwasseranfall haben.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand über Hydranten aus dem öffentlichen Netz gesichert. Bei Umsetzung der Planung ist jeweils vorhabenbezogen ein Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung zu erbringen.

Entwässerung

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Thematik der Entwässerung (**Entwässerungskonzept**)¹³ durchgeführt. Einzelheiten zu den Ergebnissen des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes sind dem Gutachten selbst und den Erläuterungen hierzu im Umweltbericht zu entnehmen (vgl. dort Kapitel II.1.6).

Auf der Grundlage des Konzepts konnte geklärt werden, dass die wasserrechtlichen Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des B-Plans gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarte Baugebiete nicht zu besorgen sind.

Für das Sondergebiet wird eine Entwässerung in Richtung Brandenburger Straße empfohlen, für die anderen Nutzungen und Gebiete wird vorgeschlagen in das Kanalnetz in Richtung Planstraße 1 und anschließend in die Birkenstraße zu entwässern. Nach den Berechnungen aus dem Entwässerungskonzept ergibt sich für das Plangebiet eine Notwendigkeit des Einbaus von Rückhaltebecken mit der gedrosselten Ableitung in die genannten Netze. Die Festsetzung von Mindestanteilen an Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Abflusswerte aus. Der Nachweis der gesicherten Niederschlagswasserbehandlung ist jeweils vorhabenbezogen im Bauantragsverfahren zu klären.

5.10 Denkmalschutz

Das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in seiner Stellungnahme vom 16.08.2024 mit, dass innerhalb des Planungsgebietes keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden sind.

Von Seiten der **Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege** wurde in der frühzeitigen Beteiligung darauf verwiesen, dass sich die an der Hamburger Straße gelegen Teile des Plangebiets (FlSt. 680, 721 und 1015) im Umgebungsschutzbereich des **Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung** Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8 befinden. Negative Auswirkungen der Planung auf dieses Einzeldenkmal sind jedoch nicht zu erwarten. 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. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland geht davon aus, dass der Sachverhalt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden muss. Im Zuge der Planung ist sicherzustellen, dass das Denkmal und dessen Umgebung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans in seinem Erscheinungsbild und Substanz nicht

¹³ IBW: Entwässerungskonzept Bebauungsplan W 50 „Ortsmitte Wustermark: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“, Stand: Februar 2026

beeinträchtigt werden. Insbesondere die Materialien, Farbigkeit und konkreten Höhen sind im weiteren Planungsprozess abzustimmen. Informationen bezüglich der Materialien werden an die Vorhabenträger weitergegeben.

Das **brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum** teilte in seiner Stellungnahme vom 30.08.2024 mit, dass sich im Geltungsbereich des Vorhabens ein **Bodendenkmal** (Nr. 51136, „Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter“) in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG befindet, wodurch Konflikte mit der Planung entstehen können. Auch die Untere Denkmalschutzbehörde wies auf das in Eintragung befindliche Bodendenkmal hin.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; zudem wird ein Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme und der Hinweis sollen Vorhabenträger auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufmerksam machen, um ein notwendiges Erlaubnisverfahren anzustoßen (siehe auch nachrichtliche Übernahme).

Für die Überwindung der Belange des Denkmalschutzes ist eine bilaterale Abstimmung zwischen dem Landesamt und dem Vorhabenträger erforderlich. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt. Die Gemeinde geht davon aus, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eine denkmalenschutzrechtliche Erlaubnis – gegebenenfalls unter Auflagen - erteilt werden kann. Konflikten mit den Belangen des Denkmalschutzes kann auf diese Weise in ausreichender Form begegnet werden.



Abbildung 8: Karte Bodendenkmale

Quelle: Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum

5.11 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Planungsrecht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Flächentausch zwischen den beteiligten Parteien vorgesehen, um eine optimierte Nutzung und die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Aktuell befinden sich die Grundstücke sowohl in privater als auch in öffentlicher Hand. Im Rahmen des Flächentauschs erfolgt ein Austausch von Grundstücken sowohl zwischen den privaten Vorhabenträgern untereinander als auch zwischen diesen und der öffentlichen Hand. Der Flächentausch ist eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Die beigefügte Abbildung zeigt, wem die Flächen vor dem Tausch gehören.

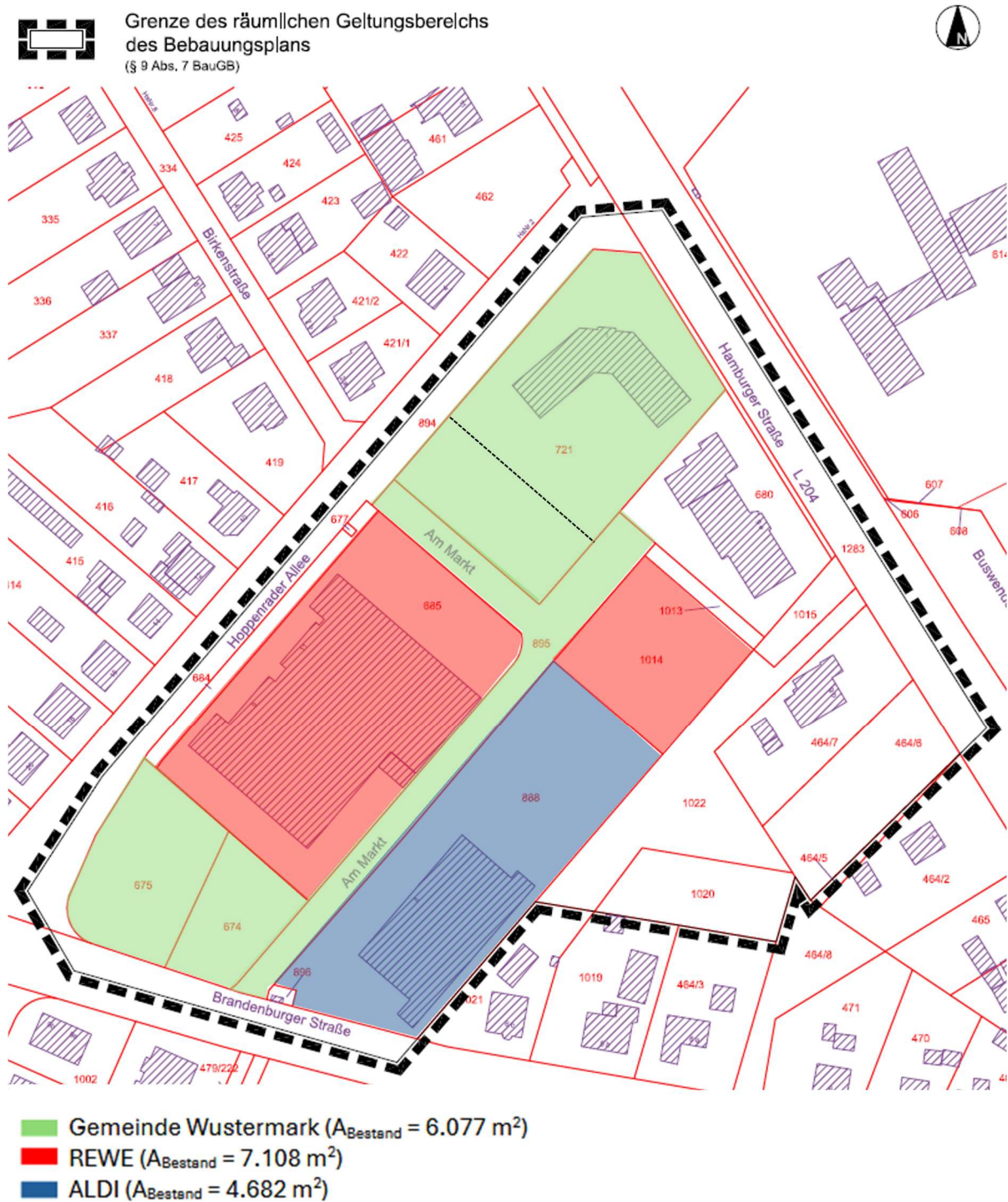


Abbildung 9: Flächenzugehörigkeit vor dem Flächentausch

Die Bestandsflächen vor dem Flächentausch sind wie folgt aufgeteilt:

- Gemeinde Wustermark: Flurstücke 675, 674, 721 (teilweise) und 895 mit einer Gesamtfläche von 6.077 m^2 .
- REWE: Flurstücke 685 und 1014 mit einer Gesamtfläche von 7.108 m^2 .
- ALDI: Flurstück 888 mit 4.682 m^2 .

Widmung der Straße auf und erlaubt die Umnutzung der Fläche für andere Zwecke. Die Flurstücke 675 und 674, die den Brunnenplatz umfassen, verbleiben zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde. Diese Fläche bleibt als öffentlicher Platz erhalten. Auf den Flächen, die sich in Gemeindebesitz befinden, wird eine neue öffentliche Straße entstehen, die die Erschließung des Gebiets sicherstellt und die zukünftige verkehrliche Anbindung der Märkte und anderer Nutzungen ermöglicht.

Festzuhalten ist, dass sich die Fläche des Vollsortimenters vergrößert. Der Discounter gibt sein Flurstück 888 komplett ab und verlegt seinen Markt angrenzend an den Vollsortimenter. Die Gemeinde behält den Brunnenplatz und erhält die neu geplante Straße auf zum Teil schon vor dem Tausch eigenen Flächen.

Der Flächentausch dient dazu, die städtebauliche Struktur im Bereich „Am Markt“ zu verbessern, die Erreichbarkeit und Nutzung von Einzelhandelsstandorten zu optimieren und gleichzeitig öffentliche Interessen wie den Erhalt des Brunnenplatzes zu wahren. Die Entwidmung der bestehenden Straße und der Bau einer neuen Straße sollen die geordnete Erschließung des Gebiets sicherstellen.

Mit Vollzug des Flächentausches ist sichergestellt, dass keine Flächen, die gemäß Festsetzung öffentlichen Zweckbestimmungen dienen, privates Eigentum betreffen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung und im Rahmen der Planerstellung wurden Planungsalternativen geprüft und diskutiert.

Grundlage für die Herstellung des Vorentwurfs bildeten die Entwurfsplanungen der Lebensmittelmarkketten und der Wustermarker Gärten sowie die gemeindlichen Ziele. Die nachstehende Abbildung veranschaulicht das unter den vorgenannten Akteuren abgestimmte Plankonzept zu Planungsbeginn.



Abbildung 11: Plankonzept im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss zum B-Plan W 50

Quelle: Winkens Architekten, 2024

Das Plankonzept 2024 wurde wie folgt in den Bebauungsplan-Vorentwurf übersetzt:

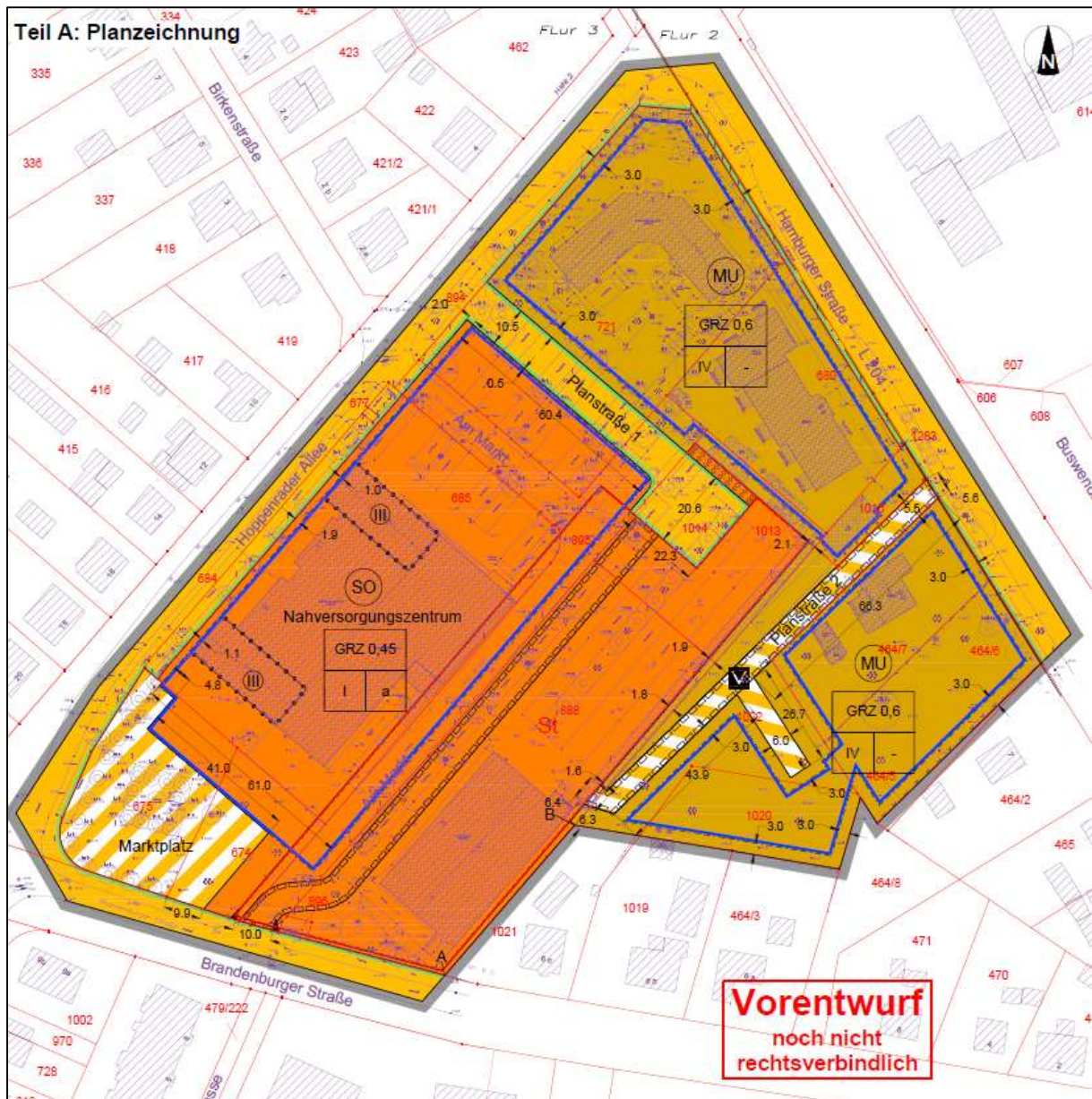


Abbildung 12: Vorentwurf der Planzeichnung zum B-Plan W 50, Stand: frühzeitige Beteiligung

Quelle: Plan und Recht GmbH, 2024

Planungsalternativen im Hinblick auf das geplante Nahversorgungszentrum und den Brunnenplatz

Die Qualifizierung der Einzelhandelsangebote und der ausgedehnten Stellplatzanlage der Märkte wurde intensiv und sehr grundsätzlich diskutiert:

- Abriss und Neubau beider Lebensmittelmärkte mit Verlagerung der Stellplatzanlage an die Hoppenrader Allee durch Flächentausch und Verlagerung des Brunnenplatzes. Dies wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum Schutz der Mieter im Bestandsgebäude

des Wohn- und Geschäftshauses verworfen. Zudem würde dies der bestehenden Identifikation der Wustermarker Einwohnerschaft mit dem Brunnenplatz widersprechen.

- Der Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters wurden sehr kritisch hinterfragt. Die Bausubstanz gestattet jedoch nicht die angestrebte technische Optimierung des Marktes. Zudem sollen während der Bauphasen relevante Einschränkungen in der Versorgung vermieden werden. Die Planungsziele „moderner Markt“ und Versorgungskontinuität gelingen nur mit dem Neubau und gleichzeitigem Betrieb des Alt-Marktes.
- Als grundsätzliche Alternative wurde die Neuplanung im Bestand im Vergleich zu einer Verlagerung des Versorgungsstandortes in den Bereich des Wustermarker Bahnhofs diskutiert und im Ergebnis verworfen: der zentrale Standort sollte vor allem im Sinne der Erreichbarkeit (Stichwort „kurze Wege“) beibehalten werden. Der bestehende Versorgungsbereich mit seinem Angebotsmix soll erhalten und gestärkt werden. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde das nachstehend gezeigte Plankonzept für den Aufstellungsbeschluss eingebracht und von der Gemeindevertretung gebilligt.

Alternative Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde nach der frühzeitigen Beteiligung zunächst erwogen, die bereits bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße aus dem räumlichen Geltungsbereich herauszunehmen und die Flächenbedarfe der Verwaltung prioritär durch die Nutzung der bereits vorhandenen Geschossflächen zu decken. Für die Flurstücke 721 (Gemeinde), 680 und 1013 (Privateigentum) hätten weiterhin die Festsetzungen des B-Plans Nr. W 4 gegolten. Das Einfamilienhausgrundstück Hamburger Straße 9b (Flurstück 464/7) wäre unbeplant geblieben.

Die Variante zur Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs wurde nach vertiefter Prüfung als nicht zielführend bewertet; das Planungserfordernis für die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße wurde bestätigt. Für die Einbeziehung sprachen die Überlegungen der Gemeinde Wustermark, Optionen für die Erweiterung des Rathausgebäudes zu sichern. Im angrenzenden, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück (Hamburger Straße 9d, e) sind durch eine Ausweisung als Urbanes Gebiet auch nicht-störende gewerbliche Nutzungen im Sinne einer zentrenprägenden Nutzungsmischung möglich. Derzeit wird das Gebäude nur für Wohnzwecke genutzt. Die Ansiedlung von gewerblichen oder anderweitigen Angeboten (Soziales, Kultur) wäre aber im Sinne der gesamtgemeindlichen Zielstellungen für die Wustermarker Ortsmitte. Zugleich entspricht eine höhere bauliche Dichte und die Nutzungsmischung mit Wohnen der gemeindlichen Entwicklungsabsicht, wobei es sich um eine Angebotsplanung handelt, die Umsetzung obliegt dem privaten Eigentümer.

Neben den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen ergibt sich ein Planungsbedarf für Wohnnutzungen an der Hamburger Straße. Die im Rahmen der Planaufstellung eingeholte Schallprognose zeigt, dass die vorhandenen und die geplanten Wohnnutzungen sehr hohem Verkehrslärm ausgesetzt sind. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss die Gemeinde auf der Ebene der Bauleitplanung Vorkehrungen treffen.

Planungsalternativen im Hinblick auf das geplante Urbane Gebiet

Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung umfasste die MU-Festsetzung das mit dem Rathausgebäude bebaute Flurstück, das südöstlich angrenzende mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Buchgrundstück (Hamburger Straße 9d, e), das Einfamilienhausgrundstück Hamburger Straße 9b (Flurstück 464/7) und den Bereich des Wohnbauprojektes „Wustermarker Gärten“ (vgl. vorstehende Abbildung).

Auf Anregung des Landkreises wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Bereich des Neubauprojektes und das Flurstück 464/7 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt – somit aus dem ursprünglich größer geplanten Urbanen Gebiet herausgenommen.

Die Änderung von MU zu WA ist inhaltlich zu begründen: Mit dem Wegfall der Planstraße 2 ergibt sich keine funktionale Verbindung mehr zwischen dem Bauprojekt „Wustermarker Gärten“ und den Angeboten im Nahversorgungszentrum. Das Neubauprojekt sah zudem ursprünglich auch einen höheren Anteil an gewerblichen Nutzungsflächen und kulturelle Nutzungen in den Baukörpern vor. Mit der im weiteren Planverfahren verstärkten Konzentration des Eigentümers auf Wohnen ist das Vorhaben nunmehr anders zu bewerten.

Planungsalternativen im Hinblick auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA)

Der nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes war in der frühzeitigen Beteiligung als Teil des größeren MU ausgewiesen (s.o.). Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch die passgerechtere Lösung, da das Wohnbauprojekt „Wustermarker Gärten“ vorwiegend auf die Schaffung von Wohnnutzungen fokussiert ist und andere, im MU zulässige Nutzungen für das Gebiet überwiegend nicht in Frage kommen.

Da das Flurstück 464/7 bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, wurde geprüft und abgewogen, ob es in den Geltungsbereich einbezogen werden soll oder nicht. Die Einbeziehung ist aufgrund der Lage sachgerecht und städtebaulich sinnvoll, da das Flurstück räumlich inmitten der planerisch neu zu regelnden bzw. zu gestaltenden Bereiche der Ortsmitte liegt. Zudem machten Fragen des Immissionsschutzes eine Einbeziehung erforderlich. Siehe hierzu näher Kapitel 8.2.3.

Planungsalternativen im Hinblick auf die Verkehrsflächen

Im Hinblick auf die Verkehrsflächen wurden sehr unterschiedliche Varianten geprüft und diskutiert.

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung enthielt zur **Erschließung** des Plangebietes noch die **Planstraße 1** mit Wendehammer (Öffentliche Verkehrsfläche) zur Erschließung der Parkplatzfläche für das Nahversorgungszentrum und die Planstraße 2 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Durchwegung des Plangebietes von der Hamburger Straße her für Fußgänger und Fahrradfahrer). Die Planstraße 1 bleibt auch im Entwurf als essentielle Erschließungsstraße mit gegenüber dem Vorentwurf veränderter Führung im Bereich der Parkplatzflächen (Umfahrung statt einfache Wendemöglichkeit) erhalten. Die **Planstraße 2** wurde nach der

frühzeitigen Beteiligung aufgrund von Einwendung aus der Öffentlichkeit nicht mehr weiterverfolgt. Es wurden Konflikte mit den anliegenden Bestandswohnnutzungen befürchtet. Eine öffentliche Durchwegung über die Wohngebietsflächen zum Nahversorgungszentrum ist im Bebauungsplan zum Schutz der Wohnbebauung nicht vorgesehen. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung der privaten Planstraße 2 konnten die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im WA vereinfacht werden. Zudem erfolgte die Herausnahme der Planstraße 2 aufgrund eines Einwands des Landesbetriebs Straßenwesen in der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme vom 06.08.2024), die vorgetragen haben, dass der Parkplatz des Gewerbekomplexes nicht über die Planstraße 2 für Fahrzeuge zu erreichen sein soll, da sonst (an der Ausfahrt) die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L) 204 beeinträchtigt werden kann.

Die Andienung der großflächigen Einzelhandelsangebote direkt von der Hoppenrader Allee aus wurde als Variante in die Abwägung eingestellt, ist aber aus mehreren Gründen nicht vorzuzugs-würdig:

- Die gewählte Variante (Anlieferung über die Planstraße 1) 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 Anlieferungspunkt 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 Nähe liegenden Nutzungen (Brunnenplatz, Schule) ist dieses Risiko nicht gering einzuschätzen
- 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.

Die Lkw-Verkehre sollen von der Planstraße 1 aus – also aus Richtung der Parkplatzflächen - die Märkte beliefern.

Die **Parkplatzflächen** für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wurden im Vorentwurf als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Aufgrund der geänderten Führung der Planstraße 1 hätten sich jedoch im Bereich der Parkplatzflächen Sondergebietsinseln ergeben. Daher erscheint es sachgerecht, die Parkplatzflächen als Verkehrsflächen gesonderter Zweckbestimmung (P) auszuweisen, wie es nun im Entwurf erfolgt.

Auf dem Flurstück 1022 vorhandene Anwohnerparkplätze der Gebäude Hamburger Straße 9d, e wurden aus dem Baugebiet ausgespart und ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerparken“ festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung, die grundbuchrechtlich gesichert ist.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Zuschnitt des Brunnenplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“) angepasst. Die Anpassung beruht auf den Flächenbedarfen für die Erweiterung des Gastronomieangebots und den Planungen zur Umgestaltung des Brunnenplatzes.

Die Querungshilfe 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.

Planerische Zurückhaltung bei gestalterischen Aspekten

Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf **gestalterische Aspekte** mehrere Vorgaben:

- 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

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.

Keine Festsetzung zu Durchgängen an Grundstücksgrenzen

Von Festsetzung im Bebauungsplan zu Durchgängen an den Grundstücksgrenzen wird abgesehen. Nach Auffassung der Gemeinde sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetz für eine etwaige Konfliktlösung ausreichend. Die Gemeinde geht davon aus, dass andernfalls in Nachbarrechtsvereinbarungen zwischen den Grundstücksnachbarn am besten und flexibelsten Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksgrenze aufgenommen werden können, soweit die Grundstückseigentümer diese für erforderlich halten.

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Erschließung

Die **Planstraße 1** soll die bisherige Funktion der öffentlichen Straße „Am Markt“ übernehmen und die **verkehrliche Anbindung** für den PKW-Verkehr des Nahversorgungszentrums an die Hoppenrader Allee darstellen. Diese innergebietsliche *öffentliche* Verkehrsfläche wird künftig nicht mehr bis zur Brandenburger Straße reichen. Die Erschließung ist auch ohne eine öffentlich gewidmete Durchfahrt bis zur Brandenburger Straße gesichert.

Die innergebietliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA1 erfolgt über wohngebietsinterne Wege. Der Bebauungsplan sieht keine öffentliche Durchwegung zum Nahversorgungszentrum vor.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch Bushaltestellen im Bereich der Hoppenrader Allee und Hamburger Straße gegeben. Der Bahnhof Wustermark liegt ca. 10 min zu Fuß entfernt. Im Rahmen der baulichen Umgestaltung des Brunnenplatzes sollen vorhandene Stellplätze für die Errichtung einer Bushaltestelle genutzt werden.

7.2 Grünordnung

Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans und zur grünordnerischen Gestaltung der Ortsmitte sieht der Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grünordnung vor. So erfolgen beispielsweise Vorgaben zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen sowie zur Dachbegrünung auf den gewerblichen Neubauten sowie zur Fassadenbegrünung. Für die ausgedehnten Stellplatzflächen wird analog zur GRZ in den Baugebieten der Versiegelungsgrad begrenzt, sodass auch innerhalb dieser Bereiche begrünte Flächen gesichert werden. Nach der TF 12 sind 20 % der Verkehrsflächen von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begründen oder zu bepflanzen.

Siehe hierzu die Begründung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung 8.7 dieser Begründung sowie die Ausführungen im Umweltbericht.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

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

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

Die zeichnerischen Festsetzungen des **Teils A - Planzeichnung** sind zur besseren Lesbarkeit in eine **Hauptzeichnung** und eine **Nebenzeichnung (Nebenzeichnung 1)** aufgeteilt. Die Nebenzeichnung 2 hat hingegen keinen Normcharakter.

- Die Festsetzung von Teilgebieten innerhalb der Baugebiete erfolgt in der Nebenzeichnung 1.
- Der Nebenzeichnung 2 ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß TF 10 zu entnehmen.

Die **Hauptzeichnung** enthält folgende zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 6a und 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)
- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU)
- Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO (SO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenzen
- Bauweise: abweichend

3. Verkehrsflächen

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken
- Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen; Flächen Nr. 1 und Nr. 2

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Sondergebiet, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Abgrenzung von Pflanzgebieten

(Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Punkte A und B sowie C und D gemäß TF 9
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Punkte E, F, G und H gemäß TF 15
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(Für die Abgrenzung maßgeblich ist die dünne schwarze innere Linie.)
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Begründung der vorgenannten zeichnerischen Festsetzungen ergeht in den folgenden Kapiteln. Die zeichnerischen Festsetzungen werden in der Regel durch textliche Festsetzungen ergänzt.

8.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 wird zeichnerisch in Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Dieser umfasst die bebauten und unbebauten Flächen zwischen Hamburger Straße, Brandenburger Straße, Hoppenrader Allee. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 überlagert in einem Teilbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 4. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 50 gelten im Bereich der Überlagerung dessen Festsetzungen anstelle der Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. W4. Diese Überlagerung ist erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt, um das Planungsziel und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu erreichen.

Das Gebiet ist geprägt durch eine Mischung aus gewerblicher, öffentlicher und wohnbaulicher Nutzung. Für die Fläche muss das geltende Planrecht angepasst werden, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Im Fokus steht die Entwicklung von Flächen für Nahversorgungseinrichtungen (Märkte) und Wohnbebauung.

Weitere Flächen werden für die Umsetzung des Vorhabens nicht benötigt. Dies gilt auch für die nicht einbezogenen Straßenverkehrsflächenanteile von Hamburger Straße, Hoppenrader Allee und Brandenburger Straße. Der Bebauungsplan Nr. W50 bezieht die öffentlichen Verkehrsflächen entgegen der Festsetzungsweise des Bebauungsplans Nr. W 4 nur bis zur Straßenmitte ein. Für die nicht einbezogenen Verkehrsflächenanteile gelten damit weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 4. Nur für die einbezogenen Straßenanteile besteht ein Regelungserfordernis; hier sollen die bislang festgesetzten Baumstandorte (Anpflanzpflicht) flexibler geregelt werden. Anstelle der genauen Standortfestlegung, soll künftig nur noch die Anzahl der im jeweiligen Straßenabschnitt zu pflanzenden Bäume geregelt werden. Eine standortgenaue Bestimmung ist nicht notwendig und soll die Erschließung der im Bebauungsplan Nr. W 50 liegenden Baugrundstücke nicht behindern. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten hin- gegen sieht der Plangeber kein Anpassungserfordernis.

Geprüfte Alternativen beim Zuschnitt des Geltungsbereichs:

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene Alternativen des Geltungsbereichszuschnitts betrachtet und abwägend geprüft (siehe hierzu bereits Kapitel 6): Die Begründungen für die geprüften Alternativen finden sich in den Kapiteln zur Art der baulichen Nutzung.

Sie betreffen insbesondere:

- Einbeziehung des MU-Bereiches (Rathausgrundstück, Wohn- und Geschäftsgrundstück) – siehe Kapitel 8.2.2
- Einbeziehung des WA-Bereiches (Wohnbauprojekt Wustermarker Gärten) – siehe Kapitel 8.2.3
- Einbeziehung von einzelnen Grundstücken in das WA-Gebiet – siehe Kapitel 8.2.3.

Hinweis zum Planzeichen selbst: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV. Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22; demnach sei eine Strichstärke von drei Millimetern nicht dazu geeignet, dass man den Geltungsbereich hinreichend genau abmessen könnte. Mit der Klarstellung will der Plangeber etwaigen Zweifeln vorbeugen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden; davon wird hier Gebrauch gemacht. In Teil A: Planzeichnung wird als Baugebiet für alle Flächen im privaten Eigentum, die Bestandteil des Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsangeboten sein sollen, ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO kommt nur in Betracht, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das ist hier der Fall. Die zu den Sondergebietsnutzungen zugehörige Stellplatzanlage ist aus dem Sondergebiet ausgegrenzt. Diese ist als eigenständige Fläche festgesetzt (private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“).

Für die Baugebietsflächen ohne großflächige Einzelhandelsangebote werden der jeweiligen planerischen Zielstellung und unter Berücksichtigung des Bestands die Baugebietstypen: WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und MU – Urbanes Wohngebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

8.2.1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“

<p>TF 1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ – Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen</p> <p>(1) Das als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (SO) festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung des Nahversorgungszentrums „zentraler Versorgungsbereich „Wustermark Ortsmitte““ mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen sowie dem Wohnen.</p> <p>(2) Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">a) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;b) Schank- und Speisewirtschaften;c) Dienstleistungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe;d) nicht störende Handwerksbetriebe;e) Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke.f) Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung. <p>(3) Im Teilgebiet SO 1 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 benannten Nutzungen hinaus zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer (jeweiligen) Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² und maximal 1.200 m². <p>(4) In den Teilgebieten SO 2 und SO 3 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 benannten Nutzungen hinaus zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen mit einer (jeweiligen) Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m² und maximal 2.000 m². <p>(5) In den Teilgebieten SO 3 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 und 4 benannten Nutzungen hinaus zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnungen und Wohngebäude. <p>(6) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.</p> <p><i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)</i></p>
--

Begründung:

Zu TF 1 Abs. 1 – Zweckbestimmung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (SO) in der Planzeichnung in Verbindung mit der

textlichen Festsetzung TF 1 Abs. 1, wonach das Sondergebiet insbesondere der Unterbringung des Nahversorgungszentrums „zentraler Versorgungsbereich „Wustermark Ortsmitte““ dient.

TF 1 Abs. 1 konkretisiert das Sondergebiet näher und berücksichtigt dabei sowohl die Bestandsituation als auch die Planungen der Vorhabenträger: Neben den beiden **großflächigen Lebensmittelmärkten** sollen **auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** zur Nahversorgung und zur Belebung des Zentrums zulässig sein. Im Sinne der Qualifizierung und Sicherung des Ortsteilzentrums soll insbesondere die Nutzungsmischung von Nahversorgungsangeboten, sonstigen kleinflächigen Einzelhandelsangeboten, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen erfolgen.

Dementsprechend werden in der Zweckbestimmung auch die ergänzenden **gewerblichen und gastronomischen Nutzungen** genannt; solche bestehen im Gebiet z.T. bereits. In Richtung des aufzuwertenden Brunnenplatzes soll das Gastronomieangebot erweitert werden.

Mit der Ergänzung „**und Wohnen**“ trägt die Formulierung der Zweckbestimmung den bestehenden Wohnnutzungen im Obergeschoss im Bestandsgebäude des Vollsortimenters Rechnung.

Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich dadurch aus, dass sich ergänzende und auch konkurrierende Nutzung ansässig sind. Durch die Angebots- und Nutzungsvielfalt entsteht die zentrale Ausstrahlungskraft, die über den Planbereich hinaus reicht.

Nähere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. zur Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes enthalten die nachfolgenden Absätze TF 1 Abs. 2 bis 6. Die Bestimmungen konkretisieren die in Absatz 1 benannten, als insbesondere unterzubringenden Nutzungen. Nach Absatz 2e) sind auch andere Nutzungen als zulässig festgesetzt, die in Absatz 1 nicht ausdrücklich Erwähnung finden.

Um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, wird in Absatz 6 in Verbindung mit der festgesetzten Sortimentsliste definiert, unter welchen Umständen ein Einzelhandelsbetrieb der **Nahversorgung** dient; es kommt hierbei auf sein Kernsortiment an.

Zu TF 1 Abs. 2 – Allgemeine Zulässigkeit

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Diese dienen der Funktionserfüllung, berücksichtigen den Bestand und die gemeindlichen Entwicklungsziele und eröffnen eine angemessene Flexibilität.

TF 1 Abs. 2 Ziffer a):

Im Sondergebiet sollen neben den beiden großflächigen Lebensmittelmärkten, die in den Absätzen 3 und 4 geregelt werden, **auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** zulässig sein. Die Gemeinde strebt für die Ortsmitte eine Steigerung der Attraktivität durch ein Angebotsmix an. Die Regelung erfasst auch die bereits bestehenden kleinteiligen Angebotsstrukturen (Bäcker, Schreibwaren, Blumen, Friseur, Apotheke, Gastronomie). Der Umfang der kleinflächigen

Angebote wird durch die Umsetzung der beiden großflächigen Märkte begrenzt. Die kleinflächigen Angebote sind raumordnerisch nicht von Relevanz.

Die Zulässigkeit von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** muss im vorliegenden Fall in den genannten Absätzen gesondert geregelt werden, insbesondere um den landesplanerischen Vorgaben durch eine vorhabenspezifische Begrenzung der Verkaufsflächengröße gerecht zu werden.

TF 1 Abs. 2 Ziffer b):

Die Zulässigkeit von **Schank- und Speisewirtschaften** ist nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gewollt. Die Zulässigkeitsregelung bezieht ein bestehendes Gastronomieangebot mit ein und ermöglicht weitere Angebote im Interesse der Erweiterung und Qualifizierung des Gastronomieangebots.

TF 1 Abs. 2 Ziffer c) und d):

Dienstleistungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe ergänzen und stärken ein Nahversorgungszentrum durch die entstehende Nutzungsmischung. Sie sollen daher im Sondergebiet allgemein zulässig sein. Die Begrenzung auf nicht störende Gewerbebetriebe ist notwendig, da im Sondergebiet und im unmittelbaren Umfeld bereits Wohnnutzungen bestehen und somit Immissionskonflikten vorgebeugt werden soll.

Zur Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs tragen regelmäßig auch ladenmäßig betriebene **Handwerksbetriebe** bei. Dies sind kleine, nicht störende Gewerbebetriebe mit Kundenverkehr, die typischerweise in einem Ladenlokal betrieben werden. Dazu zählen: Friseure, Bäcker, Fleischer (ohne Schlachtung), Schuster, Schneider, Annahmestellen für Reinigungen oder Fotostudios. Dementsprechend eröffnet die Festsetzung die Ansiedlung von Handwerksbetrieben. Die Begrenzung auf nicht störende Handwerksbetriebe dient auch hier der Vorbeugung vor Immissionskonflikten.

Die Abgrenzung, ob es sich um einen Handwerksbetrieb oder aber um einen Gewerbebetrieb oder eine Schank- und Speisewirtschaft oder einen Kiosk handelt, ist nicht immer einfach. Kleine Läden kombinieren Angebote, um attraktiv und wettbewerbsfähig zu sein. Die Gemeinde möchte dem nicht im Wege stehen und standortangepasste Nutzungskonzepte ermöglichen. So soll beispielsweise der Schuster auch Schuhcreme verkaufen dürfen und der Bäcker über einen Sitzbereich verfügen. Daher sind die Nutzungen nach den Buchstaben b), c) und d) auch in Kombination möglich.

TF 1 Abs. 2 Ziffer e):

Räume für **Verwaltungen** sowie für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke** stärken ebenfalls die Attraktivität eines Nahversorgungszentrums und

sollen daher allgemein zulässig sein. Möglich sind so z.B. Synergieeffekten mit den im Rathausgebäude (MU1) bereits bestehenden Einrichtungen und Nutzungen dieser Art.

TF 1 Abs. 2 Ziffer f):

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Werbeanlagen, die auf die im Sondergebiet angesiedelten Nutzungen oder Angebote hinweisen, sollen zulässig sein. Dabei muss der Betreiber der Werbeanlage nicht zwingend auch der gewerbliche Anbieter selbst sein. Ziffer f) stellt dies für die Praxis der Bauantragstellung klar.

Zugleich dient die Festsetzung auch dazu, den Umfang von Anlagen der Außenwerbung zu begrenzen. Deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung sollen vermieden werden.

Nicht im Sondergebiet zulässig sind demnach Werbeanlagen, die für sogenannten Fremdwerbung bestimmt sind. Solche Werbeanlagen werben für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden.

Da Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, müssen sie im Sondergebiet durch den Plangeber gestattet werden. Dies geschieht mit Ziffer f). Eine zusätzliche örtliche Gestaltungsfestsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB über den Ausschluss von Fremdwerbung ist nicht erforderlich. Dies ergibt sich bereits aus der zulässigen Art der Nutzung. Als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der im Sondergebiet zulässigen Werbeanlagen trifft die Gemeinde die Festsetzung TF 18.

Einleitung zu Abs. 3 bis Abs. 5:

In der Nebenzeichnung 1 zu Teil A: Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Sondergebiets. Für die Festsetzungen zur Differenzierung der Art der baulichen Nutzung sind die Teilgebiete SO1 bis SO3 räumlich abgegrenzt.

Zu TF 1 Abs. 3 – Zu Teilgebiet SO1:

Die Teilfläche SO1 ist vorgesehen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters. Ein Lebensmitteldiscounter ist im südöstlichen Teil des Plangebietes bereits vorhanden. Das Bestandsgebäude entspricht aber nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Discounters. Discounters der aktuellen Generation verfügen i.d.R. über Verkaufsflächen von mindestens 1.000 m² bis 1.200 m². Der bestehende Betrieb soll abgerissen und durch einen Neubau im Teilgebiet SO1 ersetzt werden, der an das Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters in der Teilfläche SO2 angebaut werden soll. Die Planung hat vorliegend ein konkretes Bauinteresse im Blick, ist also insoweit projektbezogen; siehe auch die Erläuterungen zur Zulässigkeit der Verkaufsflächenbegrenzung.

Für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die verbindlichen landesplanerischen Vorgaben insbesondere gemäß Z 2.6. LEP HR und gemäß Z 2.12 LEP HR zu beachten. Die darin **normierten Voraussetzungen** sind durch die vorliegende Planung erfüllt:

Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich: Bei dem geplanten Ersatzneubau für den Lebensmitteldiscounter handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung (Verkaufsfläche größer 800 m²) im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).¹⁴ Der im Gebiet ansässige Lebensmitteldiscounter plant eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 790 m² auf zukünftig bis zu 1.200 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und das Sondergebiet liegen auch in einem durch das kommunale Nahversorgungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich ZVB „Wustermark Ortsmitte“.¹⁵

Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Orte – Vorhaben, dass der Nahversorgung dient: Die Gemeinde Wustermark ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR regelmäßig nur in Zentralen Orten zulässig. Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR), wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Voraussetzung, dass die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche nicht größer ist als 1.500 m², ist gegeben. Zudem wird durch die textlichen Festsetzungen Abs. 3 und Abs. 6 gesichert, dass auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. In TF 1 Absatz 6 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort zulässig ist. Siehe hierzu die Ausführungen unten zu TF 1 Abs. 6.

Verkaufsflächenbegrenzung:

Die **Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche** und auch einer **Mindestverkaufsfläche** wurde von der **Rechtsprechung** gebilligt; siehe (1) bis (4):

(1) „§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter

¹⁴ Vgl. auch BBE: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark, Stand: 19.06.2023

¹⁵ Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss B-073/2021 am 04.05.2021 das Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark beschlossen. Dieses weist u.a. die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Wustermark Ortsmitte“ und „Elstal Ortsmitte“ aus, beiden Zentren wurde die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Die Projektvorhaben des vorliegenden Gutachtens sind in die beiden zentralen Versorgungsbereiche eingebunden.

Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.“¹⁶

(2) „Neben der Festsetzung von Höchstverkaufsflächen lässt die Senatsrechtsprechung auch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche oder Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente zu.“¹⁷

(3) „Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen.“¹⁸

(4) Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) aber dann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist.¹⁹

Die Regelung in Absatz 3 zur Verkaufsflächenbegrenzung entspricht den Vorgaben der Rechtsprechung und den allgemeinen Anforderungen an Festsetzungen im B-Plan:

- a) Zur Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Zielstellungen im Hinblick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden im Sondergebiet neben den zulässigen Sortimenten auch die **minimale und die maximal zulässigen Verkaufsflächen** geregelt. Die Festsetzung der Ober- und Untergrenze ist notwendig und gerechtfertigt. Die Obergrenze dient den landesplanerischen Vorgaben und soll schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vorbeugen.
- b) Mit der Festsetzung einer **Mindestverkaufsfläche** soll vorliegend erreicht werden, dass sich in dem Teilgebiet des Sondergebietes **nur ein Vorhaben** mit der vorgegebenen Verkaufsfläche ansiedeln kann. Damit wird erreicht, dass die Festsetzungen hier vorhabenbezogen erfolgen. Dies wiederum ist notwendig, damit die Verkaufsflächenbegrenzung überhaupt festgesetzt werden darf. Könnten sich in dem Teilgebiet des Sondergebietes mehrere Betriebe ansiedeln, entstünde eine zeitliche Konkurrenz um die Ausnutzung des Verkaufsflächenkontingents, ein so genanntes „Windhundrennen“. Zudem wäre dann die gebietsbezogene Festsetzung nicht mehr mit der vorhabenbezogenen Festsetzung identisch. Dies wäre nach der Rechtsprechung unzulässig.
- c) Die Festsetzung in Absatz 3 bezieht sich auf eine räumlich abgegrenzte Teilfläche von 2.057 m² im Sondergebiet, die nach der geplanten Grundstücksneuordnung nur ein aus-

¹⁶ BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 -, Leitsatz.

¹⁷ Ebenda, Rdnr. 9.

¹⁸ Ebenda, Rdnr. 34.

¹⁹ BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011, 4 BN 43.10, Rdnr. 6f.

reichend großes Buchgrundstück umfassen wird. Durch die festgesetzten Größenvorgaben in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird sichergestellt, dass im Ergebnis in dem 2.057 m² großen Teilgebiet nur ein großflächiger Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden kann. Für einen zweiten großflächigen Betrieb ist kein Platz, da zum Betrieb mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.000 m² auch Nebenflächen gehören, die für den Markt zwingend erforderlich sind.

- d) Es handelt sich mithin um eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenfestsetzung, die einen ganz bestimmten Einzelhandelsbetriebstyp erfasst, um die Nutzungsart zu definieren.

Der Nachweis der Verträglichkeit der festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich belegt. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind dem Kapitel „städtebauliche Auswirkungen“ der Begründung zu entnehmen.

Zulässigkeit eines Backshops in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt:

Im Eingangsbereich von Lebensmittelmärkten werden in der Praxis regelmäßig auch ein Bäcker oder ein Backshop angesiedelt. Diese Angebote verfügen regelmäßig auch über Sitzflächen für einen Cafébetrieb. Eine solche Angebotskombination wäre im Sondergebiet städtebaulich zielführend. Da die Rechtsprechung zur Anrechnung von Bäckern/ Backshops im Eingangsbereich von anderen Einzelhandelsbetrieben und zur Anrechnung der Sitzflächen dieser kleinflächigen Betriebe auf die Gesamtverkaufsfläche des anderen Einzelhandelsbetriebs nicht einheitlich ist, möchte die Gemeinde Wustermark eine eindeutige Regelung schaffen:

Die Betriebsgröße des Lebensmittelmarktes wird durch die Mindest- und Maximalgröße (1.000 m² bis 1.200 m² gem. Absatz 3 sowie 1.800 m² bis 2.000 m² gem. Absatz 4) begrenzt. Im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt soll es möglich sein, einen Bäcker oder Backshop mit und ohne Sitzflächen anzusiedeln, ohne dass diese Flächen zulasten der Betriebsgröße des Lebensmittelmarktes gehen. Daher erfolgt der Zusatz, dass zusätzlich zur maximalen Größe des Lebensmittelmarktes bis zu weitere 150 m² Verkaufsfläche für Backshops gestattet sind. Der Begriff „Backshop“ erfasst auch Bäcker. Um Streitigkeit bei der Berechnung der Verkaufsfläche des Backshops mit einem Ausschank zu vermeiden, wurde die Flächengröße so bemessen, dass ggf. auch Sitzflächen gastronomischer Angebote innerhalb der Verkaufsflächengröße untergebracht / angerechnet werden könnten.

Die Zulässigkeit von Bäckern und Backshops mit und ohne Ausschank im Sondergebiet ergibt sich grundsätzlich auch schon aus den Bestimmungen in Absatz 2 der TF 1. Die ausdrückliche Erwähnung in den Absätzen 3 und 4 dient der Klarstellung, dass die Angebote nicht zur Verkleinerung der zulässigen Betriebsgröße der Lebensmittelmärkte führen.

Zur Betriebsform: Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter

Ebenfalls nicht eindeutig durch die Rechtsprechung entschieden ist die Frage, ob es eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Betriebsform von Lebensmittelmärkten gibt. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 19.06.2008, Aktenzeichen 7 A 1392/07 Ausführungen zum Unterschied zwischen Discountern und Vollsortimentern des Lebensmitteleinzelhandels gemacht. Auch die Forschungsstudie der HafenCity Universität Hamburg und des Instituts für Immobilienwirtschafts der Universität Regensburg²⁰ belegen Unterschiede in der Betriebsgröße, -gestaltung und Sortimentstiefe sowie den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten verzichtet TF 1 daher auf eine explizite Festsetzung der Betriebsform. Die Festsetzung der maximalen Betriebsgröße berücksichtigt die unterschiedlichen Größenanforderungen beider Betriebstypen.

Die Gemeinde Wustermark strebt grundsätzlich einen Betriebstypenmix am Standort an. Im Interesse der gemeindlichen Versorgungsstrukturen sollten keine zwei Betriebe gleicher Betriebsform angesiedelt sein. Die Betriebsform ist daher ein Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

Zu TF 1 Abs. 4 – Zu Teilgebiet SO2 und SO3

Absatz 4 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung des bereits ansässigen Lebensmittelvollsortimenters. Das Bestandsgebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Lebensmittelvollsortimenter. Vollsortimenter der aktuellen Generation verfügen i.d.R. über Verkaufsflächen von ca. 1.500 m² bis 2.500 m². Der Lebensmittelvollsortimenter, der derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 1.320 m² verfügt, soll auf 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der Nachweis der Verträglichkeit der angestrebten und dementsprechend festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich erbracht.

Auch für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters sind die landesplanerischen Vorgaben gemäß Z 2.6. LEP HR und gemäß Z 2.12 LEP HR maßgeblich. Auf die Ausführung in der Begründung zu TF 1 Abs. 3 wird verwiesen. Im Hinblick auf die Überschreitung der Verkaufsflächengröße von 1.500 m² ist ergänzend auszuführen, dass in Grundfunktionalen Schwerpunkten die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich (Z 2.12 Abs. 2 LEP HR) ist. In der Gemeinde Wustermark ist somit die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² realisierbar.

²⁰ HafenCity Universität Hamburg (HCU), Institut für Immobilienwirtschaft Ire / BS in der Stadtplanung an der Universität Regensburg: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. Endbericht. Hamburg / Regensburg, 26.03.2013.

Verkaufsflächenbegrenzung: Die **Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche** und auch einer **Mindestverkaufsfläche** für den Lebensmittelvollsortimenter sowie **der Ergänzung durch einen Bäcker /Backshop** beruht auf den Überlegungen und Erläuterungen zur vergleichbaren Regelung des Absatzes 3 für Lebensmitteldiscounter; vgl. Ausführungen zu TF 1 Abs. 3. Lebensmittelvollsortimenter weisen heutzutage regelmäßig Verkaufsflächen von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche auf. Diese marktübliche Größe wird hier gestattet.

Ergänzend sei ausgeführt, dass die überbaubaren Grundflächen von SO2 und SO3 zusammen 4.573 m² umfassen. Somit könnte die zulässige Verkaufsfläche theoretisch zweimal in der zulässigen Geschossfläche untergebracht werden. Dies ist jedoch nicht gewünscht. Demnach musste die Gemeinde im Sinne einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung prüfen, ob tatsächlich auch nur ein Lebensmittelmarkt (ein Vorhaben) angesiedelt werden kann. Die wirksame Verkaufsflächenbegrenzung auf nur ein Vorhaben ist zu bejahen. Dies begründet sich wie folgt:

Die überbaubaren Grundflächen von SO2 und SO3 befinden sich im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits mehrheitlich im Eigentum der Einzelhandelskette. Die in Richtung Marktplatz im Rahmen der Grundstücksneuordnung zu arrondierenden Flächen gehören aktuell der Gemeinde Wustermark und werden im Rahmen der Flurstücksneuordnung an das Einzelhandelsunternehmen übertragen. Im Ergebnis besteht und entsteht ein ausreichend großes Buchgrundstück zum Vollzug der Festsetzungen.

Mit der Festsetzung der **Mindestverkaufsfläche** von 1.800 m² Verkaufsfläche wird vorliegend erreicht, dass sich in den in Rede stehenden Teilflächen des Sondergebietes **nur ein Vorhaben** mit der vorgegebenen Mindest-Verkaufsfläche ansiedeln kann. Auch für Vollsortimenter gilt, dass diese neben der Verkaufsfläche weitere Geschossflächen für den Betrieb benötigen (z. Bsp. Anlieferung, Personalräume, Lagerflächen). Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO im Hinblick auf das Verhältnis von Verkaufsfläche und Geschossfläche (800 m² zu 1.200 m²) und der vorliegenden Entwurfsplanung der involvierten Marktbetreiber sowie der allgemein üblichen Praxis kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die nicht als Verkaufsfläche zu quantifizierenden Geschossflächen mehr als 490 m² des Lebensmittelvollsortimenters einnehmen²¹.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die der Hoppenrader Allee zugewandten Erdgeschossflächen mit einer Tiefe von mindestens 9 m kleinflächige Ladeneinheiten oder Erschließungsflächen der Wohntrakte beherbergen. Diese Flächen liegen innerhalb der abgrenzten Teilflächen von SO2 und SO3 und stehen daher nicht für die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung; demnach verkleinert sich die eingangs genannte Geschossfläche von 4.573 m² im Erdgeschoss / im ersten Vollgeschoss, die für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung steht. Durch Kombination der zwingenden Zahl der Vollgeschosse für SO3 ergibt

²¹ Der Wert 490 m² berechnet sich wie folgt: 4.573 m² zulässige Geschossfläche abzüglich 2x 1.800m² Mindest-Verkaufsfläche ergibt 973 m² Geschossfläche für Nebenflächen der beiden theoretisch angenommenen Betriebe. Je Betrieb ergäbe sich 486,5 m² für Nebenflächen.

sich, dass hier auch künftig Erschließungsflächen für die Obergeschosse vorhanden sein werden. Im Ergebnis ist hinreichend sichergestellt, dass sich keine zwei großflächigen Betriebe in den Teilflächen von SO2 und SO3 ansiedeln können. Somit ist auch hier die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Zu TF 1 Abs. 5 – Zu Teilgebiet SO 3 (Wohnnutzungen)

Im Teilgebiet SO 3 besteht die Besonderheit, dass dort im Bestandsgebäude im Obergeschoss Wohnungen vorhanden sind. Die Erschließungsflächen der Wohnungen in den Obergeschossen befinden sich im Erdgeschoss zur Hoppenrader Allee. Diese Mischung von Wohnnutzungen und Einzelhandel soll im Sinne der Förderung einer belebten und nutzungsgemischten Ortsmitte zulässig bleiben. Daher werden in der TF 1 Abs. 5 – nur für das Teilgebiet SO 3 – Wohnungen und Wohngebäude zugelassen.

Durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets muss auch künftig ein Anteil an Wohnflächen bestehen bleiben, ohne dass es einer zwingenden Vorgabe zu Mindestanteilen der Geschossfläche für Wohnen bedarf.

Die Ausdehnung der zulässigen Wohnnutzung in andere Teile des Sondergebiets wird nach Abwägung nicht gestattet. Die Ausdehnung der Wohnnutzung auf die anderen Teilgebiete des Sondergebietes wurde als planerische Alternative 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:

- 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 innergebietslichen 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 von mehr Wohnflächen in den Obergeschossen oberhalb von Gewerbebauten im Bestand oder Neubau ist kostenintensiver. Im Bestand statisch ggf. unvertretbar 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.

Zu TF 1 Abs. 6 – Zulässige Sortimente in den Einzelhandelsbetrieben

In TF 1 Absatz 6 Satz 1 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zulässig ist. Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment darstellen. Das Kernsortiment muss den Hauptanteil der Verkaufsfläche einnehmen; gemäß TF und unter Berücksichtigung der Vorgabe des LEP HR sind dies mindestens 75 % der Verkaufsfläche. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch die festgesetzte Sortimentsliste.

Über die Festsetzung zum Kernsortiment hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. W 50 eine weitergehende Regelung zu den Randsortimenten. Mit der Zulassung eines Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot grundsätzlich in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Diese Regelung berücksichtigt somit zum einen städtebauliche Belange, zum anderen fließen die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler ein. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Um sicherzustellen, dass das Randsortiment der beiden zulässigen Lebensmittelmärkte nicht übermäßig viele sonstige zentrenrelevante Waren umfasst, ist deren Anteil auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Das ergibt im SO1 (Lebensmitteldiscounter) bis zu 120 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebenangebote und im SO 2/3 (Lebensmittelvollsortimenter) bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Größere Flächenanteile sind hier städtebaulich nicht erwünscht, um Entwicklungsspielräume für eigenständige kleinflächige Angebote im zentralen Versorgungsbereich zu belassen, die nach TF 1 Abs. 2 Ziffer a) zulässig sind und zur Angebotsvielfalt beitragen können. Die Sortimentsverteilung 90 % zu 10 % (nahversorgungsrelevant zu sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten) ist bewusst enger gesetzt als die Vorgabe in LEP HR, der ein Verhältnis von 75 % zu 25 % vorsieht. Die Begrenzung der sonstigen zentrenrelevanten

Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, steht auch in Übereinstimmung der Angaben der ansässigen Marktbetreiber und deren Entwicklungsabsichten²².

Ergänzend zur textlichen Festsetzung 1 wird die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste festgesetzt. Die Liste benennt abschließend die zentrenrelevanten Sortimente in der Gemeinde Wustermark.

Festsetzung der Sortimentsliste	
(1) Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant:	
gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“²³	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

²² Vgl. BBE, Auswirkungsanalyse, S. 44.

²³ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

(2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Begründung

Die festgesetzte Liste der zentrenrelevanten Sortimente basiert auf der Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8. Die nach der Begründung zum LEP HR zulässige Aufnahme weiterer Sortimente als ortsspezifisch zentrenrelevant ist hier nicht erforderlich.²⁴

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

Die Festsetzung der Sortimentsliste muss erfolgen, um die Bestimmtheit der TF 1 zu gewährleisten.

8.2.2 Urbanes Gebiet

TF 2	Zulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet
(1)	Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgenden Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> a) Wohngebäude, b) Geschäfts- und Bürogebäude, c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, d) sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

²⁴ Begründung zum LEP HR, S. 41.

- (2) Im Urbanen Gebiet sind nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.
- (3) Im Urbanen Gebiet können Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
- (4) Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 sowie 7 und 9 BauNVO)*

Begründung:

Zu Absatz 1:

Das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) umfasst die Flächen der Flurstücke 721 und 680, 1013 und 1015 der Flur 3. Auf dem Flurstück 721 befindet sich das Rathausgebäude mit Bürgerbüro und weiteren Nutzungen (s.u.); auf dem Flurstück 680 befindet sich ein langgestrecktes Wohn- und Geschäftsgebäude, das derzeit nur wohnlich genutzt wird.

Der genannte Bereich wurde in den Bebauungsplan einbezogen und als Urbanes Gebiet ausgewiesen, um einen angemessenen Entwicklungsspielraum im Hinblick auf zulässige Nutzungen und Flexibilität im Hinblick auf die quantitative Nutzungsmischung zu gewährleisten. Diese Zielstellungen entsprechen nach Ansicht der Gemeinde Wustermark der Bedeutung und dem Charakter der Ortsmitte im Anschluss an die zentralen Einzelhandelsnutzungen.

Die Ausweisung ermöglicht es, die bestehende Struktur zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Die Nutzungsstruktur ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Einzelhandel sowie zwischen Wohnen und sozialen bzw. verwaltungsbezogenen Einrichtungen. Urbane Gebiete dienen entsprechend ihrer Zweckbestimmung in § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Die Zweckbestimmung des Baugebietstyps ist gewahrt, da die Hauptnutzungen, die für das Urbane Gebiet typisch sind, nämlich (1) das Wohnen einerseits und (2) „nicht wesentlich störendes Gewerbe und (3) soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“, andererseits in dem Gebiet bereits vorhanden sind. Wie oben dargestellt, schließt das Urbane Gebiet vorliegend folgende Bestandsnutzungen ein:

- auf dem Flurstück 721 das Rathausgebäude, in dem neben dem Verwaltungssitz Rathaus mit Bürgerbüro (als Anlage der Verwaltung i.S. des § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) eine öffentliche Bibliothek (als Anlage für soziale bzw. kulturelle Zwecke i.d. § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) vorhanden sind. Darüber hinaus befindet sich in dem Gebäude die Filiale der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam (als sonstiger Gewerbebetrieb i.S. des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

- auf dem Flurstück 680 befindet sich ein Gebäude in dem derzeit (ausschließlich) Wohnnutzungen vorhanden sind (Wohngebäude i.S. des § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Das als Wohn- und Geschäftshaus errichtete Gebäude kann aufgrund seiner baulichen Struktur auch Geschäftsnutzungen insbesondere im Erdgeschoss integrieren.

Eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ist für das Urbane Gebiet nach dem Wortlaut des § 6a Abs. 1, Satz 2 BauNVO ausdrücklich nicht erforderlich, könnte hier aber durchaus bejaht werden. Der in jedem Fall erforderliche gemischte Charakter des Gebietes ist gegeben.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet verleiht dem Bereich einen städtebaulich gewünschten und akzeptierten Entwicklungsspielraum und Flexibilität hinsichtlich weiterer Nutzungen. So wären z.B. in dem langgestreckten Gebäude auf Flurstück 680, das derzeit rein wohnlich genutzt wird, auch gewerbliche Nutzungen denkbar, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch im Rathausgebäude, für das Erweiterungsplanungen bestehen, ist die Unterbringung weiterer z.B. gewerblicher oder sozialer und kultureller Nutzungen denkbar. Bezüglich der angestrebten Nutzungsmischung, aber auch im Hinblick auf den Störungsgrad gewerblicher Nutzungen bietet das Urbane Gebiet den passgenaueren Rahmen. Da sie nicht gleichgewichtig vorhanden sein müssen, ist der Gebietstyp geeigneter als die Ausweisung eines Mischgebietes.

Geprüfte Alternativen:

Die alternativ ebenfalls geprüfte Ausweisung eines **Mischgebietes** hätte den Spielraum für eine Durchmischung des Bereichs eingeschränkt, da dort eine Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) nicht Übergewichtig in Erscheinung treten darf, während diese Voraussetzung beim Urbanen Gebiet nicht gegeben ist. Außerdem waren die allgemein zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet (z.B. nicht Tankstellen oder Vergnügungsstätten) für den Bestand und die Entwicklungsvorstellungen passgenauer.

Auch im Hinblick auf die bauliche Dichte erweist sich das Urbane Gebiet als besser geeignet: Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen beim Urbanen Gebiet bezüglich der GRZ bei 0,8 – und daher um 0,2 mehr als in einem Mischgebiet – und bezüglich der GFZ bei einer Obergrenze von 3,0 – und damit um 1,8 mehr als im Mischgebiet. Das Urbane Gebiet wird daher dem Ziel, einen planerischen Spielraum für die Weiterentwicklung der Ortsmitte zu gewähren, besser gerecht als die Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Ausweisung des **gesamten Bereichs als Allgemeines Wohngebiet** würde dem Gebietscharakter (Ortsmitte, zentraler Verwaltungsbau) und dem Ziel der Offenhaltung von Entwicklungsoptionen (Erweiterung des Rathauses, Möglichkeit von Geschäfts- und Büronutzungen) nicht entsprechen.

Die alternativ angedachte Ausweisung des **östlichen Bereichs (Flurstück 680) als Allgemeines Wohngebiet** hätte die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt (z.B. im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen). Der bestehende Gebäudekomplex wurde als Wohn- und Geschäftshaus ge-

plant und ist in gewissem Umfang (z.B. Erdgeschossnutzung) für gewerbliche Zwecke geeignet. Derzeit wird er zwar nur wohnlich genutzt, gewerbliche Nutzungen sollen aber im Sinne der Entwicklung der Ortsmitte zukünftig möglich sein.

Ein **Kerngebiet** nach § 7 BauNVO kam nicht in Betracht. Dort ist das Wohnen nicht in der allgemeinen Zweckbestimmung enthalten.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung belegt, dass bei Umsetzung der Planung für die bauliche Umgestaltung der Märkte und der Stellplatzanlage die Immissionswerte der TA Lärm im Urbanen Gebiet unterschritten werden. Die ermittelten Werte halten den Immissionswert eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ein.

Zu Absatz 2:

Im Urbanen Gebiet sind nach TF 2 Absatz 2 nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Diese Vorgabe entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Wustermark. Die Festsetzung soll den Umfang der Verkaufsflächen und das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich steuern. Großflächiger Einzelhandel soll nur im Sondergebiet in Form von zwei Lebensmittelmärkten zulässig sein. Im Urbanen Gebiet sollen nur kleinflächige Angebote entstehen können. Großflächige atypische Einzelhandelsbetriebe soll hier nicht angesiedelt werden können.

Zu Absatz 3 und 4:

Nicht standortverträgliche Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten, sind hier unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur im Wege der Einzelfallbetrachtung zugelassen werden können, um insbesondere Lärmkonflikten aus Freiflächensportanlagen vorzubeugen. Zugleich dient die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Steuerung der Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich.

Hinweis:

Die Festsetzung der Teilgebiete MU1 und MU2 des Urbanen Gebiets in der Nebenzeichnung 1 dient allein der Steuerung zum Nutzungsmaß. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gibt es zwischen dem MU1 und dem MU2 keine Unterschiede.

8.2.3 Allgemeines Wohngebiet (TF 3)

- TF 3 Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Zu Absatz 1:

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet umfasst zwei Teilgebiete mit unterschiedlicher Ausgangssituation und differenzierten Festsetzungen. Daher sind die beiden Bereiche in der Nebenzeichnung mit einer sogenannten Knotenlinie (Planzeichen 15.14. PlanZV) voneinander abgegrenzt:

WA 1: bereits bebautes Flurstück 464/7

WA 2: derzeit unbebaute Flurstücke (1020, 1022 und 464/6)

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sind ohne Überplanung in Teilen als Innenbereich (§ 34 BauGB), in Teilen als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu qualifizieren. Die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden Flächen erstrecken sich bis zu einer Bebauungstiefe von ca. 36 m gemessen von der Hamburger Straße²⁵.

Auslöser der Überplanung ist das Wohnbauvorhaben „Wustermarker Gärten“, mit dem aus der Sicht der Gemeinde notwendiger Wohnraum geschaffen wird.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für beide Bereiche ist aus folgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

Zu WA1: Da das Flurstück 464/7 bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, wurde geprüft, ob es in den Geltungsbereich einbezogen werden soll oder nicht. Die Einbeziehung ist aufgrund der Lage sachgerecht und städtebaulich sinnvoll, da das Flurstück räumlich inmitten der planerisch neu zu regelnden bzw. zu gestaltenden Bereiche der Ortsmitte liegt.

²⁵ Nach Einschätzung der Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis Havelland.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Einbeziehung ergibt sich zudem aus Folgendem:

- Die Einbeziehung ist zur Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Lage städtebaulich erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei den Flurstücken entlang der Hamburger Straße (sowohl im Bestand als auch im Planfall) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV aufgrund des Verkehrslärms gibt. Diese Problematik betrifft daher sowohl das Flurstück 464/7 selbst, als auch die nordwestlich angrenzenden Flurstücke sowie die südöstlich gelegenen Flurstücke. Es wäre daher planerisch nicht nachvollziehbar, bei der Prüfung von Lösungsmöglichkeiten (z.B. über die Anordnung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen mittels Textlicher Festsetzungen) das Flurstück 464/7 auszuklammern.
- Die Einbeziehung ist für die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung im Hinblick auf die Grünordnung städtebaulich gerechtfertigt.
- Die Einbeziehung erscheint zudem städtebaulich sinnvoll, da das Flurstück räumlich inmitten der planerisch neu zu regelnden bzw. zu gestaltenden Bereiche der Ortsmitte liegt.

Zu WA2: Auf den südöstlich gelegenen Flurstücken des Plangebietes (1020, 1022 und 464/6) soll mehrgeschossiger Wohnungsbau im Rahmen des **Bauprojektes „Wustermarker Gärten“** entstehen. Geplant ist die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Wohneinheiten und untergeordneten, nicht störende Gewerbebetrieben im Erdgeschoss. Nach den Angaben des privaten Vorhabenträgers können ca. 30 Wohneinheiten untergebracht werden.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wustermark besteht Bedarf an Wohnraum, so dass aus planerischer Sicht ein städtebauliches Erfordernis gegeben ist.

Das Bauprojekt nutzt zudem Baulücken bzw. bislang unbebaute Bereiche, die direkt an Wohngrundstücke angrenzen bzw. von Wohnbebauung umgeben sind. Die Planung dient also dem Lückenschluss bzw. der Abrundung der Wohnbebauung im besiedelten Bereich und damit einer städtebaulich zu befürwortenden und landesplanerisch geforderten Innenentwicklung.

Die regelhafte **Zulässigkeit** der in Buchstabe c) genannten kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen erlaubt die Integration z.B. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, die in der Ortsmitte städtebaulich sinnvoll lokalisiert sind.

Die in Buchstabe b) genannten Nutzungen sollen möglichst ergänzend möglich sein, werden aber aufgrund der in fußläufiger Nähe liegenden großflächigen Einzelhandels- und gastronomischer Nutzungen weniger bedeutsam sein.

Es wurde geprüft, ob für das Gebiet **alternativ** auch eine Ausweisung als **Reines Wohngebiet** in Frage gekommen wäre. Die Zweckbestimmung eines Reinen Wohngebietes sieht allerdings nach § 3 Absatz 1 BauNVO deutlich weniger Nutzungsmöglichkeiten vor. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erlaubt, wie oben dargestellt, eine größere Flexibilität (z.B. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke), die aufgrund der Lage im Ortszentrum von Wustermark auch städtebaulich gewollt ist.

Zu Absatz 2:

Die in Absatz 2 genannten Nutzungen sollen im Sinne der Entwicklung des Ortszentrum möglich sein. Im Vordergrund soll in diesem Bereich aber die Wohnnutzung bzw. die Deckung des Wohnbedarfs stehen, so dass die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Zu Absatz 3:

Gartenbaubetriebe sind für den zentralen Bereich der Ortsmitte untypisch und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Sie werden daher in Abweichung von § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Das gilt ebenso für Tankstellen, die zu Immissionskonflikten mit der anliegenden bzw. umliegenden Wohnnutzung führen könnten und daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Hierfür spricht auch, dass die Wohnnutzungen an der Hamburger Straße im Bestand ohnehin bereits durch den Verkehrslärm stark belastet sind (siehe Schalltechnische Untersuchung).

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem zweiten Abschnitt der Baunutzungsverordnung kann das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Soll das Nutzungsmaß geregelt werden, so ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche festzusetzen. Dem folgt der Plangeber mit der TF 4.

Weiterhin gilt: Das Maß der baulichen Nutzung kann für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich erforderlich ist (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO). Auch von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Zu diesem Zweck erfolgt in der Nebenzeichnung 1 die Abgrenzung von Teilgebieten innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

8.3.1 Zulässige Grundfläche

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche in der Ortsmitte als Nahversorgungszentrum mit Wohnnutzung zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl für die Haupt- und Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei auch am Bestand sowie an den im Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten Bauvorhaben der privaten Flächeneigentümer.

Mit der textlichen Festsetzung TF 4 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ und einen Zuschlag für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Grundsätzlich gilt: die festgesetzten Werte für die GRZ I (GRZ für Hauptanlagen) nach § 19 Abs. 2 BauNVO halten stets die Obergrenzen für Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ein. Eine erhöhte GRZ II (für Nebenanlagen) nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nur für ein Teilgebiet (WA2) gestattet.

TF 4 Zulässige Grundfläche		
Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden wie folgt festgesetzt:		
Baugebiet oder Teilgebiet des Baugebiets	Grundflächenzahl (GRZ)	Die in Spalte 2 festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu der nachfolgend festgesetzten GRZ überschritten werden:
1	2	3
SO	1,0	-
MU1	0,8	-
MU2	0,6	0,8
WA1	0,4	0,6
WA2	0,4	0,8

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO)

Begründung:

Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird einheitlich eine GRZ 1,0 festgesetzt. Eine Differenzierung der zulässigen Grundfläche für die in Nebenzeichnung 1 festgesetzten Teilgebiete ist weder sinnvoll noch geboten. Die GRZ von 1,0, die dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO entspricht, ist im vorliegenden Fall begründet und notwendig.

Nach den Planungen der Vorhabenträger der zwei innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ liegenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe umfasst die Versiegelung des Bereichs mit den zusammenhängenden Gebäudekomplexen und den zur Anlieferung und für den Kunden(fußgänger)verkehr notwendigen Verkehrsflächen annähernd die gesamte Fläche des Sondergebietes. Hinzu kommen die Bewegungsflächen, die direkt südöstlich an die Marktgebäude angrenzen und betriebsnotwendig sind.

Das Sondergebiet ist daher dergestalt zugeschnitten, dass das geplante Vorhaben mit seinen betriebsnotwendigen Teilen realisierbar ist. Eine begrenzte Flexibilität wird planerisch ermöglicht.

Die zugehörige Stellplatzanlage ist aus dem Sondergebiet ausgegrenzt. Diese ist als eigenständige Fläche festgesetzt (private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“). Für die Parkplatzflächen gilt aufgrund der TF 12 Absatz 1 eine „faktische GRZ“ von 0,8, da 20 % der Parkplatzflächen von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Im B-Plan Nr. W 4 war der Bereich des Wohn- und Geschäftshauses mit dem Lebensmittelvollsortimenter zusammen mit dem Bereich des Marktplatzes als SO ausgewiesen; eine GRZ I von 0,6 ist laut Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige GRZ I+II war auf 0,8 begrenzt. Im Bereich des SO1 setzt der B-Plan Nr. W 4 öffentliche Straßenverkehrsfläche und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Im Mischgebiet gilt ebenfalls eine Gesamt-GRZ von 0,8. Es ergibt sich also durch den B-Plan W 50 eine Erhöhung der zulässigen GRZ, was städtebaulich so gewollt ist, um den Lebensmittelmärkten die Möglichkeit der Anpassung an aktuelle Erfordernisse/Entwicklung zu geben. Die planerisch eröffneten Eingriffe fließen in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Urbanes Gebiet MU 1

Innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiet MU 1 liegt der Gebäudekomplex des Rathauses mit Versiegelungen für Parkplätze im rückwärtigen Bereich.

Im B-Plan Nr. W 4 war die Fläche als Teil des Mischgebiets mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen, die durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8 betragen durfte. Allerdings umfasste das Baufeld einen deutlich größeren Bereich (Bereiche, die nunmehr innerhalb des SO liegen sowie solche, die innerhalb der Planstraße 1 liegen). Durch den im Zusammenhang mit der Neugestaltungsplanung für die Ortsmitte zu vollziehenden Flächentausch verkleinert sich die Größe des Rathausgrundstückes auf ca. 3.322 m².

Von Seiten der Gemeindeverwaltung besteht das Interesse daran, das Rathausgebäude zukünftig bei Bedarf erweitern zu können. Daher wurde eine GRZ I von 0,8 im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes festgesetzt. Dieser Wert erreicht den Orientierungswert für die Obergrenze im Urbanen Gebiet nach § 17 BauNVO, überschreitet ihn aber nicht. Der hohe Wert der GFZ I erlaubt die notwendige Flexibilität bei der ggf. notwendigen Erweiterung des Rathausgebäudes. Eine hohe bauliche Dichte entspricht im Übrigen dem Charakter einer Bebauung in der Ortsmitte, insbesondere in Bezug auf das Flurstück mit dem Hauptverwaltungsgebäude. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes soll eine solche gewollte Verdichtung ermöglichen.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird nicht zugelassen.

Urbanes Gebiet MU 2

Das Teilgebiet MU 2, das die Flurstücke 680, 1013 und 1015 umfasst, ist mit einem langgestreckten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Zur Hamburger Straße hin ist das Flurstück durch Stellplätze bereits voll versiegelt. Auch im rückwärtigen Bereich ist ein großer Teil des Flurstücks bereits durch Nebengebäude überbaut.

Im B-Plan Nr. 4 war die Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Das Flurstück 1013 liegt im Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ 0,4. Das Flurstück 1015 zählt bislang als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die für diese Flächen nunmehr einheitlich festgesetzte GRZ I von 0,6 berücksichtigt den Bestand der Hauptanlagen. Die in Spalte 2 festgesetzte GRZ I von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (GRZ II). Die Regelung berücksichtigt ebenfalls die bereits bestehende Versiegelung durch Stellplätze und Nebengebäude. Die durch den B-Plan W 50 planungsrechtlich gestattete GRZ fällt unter § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Es ergibt sich insoweit kein Kompensationsbedarf.

Aufgrund der im Bestand bereits hohen Bebauungsdichte wurden für das Wohn- und Geschäftshaus notwendige Stellplätze auf dem Flurstück 1022 errichtet; diese sind im B-Plan W 50 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerparken“ festgesetzt. Gemäß TF 12 Absatz 1 gilt für diese Stellplatzflächen analog zur Gesamt-GRZ im MU eine zulässige Überbauung von 80 %.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Das Flurstück 464/7, das als Allgemeines Wohngebiet WA 1 ausgewiesen wird, hat eine Fläche von ca. 1.461 m² und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Auf dem Flurstück sind daneben mehrere Nebengebäude bzw. Nebenanlagen vorhanden.

Das Flurstück lag nicht im Bebauungsplan Nr. 4 und ist bis zu einer rückwärtigen Tiefe von ca. 36 Metern als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu qualifizieren. Das zulässige Maß der Bebauung ergibt sich bislang nach den Kriterien des § 34 BauGB durch die Prägung aufgrund der relevanten Umgebung. Nach Einschätzung der Gemeinde und des Landkreises lässt sich für die Flurstücke 464/7 und 464/6 aus der prägenden Umgebungsbebauung eine faktische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ableiten. Diese stellt den zulässigen Rahmen für die Beurteilung der bereits zulässigen Eingriffe (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) dar.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GRZ I für das Wohngebiet WA 1 entsprechend der Orientierungswerte für die Obergrenze von WA nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf gemäß Spalte 3 der Festsetzung ein Wert von 0,6 erreicht werden. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einen standortangemessenen Entwicklungsspielraum für das private Grundstück. Vor Einleitung des Planverfahrens hat die Eigentümerin gegenüber der Gemeinde bekundet, dass sie selbst keine bauliche Verdichtung anstrebt. Vor diesem Hintergrund gestattet der Plangeber die nach den Vorgaben der BauNVO üblichen Nutzungsmaße. Diese kann die Eigentümerin nutzen, muss sich aber nicht. In jedem Fall ist sichergestellt, dass das im B-Plan gestattete Nutzungsmaß nicht hinter dem Bestand zurückbleibt. Mit der Festsetzung entstehen insoweit keine Kompensationsbedarfe.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 umfasst die Flurstücke 464/6, 1020 und 1022. Hier soll nach den Entwicklungszielen eine höhere bauliche Ausnutzung möglich sein. Dementsprechend gestattet die Gemeinde, die GRZ 0,4 durch Nebenanlagen auf bis zu GRZ 0,8 zu überschreiten. Der Wert für das WA2 ergibt sich aus der konkreten Planung für das private Bauvorhaben, die aufgrund der Stellplatzanforderungen und der städtebaulich gewollten Bebauungsverdichtung eine GRZ bis zu 0,8 erreicht.

Die Festsetzung der höheren GRZ basiert auf der Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Die sogenannte Kappungsgrenze wird jedoch eingehalten.

Im Vergleich zur im unbepflanzten Innenbereich zulässigen faktischen GRZ von 0,6 für das Flurstück 464/6 ergibt sich somit eine zusätzliche zulässige Versiegelung in Höhe einer GRZ-Differenz von 0,2, die als kompensationspflichtiger Eingriff zu bewerten ist.

Für die in zweiter Reihe gelegenen **Flurstücke 1020 und 1022** gilt, dass sie aufgrund ihrer räumlichen Lage bislang nicht mit Hauptanlagen nach § 34 BauGB bebaubar sind. Eine Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher nicht möglich. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird für das Flurstück 1020 und 1022 von einem unversiegelten Ausgangszustand ausgegangen und es gilt eine Kompensationspflicht für die durch den B-Plan W 50 eröffneten Baurechte.

8.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der Plangeber kommt dieser Verpflichtung mit der TF 5 nach. Die vorliegende Höhenfestsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO führt nicht zu einer nach Bauplanungsrecht gestatteten Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Es gelten die Bestimmungen der BbgBO (vgl. auch TF 22).

TF 5 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse				
(1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:				
Teilgebiet des Baugebiets	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016	Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse zwingend
1	2	3	4	5
SO1	-	39,0	I	-
SO2	-	40,5	I	-
SO3	47,0	-	-	III
SO4	-	39,0	I	-

MU1 und MU2	49,0	-	IV	-
WA1 und WA2	49,0		IV	-

(2) In den Teilgebieten SO1, SO2, SO4 können Überschreitungen der in Absatz 1, Spalte 3 festgesetzten zulässigen Höhe (Oberkante als Höchstmaß) für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Oberkante der Geschosdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

Begründung:

Zu TF 5 Absatz 1:

Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet und somit auf das Ortsbild genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die privaten Belange des Vorhabens sowie der benachbarten Nutzungen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO werden die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt: Sämtliche Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2026). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2026 angegeben.

Sondergebiet:

Die im Bestand vorhandenen Geländehöhen belaufen sich im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Höhen zwischen 32,4 m und 33,4 m über NHN.

Da durch die Höhenfestsetzung Gebäude mit einer Höhe von 6,5m und bis zu 14,5 m Höhe ermöglicht werden, ist es sinnvoll, die Zahl der Vollgeschosse zu regeln. Im vorliegenden Planfall sollen im SO nur eingeschossige Gebäude mit Nahversorgungsangeboten errichtet werden können. Allein die Gebäudeteile mit Wohnungen sollen bis zu 3 Vollgeschosse aufweisen. Der Plangeber berücksichtigt dabei, dass die Lebensmittelmärkte regelmäßig höhere Geschosshöhen aufweisen. Mit der Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass die in § 21 Abs. 4 BauNVO normierte Geschosshöhe von 3,5m nicht greift.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird durch die Zahl der Vollgeschosse Einfluss auf die bauliche Dichte genommen. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um den Umfang der zulässigen Geschosflächen am Standort im Sinne des Nahversorgungskonzeptes zu begrenzen.

Zur Differenzierung der Höhenfestsetzungen und der Geschossigkeit wurde das Sondergebiet in der **Nebenzeichnung 1 in vier Teilgebiete** untergliedert.

Zu SO 1:

Das Teilgebiet SO 1 umfasst den neu zu errichtenden Gebäudeteil des Lebensmitteldiscounters. Nach dem Architektenplan erreicht das Gebäude eine Höhe von 38,60 m über NHN (bzw. ca. 6 m Gebäudehöhe). Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird daher eine Obergrenze über NHN von 39,0 m der Oberkante als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt, was dem Architektenplan und dem Ansinnen der Gemeinde entspricht.

Die Zulassung weiterer Geschosse für andere gewerbliche Nutzung oder aber für Wohnen wurde geprüft und nach Abwägung nicht weiterverfolgt. Die bauliche Dichte im Sondergebiet sollte nicht weiter erhöht werden, da der Raum für zugehörige Nebenanlagen zu eng bemessen ist. Weiterhin sprachen Belange des Nachbarschutzes, der Verkehrs- und Lärmauswirkungen und Belange der Wirtschaft gegen die weitergehende Verdichtung. Siehe auch die Ausführungen zur Abwägung der TF 1 Absatz 5.

Zu SO 2:

Das Teilgebiet SO 2 umfasst das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Lebensmittelvollsortimenter. Die Gebäudehöhen der integrierten Lebensmittelmärkte nach Umbau liegen zwischen 37,10 m und 40,10 m über NHN. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird daher eine Obergrenze über NHN von 40,5 m der Oberkante als Höchstmaß festgesetzt. Auch hier gestattet die Gemeinde einen geringfügigen Spielraum gegenüber der Architektenplanung. Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen. Die entspricht der üblichen und hier geplanten Dachform moderner Lebensmittelmärkte. Diese weisen regelmäßig ein Flachdach auf. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt, was dem Bestand und den Entwicklungsvorhaben entspricht.

Zu SO 3:

Mit dem Teilgebiet SO 3 – das wiederum zwei Teilbereiche umfasst – werden die beiden Abschnitte innerhalb des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses des Lebensmittelvollsortimenters abgegrenzt, in denen Wohnnutzungen vorhanden sind. Hier erfolgt entsprechend dem Bestand mit einer Firsthöhe von 46,6 m über NHN die Festsetzung der Firsthöhe von 47,0m als Höchstmaß in Metern über NHN. Der Plangeber verwendet hier die Firsthöhe als Bezugspunkt; die Wohnbauteile weisen im Bestand geneigte Dächer auf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend auf drei Vollgeschosse festgesetzt, um sicherzustellen, dass die bestehenden Wohnungen erhalten bleiben können und weiterhin eine Nutzungsmischung erfolgt. Einzelhandelsnutzungen in Obergeschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind regelmäßig unüblich.

SO 4:

Das Teilgebiet SO 4 betrifft den südwestlichen Anbau an des Bestandsgebäude des Wohn- und Geschäftshauses mit dem Lebensmittelvollsortimenter. Nach dem Architektenplan ist eine Höhe über NHN von 38,60 m vorgesehen (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6,0 m). Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird eine Obergrenze über NHN von 39,0 m

der Oberkante als Höchstmaß festgesetzt. Auch der Anbau soll ein Flachdach aufweisen. Daher bietet sich als Bezugspunkt die Oberkante baulicher Anlagen an, wobei auch hier ein begrenzter Spielraum gewährt wird. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, was dem Architektenplan entspricht.

MU1 und MU2:

Bei den Teilgebieten MU1 und MU2 ist der Gebäudebestand bei der Höhenfestsetzung und der Festsetzung der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Das Rathaus weist eine Firsthöhe von 47,5 m auf, die Gebäude Hamburger Straße 9d, e weisen bis 47,6 m Firsthöhe auf. Im Bestand sind jeweils vier Vollgeschosse vorhanden. Den bereits bebauten Bereichen soll der gleiche Entwicklungsspielraum wie für die Wohnbebauung der Wustermarker Gärten im WA2 gestattet werden. Dementsprechend wird eine Firsthöhe von 49,0m als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt. Dies gestattet eine gestalterische Flexibilität bei der Realisierung einer möglichen Erweiterung oder Änderung der Gebäude.

WA 1

Das Flurstück 464/7 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Das zulässige Höchstmaß für die Firsthöhe wird für das WA1 auf 49,0 m festgesetzt und damit genauso behandelt, wie das direkt anliegende WA2 und die benachbarten MU-Flächen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Höchstmaß von vier Vollgeschossen festgesetzt und damit ebenfalls an das Maß des benachbarten WA 2 (Wustermarker Gärten) und der Zulässigkeit im MU angepasst. Dies erfolgt zum einen im Hinblick darauf, dass Gründe für ein geringeres Maß gerade dieses Flurstücks nicht ersichtlich sind (Gleichbehandlung), zum anderen vor dem Hintergrund dessen, dass innerhalb der im B-Plan liegenden Gebiete der Ortsmitte bereits mehrere viergeschossige Gebäude existieren, insbesondere in dem direkt nordwestlich anliegendem MU2.

WA 2

Das Wohnbauvorhaben „Wustermarker Gärten“ umfasst den Bau von drei Wohnhäusern, zwei so genannte Gartenhäuser (Haus 1 und Haus 2) sowie das Haus 3 an der Hamburger Straße.

Mit der festgesetzten Firsthöhe von 49,0 m als Höchstmaß in Meter über NHN können die Gebäude, wie sie in den Architektenplanungen vorgesehen werden, realisiert werden. Die Planungen sehen viergeschossige Gebäude mit geneigten Dächern vor, deren Firsthöhe ca. 14,5m erreicht. Aus der Bestandsvermessung wiederum ergeben sich im straßennahen Bereich Geländehöhen von ca. 34 m über NHN. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1020 und 1022 beläuft sich die Geländehöhe auf ca. 33,2 m über HNH.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Höchstmaß von vier Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß anstelle einer zwingenden Vorgabe für die Vollgeschosse soll den architektonischen Planungen einen gestalterischen Spielraum verleihen. Das Höchstmaß von

vier Vollgeschossen ist städtebaulich zum einen erwünscht, um eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten realisieren zu können (Bedarf an Wohnraum), zum anderen hält es sich gestalterisch im Rahmen dessen, was in der Ortsmitte durch die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs bereits an baulicher Höhenentwicklung vorhanden ist. Auf eine zwingende Festsetzung der Vollgeschosshöhe kann hier im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Wie auch im MU kann der Plangeber davon ausgehen, dass Neubauten das planerisch zulässige Maß im Sinne der Wirtschaftlichkeit ausnutzen werden.

Zu TF 5 Absatz 2:

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für die Oberkante baulicher Anlagen selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe zu eröffnen. Diese Ausnahme soll aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in einem unangemessenen und unverträglichen Umfang überschritten wird. Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante u.a. auf technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile begrenzt und die maximale Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe) vorgegeben.

Die Festsetzung TF 5 Absatz 2 ist im vorliegenden Fall geboten, um die technisch notwendigen Aufbauten (Lüftungen u.a.) und die Anbringung von Solarmodulen auf den Dachflächen im Sinne der Förderung der Erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die großflächigen Flachdachflächen der Lebensmittelmärkte eignen sich für die Installation von Solarmodulen.

In den Teilgebieten SO1, SO2, SO4 können demnach Überschreitungen der in Absatz 1, Spalte 3 festgesetzten zulässigen Höhe (Oberkante als Höchstmaß) für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Oberkante der Geschossdecke nicht überschreitet.

Wie bereits erläutert begrüßt der Plangeber die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude; nach § 32a BbgBO besteht die Pflicht zur Installation solcher Anlagen. Daher bedarf es keiner verpflichtenden Festsetzung zur Installation. Der Plangeber muss und möchte allein sicherstellen, dass die vorgenannte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen dem nicht entgegensteht. Daher trifft er die Regelung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

Für Teilgebiete mit einer festgesetzten maximalen Firsthöhe bedarf es keiner vergleichbaren Regelung, da die Festsetzung nur den Gebäudefirst limitiert.

Abschließende Hinweise:

Die im B-Plan Nr. W 4 festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse für die MI bzw. nunmehr MU-Flächen ist nicht eindeutig. In der Planzeichnung vermerkt sind III – Vollgeschosse. Durch Einschrieb in den Gebäudebestand weist der Plan drei Vollgeschosse plus ein ausgebautes

Dachgeschoss aus. Aus der Bestandbebauung lassen sich zweifelsohne vier Vollgeschosse ableiten, sodass der B-Plan W 50 hier keine zusätzlichen Vollgeschosse gestattet.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass der B-Plan W 50 im Ergebnis eine höhere bauliche Dichte im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht eröffnet. Dabei kommt es im festgesetzte Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet auch zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen zur Geschossflächenzahl (GFZ). Aus der festgesetzten GRZ 0,4 und vier zulässigen Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,6. Diese ist damit um 0,4 höher als der Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Im MU1 ergibt sich aufgrund der festgesetzten GRZ 0,8 in Verbindung mit vier zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 3,2. Diese liegt um 0,2 Punkte höher als der Orientierungswert.

Die teilräumlich begrenzte Überschreitung der Orientierungswerte ist dem Plangeber bewusst. Die Wustermarker Ortsmitte zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte aus. Der Plangeber geht davon aus, dass auch trotz der planerisch gestatteten höheren baulichen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies ergibt sich aus den eingeholten Fachgutachten (Lärm, Verkehr, Entwässerung). Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird zur Qualität der bebauten Bereiche beigetragen. Potenziell besonders störende Nutzungen werden in MU und WA ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen auch nicht zu geringen Abstandsflächen. Die Vorschriften der Landesbauordnung gelten uneingeschränkt (vgl. TF 22). Die teilräumliche Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ist nach Auffassung des Plangebers gerechtfertigt.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8.4.1 Bauweise

TF 6 Zulässigkeit einer Kettenbauweise

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die Gebäude von der Hoppenrader Allee aus gesehen im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (sog. Kettenbauweise). Die Länge der aneinandergebauten Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmungsmöglichkeit für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt in der Regel nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO.

Im Hinblick auf das **Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters** mit den angegliederten Gewerbe- und Wohnflächen sowie die Planung zur Erweiterung des Gebäudekomplexes

des Lebensmitteldiscounters wird in TF 6 innerhalb des Sondergebietes eine **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Planung des zusammenhängenden eingeschossigen Gebäudekomplexes mit den dreigeschossigen Wohnbauteilen entsteht eine so genannte **Kettenbauweise**, bei dem die aneinanderggebauten Gebäude im ersten Vollgeschoss 50,0 m überschreiten. Die aufstehenden dreigeschossigen Wohnbauten stehen ab dem zweiten Obergeschoss in offener Bauweise.

„Kettenbauweise“ beschreibt grundsätzlich eine geschlossene Aneinanderreihung von Hauptbaukörpern und Zwischenbauten (geringeren Volumens). Gängig und hier geplant ist ein Gebäude, das im ersten Vollgeschoss in geschlossener und in den darüber liegenden Geschossen unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands errichtet wird. Die Bauweise weicht also von der regelhaften offenen oder geschlossenen Bauweise nach § 22 Absätze 1 bis 3 BauNVO ab und musste daher gesondert geregelt werden.

Der zusammenhängende Gebäudekomplex wird städtebaulich befürwortet, da die beiden Märkte auf diese Weise funktionsnotwendige Einrichtungen gemeinsam nutzen können (insbesondere den Anlieferungsbereich im verbindenden Teil der beiden Marktgebäude).

In den **übrigen Baugebieten** besteht kein Festsetzungserfordernis zur Bauweise nach § 22 BauNVO. Dies begründet sich wie folgt: Die Bauweise ist vor allem für die Einhaltung seitlicher Grenzabstände relevant. In der geschlossenen Bauweise ist kein seitlicher Grenzabstand zum benachbarten Grundstück einzuhalten, in der offenen Bauweise hingegen schon. In der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 50 m betragen. In der Umgebung des Plangebiets herrscht die offene Bauweise vor.

Auf die ausdrückliche Festsetzung einer Bauweise wird im vorliegenden Fall außerhalb des Sondergebiets verzichtet. Da keine Bauweise festgesetzt ist, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird **zeichnerisch** durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen formen in allen Baugebieten großzügige Baufenster aus. Allein im Sondergebiet zeichnen die Baugrenzen die geplanten Baukörper weitgehend nach.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Baulinien werden an keiner Stelle festgesetzt; sie werden aufgrund der Bestandssituation nicht als notwendig und sinnvoll angesehen.

Baugrenzen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“

Die festgesetzten Baugrenzen im **Sondergebiet** orientieren sich am Bestand und an den Bauvorhaben (Architektenplan) der Vorhabenträger der Lebensmittelmärkte, das mit der Gemeinde Wustermark abgestimmt wurde. Die festgesetzten Baugrenzen gestatten die Erweiterung des im Bestand vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters können die Hauptanlagen angeordnet werden. Der Gebäudekomplex darf die Baugrenzen nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO); anders als Baulinien gewähren die Baugrenzen aber nach innen einen Spielraum bei der Ausführung der Bauvorhaben.

Baugrenzen im Urbanen Gebiet

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. Diese stehen im grenznahen Bereich zum Flurstück 1022 und haben eine Länge von mehr als 15,5 m. Unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 BauNVO und den Vorschriften zu den Abstandsvorschriften nach § 6 BbgBO wird der Bestandsbaukörper in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Für die übrigen in MU2 vorhandenen Nebenanlagen besteht kein Erfordernis zur Einbeziehung in die überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Fazit: Die gewählten Baugrenzen berücksichtigen die im MU nach § 23 BauNVO relevanten, vorhandenen Bestandsgebäude, verleihen aber aufgrund des gewählten Verlaufs parallel zur Grundstücksgrenze einen Spielraum für Veränderungen oder Erweiterungen der Hauptgebäude.

Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet

Die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes umfassen sowohl das WA1 als auch das WA2.

Sie verlaufen an der südlichen, südöstlichen und nördlichen Grenze (zur Hamburger Straße hin) in einem 3-m-Abstand parallel zur Grundstücksgrenze.

Die Baugrenzen berücksichtigen sowohl das Bestandswohnhaus auf dem Flurstück 464/7 als auch die geplanten drei Wohngebäude des Bauvorhabens „Wustermarker Gärten“. Durch den

Verlauf am Rande der Flurstücke gewähren sie aber einen Spielraum für bauliche Veränderungen oder Erweiterungen an den Hauptgebäuden (bzgl. Bestandswohnhaus) bzw. für die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens „Wustermarker Gärten“.

Der Verlauf der Baugrenze im nordwestlichen Bereich (Flurstück 1022) ist weiter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt: Zur Hamburger Straße hin soll damit die Zuwegung von Bebauung freigehalten werden.

In dem an die Parkplatzflächen des Nahversorgungszentrums angrenzenden Bereich des WA wurde die Baugrenze weiter zurückgesetzt, um den Bereich von Wohnbebauung freizuhalten und um aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung einen gewissen Puffer zu den angrenzenden Parkplatzflächen sicherzustellen. Die Wohngebäude sollen nicht näher an die gewerblichen Nutzungen heranrücken.

8.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken

Sie werden zum Teil rein zeichnerisch, zum Teil zusätzlich mit näheren Bestimmungen in textlichen Festsetzungen festgesetzt.

8.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden **zeichnerisch** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die äußeren, an den Baugebieten **anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen** der Hamburger Straße, der Hoppenrader Allee und der Brandenburger Straße sind jeweils bis zur Straßenmitte einbezogen. Eine Einteilung der Verkehrsflächen findet durch die Festsetzung nicht statt. Zudem wird fortan auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Die innerhalb der öffentlichen Straßenflächen notwendigen Baumpflanzen werden allein nach der notwendigen Anzahl bestimmt. Die Standortfindung kann und soll im Planvollzug erfolgen, um eine angemessene Flexibilität zu gewährleisten.

Die **Planstraße 1** soll die bisherige Funktion der öffentlichen Straße „Am Markt“ übernehmen und die verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums an die Hoppenrader Allee darstellen. Diese innergebietliche öffentliche Verkehrsfläche wird künftig nicht mehr bis zur Bran-

denburger Straße reichen. Die Ausbildung einer Umfahrung innerhalb der Parkplatzflächen genügt zur Erschließung der anliegenden Baugrundstücke im Bestand und nach Flurstücksneuordnung.

Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen für den Wohnungsneubau und die verbesserte fußläufige Anbindung des Nahversorgungszentrums über die Hamburger Straße war **im Vorentwurf die Planstraße 2** vorgesehen. Diese Planungsalternative wurde im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt. Die Erschließung des Wohnungsneubaus ist von der Hamburger Straße her möglich. Der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bedarf es hierfür aber nicht, weswegen der Bereich der ursprünglich geplanten Planstraße 2 nunmehr in das WA-Gebiet einbezogen wurde. Die konkrete Ausgestaltung innergebietlicher Wege und Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) zulässig.

8.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz

Eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ wird im Südwesten des Planareals **zeichnerisch** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Hierbei handelt es sich um den „Brunnenplatz“, der umgestaltet werden soll. Der B-Plan regelt keine Details zur Gestaltung. Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Marktplatz“ genügt, um das angestrebte Nutzungsspektrum zu gestatten. Alle auf einem Marktplatz typischen Nutzungen sollen hier stattfinden können (u.a. Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten, Spielgeräte, Brunnen, Gastronomie, mobile Marktstände). Weiterhin werden über TF 12 numerische Vorgaben zur Mindestbegrünung festgelegt.

8.5.3 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen

8.5.3.1 Zeichnerische Festsetzung „Parkplatzflächen“

Die für das Nahversorgungszentrum notwendigen Stellplatzflächen werden in der Planzeichnung als „Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die besondere Zweckbestimmung wird in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung „P“ deutlich gemacht – auch um sie klar von der angrenzenden Fläche für Anwohnerparken abzugrenzen. In der TF 7 wird näher vorgegeben, wie die Parkplatzflächen auszugestalten sind.

Der Zuschnitt der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen“ ergibt sich aus der verkehrstechnischen Zuordnung zu den für die Erschließung notwendigen Flächen der Planstraße 1.

Die **Größe** der „Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen“ ergibt sich aus dem Bedarf des Nahversorgungszentrums (inklusive der integrierten Nutzungen: Verkaufsstätten, Gaststätten, Wohnungen) an Kunden- bzw. Nutzerparkplätzen und den nur

begrenzten zur Verfügung stehenden Flächen. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Vergrößerung der Fläche von Lebensmittelmärkten nicht proportional zu einem linearen Anstieg der Kundenzahlen führt, wie dies in der durchgeführten Verkehrsuntersuchung festgehalten wird. Das gilt ebenso für den Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr.²⁶ Zur Stellplatzberechnung im Einzelnen siehe die Begründung zu TF 21.

Im Zeitpunkt der Planaufstellung umfasst die Stellplatzanlage entlang der Straße „Am Markt“ auch Stellplätze des Rathauses. Infolge der baulichen Umgestaltung und der Flurstücksneuordnung werden die für die Nutzungen im MU1 notwendigen Stellplätze nur noch im MU1 selbst und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans W 50 untergebracht.

Innerhalb des MU 1 genügt das Platzangebot nicht für die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Weitere Stellplätze sind auf den Verkehrsflächen im Umfeld vorhanden.

Das Nahversorgungszentrum ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen und sowohl per Fahrrad als auch fußläufig sehr gut erreichbar. Daher erscheint die festgesetzte Parkplatzfläche als ausreichend bemessen. Zudem ist das Platzangebot aufgrund notwendiger grünordnerischer Maßnahmen begrenzt (Begründung, Begrenzung der Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser)

Zur Aufwertung der ausgedehnten Parkplatzflächen und aus naturschutzfachlichen sowie klimatischen Gründen ergänzen textliche Festsetzung die zeichnerische Festsetzung.

8.5.3.2 Textliche Festsetzung „Parkplatzflächen“

TF 7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ dienen, und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 2, lit. f) zulässig.

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

Begründung:

Zu TF 7 Satz 1:

Die textliche Festsetzung TF 7 enthält aus städtebaulichen Gründen nähere Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen“:

Da die Parkplatzflächen von den Nutzern verschiedener anliegender Einrichtungen genutzt werden können sollen (Einzelhandelszentrum, Wohnen innerhalb des SO, Gastronomie, u.a.), erscheint die Ausweisung als eigenständige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als

²⁶ Vgl. HOFFMANN LEICHTER, Verkehrsuntersuchung, aaO. Kapitel 3.3 (S. 16)

sachgerecht. Die Parkplatzflächen wurden im vorliegenden Fall nicht als Teilfläche des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen: Dies wäre zwar möglich gewesen, hätte aber aufgrund des Verlaufs der Erschließungsstraße (Planstraße 1) zu inselhaften Teilflächen des Sondergebietes geführt.

Es sollen nur oberirdische und nicht-überdachte Parkplatzflächen als eigenständiger Typ von Parkplatzflächen zulässig sein. Nicht-überdachte Parkplatzflächen unterscheiden sich in ihrer optischen Wirkung bzw. Wahrnehmbarkeit und in ihren sonstigen städtebaulichen Auswirkungen deutlich von Tiefgaragen einerseits und Parkhäusern oder Parkpaletten andererseits.

Die Errichtung einer Tiefgarage soll nicht erfolgen, um weitergehende Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Eingriffe in die tieferen Bodenschichten sollen nur in den Baugebieten erfolgen können. Damit wird vermeidbaren Eingriffen in das in Eintragung befindliche Bodendenkmal vorgebeugt und auf die anzutreffenden Bodenverhältnisse reagiert.

Eine Begrenzung auf oberirdische Parkplatzflächen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch festsetzbar: Die in Nr. 11 genannten Verkehrsflächen beziehen sich auf ebenerdige sowie ober- und unterirdische Verkehrsflächen.²⁷ Tiefgaragen stellen einen eigenständigen Typ von Stellplatz-Anlagen dar, der nach § 1 Abs. 9 BauNVO spezifisch geregelt werden darf.

Auch die Errichtung eines ein- oder mehrgeschossiges Parkhaus oder von Parkpaletten wird aus stadtgestalterischen Gründen in dem an Wohnbauflächen angrenzenden Bereich nicht befürwortet. Das ebenerdige Platzangebot ist zudem ausreichend und im Ergebnis wirtschaftlicher. Eine **Überdachung** der Stellplätze soll zudem aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf das Ortsbild und zur Begrünung der Stellplatzanlage nicht zulässig sein. Daher erfolgt ergänzend eine Regelung durch örtliche Bauvorschriften (siehe hierzu auch die Begründung zu TF 19 – Überdachung der Parkplatzflächen als gestalterische Festsetzung – örtliche Bauvorschriften).

Für eine Überdachung würde zwar sprechen, dass sie die Möglichkeit zur Anbringung bzw. Integration von Solarmodulen erlauben würde und damit einen Beitrag zur Nutzung der erneuerbaren Energien leisten würde. Dagegen spricht allerdings, dass innerhalb der Fläche Bäume vorhanden sind, deren Anpflanzung zum Teil als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 4 angeordnet wurde. Die Parkplatzflächen sollen auch nach Umgestaltung des Areals mit Bäumen bepflanzt sein. Eine Überdachung stünde im Konflikt zur Neu-Anpflanzung von Bäumen. Die Begrünung der in dem Bereich verhältnismäßig großen, ansonsten weitgehend versiegelten Parkplatzfläche, wird von der Gemeinde vorliegend daher aus gestalterischen Gründen als vorzugswürdig angesehen. Daher setzt die textliche Festsetzung TF 12 in Verbindung mit TF 13 fest, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ durch Begrünung und Bepflanzungen zu gestalten sind. Je sieben Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

²⁷ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 160. EL August 2025, BauGB § 9 Rn. 103, beck-online)

Zu TF 7 Satz 2

Wie eingangs beschrieben war die Parkplatzfläche im Vorentwurf noch Teil des festgesetzten Sondergebiets. Es handelte sich um den Teilbereich für Nebenanlagen und Stellplätze. Die Änderung von Sondergebiet in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergab sich aus dem geänderten Verlauf der Planstraße 1. Unabhängig von der gewählten Festsetzungsform muss die Parkplatzfläche alle jene Nebenanlagen des Sondergebiets aufnehmen, die üblicherweise in einer Stellplatzanlage von Einzelhandelsbetrieben notwendig sind. Daher ergeht die Regelung in Satz 2: Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ dienen, und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 2, lit. f) zulässig.

Bei den zulässigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO muss es sich um räumlich und der Hauptnutzung (Nahversorgungszentrum) funktional untergeordnete Anlagen handeln. Im vorliegenden Fall sollen beispielsweise Einkaufswagen-Boxen – wie üblich bei derartigen Märkten innerhalb der Parkplatzflächen angeordnet werden können.

Zudem sollen nach TF 7 Satz 2 innerhalb der Verkehrsfläche auch die heute als Werbe-Instrument für großflächige Einzelhandelsmärkte üblichen freistehenden und damit gut sichtbaren Werbeanlagen möglich sein. Da sie nicht Verkehrszwecken dienen, ist eine Regelung per TF erforderlich.

8.5.4 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken

Auf dem Flurstück 1022 liegt angrenzend an die Parkplatzflächen für das Nahversorgungszentrum eine Fläche für Anwohnerparken. Diese Stellplätze, die den Wohnnutzungen innerhalb des Bestandsgebäudes im MU2 dienen, sind bereits vorhanden und in Nutzung.

Die Stellplatzfläche wird als „Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken“ zeichnerisch festgesetzt und die Zweckbestimmung in der Planzeichnung mit einem „A“ gekennzeichnet (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Festsetzung der Fläche als Teil des Allgemeinen Wohngebiets stünde der langfristigen Sicherung entgegen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Stellplätze für den gebietseigenen Bedarf zulässig (§ 12 Abs.2 BauGB). Die Überdachung der Anwohnerparkflächen wird weder durch TF 7 noch durch die für Baugebiete geltende Vorschrift des § 21a Abs. 3 BauNVO eingeschränkt.

8.5.5 Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

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

tebaulicher Gründe. Durch die Kombination mit einer textlichen Festsetzung wird die erforderliche Eintragung von Rechten in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis (lediglich) vorbereitet. Die Eintragung muss außerhalb des B-Planverfahrens erfolgen.

Zeichnerische Festsetzung

Der Verlauf der zu belastenden Flächen ist in Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Die Fläche verbindet die Planstraße 1 mit der Brandenburger Straße. Die Fläche verläuft in etwa im Bereich der bislang öffentlich gewidmeten Straße „Am Markt“. Sie liegt nach Umsetzung der Planung zwischen dem Gebäudekomplex des Nahversorgungszentrums und den Parkplatzflächen. Im Interesse der Verkehrsberuhigung vor den Markteingängen der Nahversorger soll es hier künftig keine öffentliche Durchwegung über eine öffentliche Straße mehr geben. Gleichwohl möchte die Gemeinde sicherstellen, dass Fußgänger und Radfahrer das private Baugebiet durchqueren können und auch der im Bereich der Straße „Am Markt“ vorhandene Leitungsbestand, der nicht zwingend umverlegt werden muss, Berücksichtigung findet. Zur Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung erfolgt die TF 8.

Textliche Festsetzung:

TF 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit den Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

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

Begründung:

Das **Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit** dient der fußläufigen Erschließung des Nahversorgungszentrums und der Möglichkeit die Märkte problemlos mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Wegebeziehung ermöglicht zudem eine fußläufige Durchquerung des Gebietes. Das Gebiet in der Ortsmitte ist von den umgebenden Straßen (Brandenburger Straße, Hoppenrader Allee und Hamburger Straße) auf diese Weise gut fußläufig und per Fahrrad zu durchqueren. Zudem ermöglicht die Wegebeziehung auch eine Anknüpfung an die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV (Bushaltestellen „Wustermark Brunnenplatz“ und „Wustermark Schule“. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung.

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.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Bestandgebiete entlang von stark befahrenen Straßen oder in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen entstehen, sind auf der Ebene der Bebauungsplanung aufzuklären und zu bewältigen. Das gilt auch für den B-Plan W 50.

Zur Aufklärung der Lärmsituation im Bestand und bei Umsetzung der Planung einschließlich der allgemeinen Verkehrsentwicklung im Ortsteil Elstal wurde eine Lärmprognose²⁸ erarbeitet. Die Lärmprognose baut dabei auf den Berechnungen eines Verkehrsgutachtens²⁹ auf.

Aus den Untersuchungen zeigt sich, dass das Plangebiet Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist. Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des B-Plangebiets im Tages- und Nachtzeitbereich. Die Wustermarker Ortsmitte zeichnet sich zudem bereits im Bestand durch eine Gemengelage von Wohnen und gewerblichen Nutzungen aus. Durch den Anlagenlärm kommt es im Bestand und bei Planumsetzung in einzelnen Bereichen zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

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

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

1. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG:

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

- Aufgrund der räumlichen Lage, der Plangebietsgröße und den angestrebten Nutzungen ist die Anordnung oder Untergliederung der Baugebiete nach Schallschutzkriterien nicht umsetzbar.
- Schallschutz durch die Festsetzung von Baugrenzen mit *ausreichendem Abstand* zur Lärmquelle (oder die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) ist aufgrund der Lage des Plangebiets an örtlichen Hauptstraßen aufgrund des

²⁸ HL HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans W50 der Gemeinde Wustermark, 13. März 2026

²⁹ HL HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Berlin, 26. Januar 2026 – zitiert als: Verkehrsuntersuchung

Zuschnittes des Plangebiets ebenfalls nur bedingt möglich. Aus den Lärmmodellierungen zeigt sich jedoch, dass durch die Bebauung selbst lärmabgewandte Wohnbereiche entstehen.

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

Errichten von Lärmschutzwänden oder –wällen

Lärmschutzwände oder –wälle sind für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und aus Platzgründen unrealistisch.

- Die Errichtung einer **Schallschutzwand** entlang der Hamburger Straße wäre zwar denkbar und effektiv. Dagegen sprechen allerdings die sehr hohen Kosten und die optischen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum bzw. das Ortsbild; ein solches Bauwerk würde eine in der Ortsmitte unerwünschte optische Barriere bewirken.
- Die Errichtung eines **Schallschutzwalls** würde aufgrund des Flächenbedarfs zu einer erheblichen Reduzierung der verfügbaren Fläche führen. Die optischen Wirkungen im öffentlichen Raum ist in der Ortsmitte ebenfalls unerwünscht.
- Ein **Abrücken der Baugrenze** entlang der Hamburger Straße wäre ebenfalls grundsätzlich denkbar. Die Baugrenze müsste im vorliegenden Fall aber deutlich in Richtung Südwesten verlagert werden, so dass ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke nicht mehr für die geplanten Zwecke nutzbar wäre.

Maßnahmen an der Schallquelle

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

Die ganztägige Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Hamburger Straße könnte zu einer Pegelminderung führen und wäre grundsätzlich eine zielführende Maßnahme außerhalb des B-Plans. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt.

Für den gewerblichen Lärm gilt, dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens betriebsorganisatorische Maßnahmen beauftragt werden können, die sicherstellen, dass die Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Da die dargestellten Grundsätze und Maßnahmen z.T. nicht umsetzbar sind und z.T. auch nicht ausreichen, sind für eine abwägungsgerechte Bauleitplanung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Plan aufgenommen, mit denen den Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten gefolgt wird (TF 10, 11). Neben den gutachterlichen Empfehlungen sieht die Gemeinde ein Erfordernis, in Teilen einen Sichtschutz zu regeln (TF9).

8.6.1 Einfriedungen

TF 9 Blickundurchlässige Einfriedungen

- (1) An der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten A und B eine blickundurchlässige Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten. Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,0 m über NHN nicht überschreiten.
- (2) Parallel zur Grenze der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ zum Urbanen Gebiet MU 2 ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten C und D eine blickundurchlässige Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten. Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,6 m über NHN nicht überschreiten. Die Einfriedung darf ganz oder teilweise von der Grenze der Verkehrsfläche zum anliegenden Urbanen Gebiet abgerückt werden, um Eingriffe in den auf dem Flurstück 1013 vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Die von der Grundstücksgrenze abgerückte Einfriedung darf ausnahmsweise zur Sicherstellung eines notwendigen Rettungswegs unterbrochen werden; die ausnahmsweise zulässige Unterbrechung darf bis zu 12,0 m Länge betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die TF 9 dient dem optischen Schutz von Wohnnutzungen, die unmittelbar an im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzflächen angrenzen. Die begrünte Sichtschutzwand (siehe die ergänzende TF 15) kann Lichteinflüsse durch Kfz abmildern (insbesondere des Parkverkehrs) und trägt zur Wahrung der Privatsphäre der Nachbarschaft gegenüber dem Kundenverkehr auf den Parkplatzflächen bei, soweit dies unter Berücksichtigung sonstiger Belange möglich ist.

Ein solches unmittelbares Angrenzen von Parkplatzflächen und Wohnnutzungen kommt im Plangebiet an zwei Stellen vor.

Zu TF 9 Absatz 1:

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes – zwischen den in der Planzeichnung benannten Punkten A und B – grenzt an die Parkplatzflächen des Nahversorgungszentrums unmittelbar ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (FlSt.1021, Flur 3) an. Um die Anwohner vor den optischen Wirkungen der Parkplatzfläche und des Parkverkehrs zu schützen, wird zwischen den beiden genannten Punkten die Errichtung einer durchgängigen, blickundurchlässigen Einfriedung mit einer notwendigen Höhe von 2,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (natürliche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 12 BbgBO) wird in der TF 9 angegeben.

Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,0 m über NHN nicht überschreiten. Die Ergänzung zur Höhenfestsetzung legt also eine absolute Höhengrenze über NHN fest; somit kann mit Rücksicht auf das Ortsbild verhindert werden, dass die Einfriedung z.B. durch Geländemodellierungen eine insgesamt größere Höhe erreicht.

Zu TF 9 Absatz 2:

Parallel zur Grenze der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ zum Urbanen Gebiet MU 2 ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten C und D eine blickundurchlässige Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten. Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,6 m über NHN nicht überschreiten.

Auch diese Festsetzung soll eine Abschirmung der an dieser Stelle nördlich angrenzenden Wohnnutzungen von der Parkplatzanlage erreichen. Dabei waren folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Die Einfriedung darf ganz oder teilweise von der Grenze der Verkehrsfläche zum anliegenden Urbanen Gebiet abgerückt werden, um Eingriffe in den auf dem Flurstück 1013 vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Das Abrücken soll in die Parkplatzflächen hinein erfolgen und dient damit der Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand.

Wird die Einfriedung auf diese Weise von der Grundstücksgrenze abgerückt, hat dies Einfluss auf einen im Bestand vorhandenen zweiten Rettungsweg für das bestehende Gebäude im MU2. Im Zeitpunkt der Planaufstellung verläuft eine blickdurchlässige Einfriedung unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze. Die Feuerwehr kann das Leiterfahrzeug unmittelbar an diesem Zaun auf dem Flurstück 1014 aufstellen und erreicht so den rückwärtigen Balkon des Gebäudes im MU2. Würde eine neue Einfriedung künftig von der Grundstücksgrenze abgerückt werden (in das Flurstück 1014 hinein), so würde sich auch die Aufstellfläche für das Feuerwehrfahrzeug verschieben und die Anleiterbarkeit wäre nicht mehr gegeben. Dieser Konflikt kann nur gelöst werden, wenn die abgerückte Einfriedung unterbrochen wird. Die Unterbrechung muss dabei ausreichend breit bemessen sein; die gesamte Breite der Feuerwehraufstellfläche beträgt nach den aktuellen Vorschriften 12 m. Die Festsetzung berücksichtigt diesen Umstand und gestattet ausnahmsweise eine Unterbrechung der Sichtschutz-Einfriedung. Zwar wird hierdurch der mit der Einfriedung bezweckte Sichtschutz und Schutz der Privatsphäre deutlich gemindert; es überwiegen aber insoweit die Belange der Sicherheit der Anwohner (Brandschutz und vergleichbare Situationen).

Wird die bestehende Einfriedung nicht von der Grundstücksgrenze abgerückt und lediglich ertüchtigt (blickdicht umgestaltet), verfügt die Feuerwehr im Aufstellbereich über ausreichend Raum um mittels Feuerwehroleitern die notwendigen Rettungsvorgänge durchzuführen. Eine Unterbrechung wäre dann nicht notwendig. Der Plangeber eröffnet beide Lösungswege im Sinne der Nutzung im MU2.

8.6.2 Schutz vor Verkehrslärm

Die Hamburger Straße und die Hoppenrader Allee weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf, sodass die planungsrechtliche Gestattung von schutzwürdigen Nutzungen im Einflussbereich der öffentlichen Straßen nur mit Maßgaben abwägungsrecht möglich ist.

TF 10 Schutz vor Verkehrslärm

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

$R'_{w, ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume oder ähnliches = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

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

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

- (2) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel von $L_{rN} \leq 50$ dB(A).
- (3) An Gebäudefassaden im Urbanen Gebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 64 dB(A) sowie an Gebäudefassaden im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 59 dB(A) (jeweils sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder verglaste Balkone zulässig.
- (4) Von den in Absatz 1 bis 3 getroffenen Anforderungen abweichende Maßnahmen oder geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Der Verkehrslärmschutz durch im Bebauungsplan festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans erforderlich. Dies ergibt sich aus den Ergebnissen der durchgeführten gutachterlichen Schalltechnischen Untersuchung³⁰ (siehe unten).

Die **schalltechnische Untersuchung** kommt zu folgenden Ergebnissen bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen im Planfall³¹:

„Die Ergebnisse zeigen, dass an den Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebiets (WA 55 dB(A)/45 dB(A)) und des Urbanen Gebiets (MU 60 dB(A)/50 dB(A)) die Orientierungswerte der DIN 18005 **überschritten** werden. Auch im Bereich des Sondergebiets ergeben sich Beurteilungspegel oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A)/50 dB(A)).

Auch an den konkret geplanten Gebäudekörpern (siehe Anlage 8) im WA ergeben sich **Überschreitungen** der Orientierungswerte. Am Haus 1 (unmittelbar an der Hamburger Straße) sind Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. An der Bestandsbebauung im MU ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. An der Wohnbebauung oberhalb des bestehenden REWE-Markts werden Pegelwerte von 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts erreicht

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA, 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**.“

Die Schalltechnische Untersuchung formuliert aufgrund dieser Ergebnisse **Schlussfolgerungen und Empfehlungen** für den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm im Falle des vorliegenden Bebauungsplans (vgl. S. 27 f.): Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen ist – so die Gutachter ausdrücklich – zwingend die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wurden geprüft. Sie stehen aber in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. **Passive Schallschutzmaßnahmen** werden im Schalltechnischen Gutachten differenziert nach der Betroffenheit der Gebiete im Bebauungsplan empfohlen:

In den **Bereichen ohne Überschreitungen** der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist, so das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (S. 27), davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. Auch hier sind also passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

³⁰ HL HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans W50 der Gemeinde Wustermark, 13. März 2026

³¹ Vgl. Schalltechnische Untersuchung (ebenda): S. 25

Für die **Bereiche mit Überschreitungen** der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Festsetzungen zur Anordnung der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen (Grundrissausrichtung), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder die Verwendung von schalldämmenden Außenbauteilen empfohlen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie der Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten ergab sich die Notwendigkeit textlicher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im vorliegenden Bebauungsplan (TF 10 und TF 11).

Zeichnerische Umsetzung

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

Begründung

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109, die in Abhängigkeit von dem Außenlärmpegel ein für die Außenbauteile erforderliches Luftschalldämmmaß vorgibt. Die vorliegende Lärmprognose hat die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt. Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung und damit auch Bestandteil der Verfahrensakte.

Die **Nebenzeichnung 2** zeigt für den gesamten Geltungsbereich die ermittelten Lärmpegelbereiche. In Verbindung mit der in TF 10 Absatz 1 festgesetzten Formel der DIN-Vorschrift kann aus der Nebenzeichnung also mit ausreichender Bestimmtheit abgelesen und berechnet werden, welches Schalldämm-Maß die Bauteile in welchen Bereichen des Geltungsbereiches aufweisen müssen.

Deutlich wird aus der Nebenzeichnung, dass die höchsten **Lärmpegelbereiche** entlang der Nordseite des Plangebiets angrenzend zur Hamburger Straße (gesamte Länge) sowie im nördlichen Teilabschnitt der an das Plangebiet angrenzenden Hoppenrader Allee (bis zur Einmündung der Planstraße 1) erreicht werden (Lärmpegelbereiche V und IV).

Zu TF 10 Absatz 1: Außenbauteile + Lärmpegelbereiche

Die menschliche Gesundheit ist ein abwägungserheblicher Belang. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen muss daher ein ausreichender passiver Luftschallschutz an den betroffenen Außenbauteilen (Fassaden einschließlich der Fenster sowie Dächer) des Gebäudekomplexes erfolgen. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Höhe der Lärmimmissionen im Inneren der schutzbedürftigen Gebäude in den „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“

ausreichend verringert. Die Vorschrift ist – so wie alle planungsrechtlichen Vorschriften – gemäß § 29 BauGB im Rahmen der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben zu beachten.

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

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

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

Rechtstechnik der Festsetzung – Erläuterung in Kurzform:

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

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

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

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

Hierzu ist auf der Planurkunde ein Hinweis angebracht.

Zu TF 10 Absatz 2: Lüftungstechnische Anforderungen Wohnen

Neben der Dämmung der Außenbauteile ist die Grundrissgestaltung von Wohnungen grundsätzlich ein geeignetes Mittel zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse: ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume werden dabei zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet.

Für lärmtechnisch ungünstig geschnittene **Wohnungen** – also solche, die keine oder zu wenige Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseite haben – besteht für die Bewohner das Problem, dass ein Öffnen der Fenster kaum möglich ist, ohne dass der (Verkehr-)Lärm ggf. ein nicht zumutbares Maß erreicht. In solchen Fällen kann der notwendige Lärmschutz dadurch bewirkt werden, dass Fenster geschlossen bleiben können, spezielle schallgedämmte Lüfter aber das notwendige Lüften der Räume gewährleisten.³² Solche Lüftungstechnischen Anforderungen mussten im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden und prognostizierte Verkehrslärmbelastung durch die TF 10 Absatz 2 mit der notwendigen Differenzierung und Bestimmtheit festgesetzt werden:

Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die **lüftungstechnischen Anforderungen** für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel $L_rN \leq 50 \text{ dB(A)}$. Aufgrund der räumlichen Situation ist im vorliegenden Planfall eine eindeutige Bestimmung der betroffenen Bereich durch ein Winkelmaß ausgehend von einer anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (so wie es die brandenburgische Arbeitshilfe anrät) nicht sinnvoll. Es liegen mehrere Straßen mit Verkehrslärmemissionen an. Die Stellung und bauliche Ausführung der Gebäude kann Einfluss auf die Lärmwerte haben, sodass eine rein räumliche Beschreibung nicht immer sachgerecht ist. Um eindeutig zu bestimmen, in welchen Bereichen Lüftungstechnische Einrichtungen (zusätzlich zur Außenbauteildämmung) vorzusehen sind, stellt der Plangeber auf den maßgeblichen Lärmwert an der Fassade ab. In Schlafräumen wird so gewährleistet, dass die erforderlichen Innenraumpegel ($\leq 30 \text{ dB(A)}$ nachts) auch bei teilgeöffnetem Fenster oder einer gleichwertigen Dauerbelüftung eingehalten sind.

Nach Abwägung der Gemeinde Wustermark gelten die Lüftungstechnischen Anforderungen in Absatz 2 nur für Wohnen, nicht aber für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Dies ist gerechtfertigt, da der Aufenthalt in einem Beherbergungsbetrieb in der Regel nur von kurzer Dauer ist. Zur Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange sollen Beherbergungsbetriebe nicht zu Lüftungstechnischen Anlagen verpflichtet werden. Für Beherbergungsbetriebe greift

³² Vgl. hierzu näher: Schalltechnische Untersuchung Kapitel 5.1.2, S.28.

allein die Verpflichtung zur Außenbauteildämmung, wodurch sich bereits ein deutlich reduzierter Innenpegel ergibt.

Zu TF 10 Absatz 3: Gebäudefassaden / Vorbauten

Die TF 10 Absatz 3 dient dem Lärmschutz im Hinblick auf die sogenannten Außenwohnbereiche, wozu Loggien und Balkone gehören. Die Nutzung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien ist nach der Rechtsprechung ebenfalls schutzwürdig. In diesen für das Wohlbefinden von Bewohnern wichtigen Bereichen des Wohnraums sind Personen Lärmbelastungen im Allgemeinen weitgehend ungeschützt ausgesetzt.

An Gebäudefassaden im Urbanen Gebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 64 dB(A) sowie an Gebäudefassaden im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 59 dB(A) (jeweils sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder verglaste Balkone zulässig. Damit bleiben Balkone und Loggien auch auf der Seite, die der lärmbelasteten Straße zugewandt ist, grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z.B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird.

Es wurde geprüft, ob diese Vorgabe auch zum Schutz der Bestandswohnnutzungen im Sondergebiet erfolgen soll und so Wohnnutzungen bzgl. dieser Anforderung im gesamten Geltungsbereich gleich zu behandeln. Die Schalltechnische Untersuchung kommt im Hinblick auf den Verkehrslärm zu dem Ergebnis³³, dass sich innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes keine Überschreitungen des tageszeitlichen Grenzwertes der 16. BImSchV ergeben. Die Gutachter sehen daher für diese Wohnnutzungen keine Notwendigkeit einer Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche. Dieser Einschätzung wird gefolgt: Im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wird daher im Sondergebiet auf diese Festsetzung verzichtet.

Zu TF 10 Absatz 4: Abweichende Maßnahmen

Die in der Textlichen Festsetzung TF 10 Absatz 1 bis 3 vorgeschriebenen Anforderungen an die baulichen Anlagen führen zu einem höheren Aufwand bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben und erhöhten Baukosten. Bei Bestandsgebäuden können im Falle baulicher Änderungen ebenfalls Kosten durch die bautechnischen Anforderungen entstehen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Erforschung der Lärmsituation und die darauf aufbauende Konzeption der schützenden Festsetzungen sich an den Prognosen im Zeitpunkt der Planaufstellung orientieren. Zukünftige Entwicklungen wie die Weiterentwicklung der Gebäudetechnik, der Fahrzeugtechnik oder den Straßenverkehr mindernde Maßnahmen können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorausgesehen werden. Zudem erfolgte die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Basis der freien Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung

³³ Siehe Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.1.2, S. 29.

eventuell abschirmender Gebäude bzw. Gebäudeteile. Die Lärmsituation kann also in einer späteren konkreten Bausituation anders sein. In einer solchen Situation würden die Eingangswerte La und im Ergebnis die erforderlichen Dämmwerte $R'_{w,ges}$ unangemessen hoch sein.

Um besonderen Fallkonstellationen oder geänderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, lässt die textliche Festsetzung TF 10 Absatz 4 abweichende Maßnahmen oder geringe Anforderungen zu, wenn und soweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch damit gesichert werden. Diese Voraussetzung muss durch Sachverständige für Schallschutz im Einzelfall nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung in Absatz 4 soll daher ein Übermaß der Anforderungen an konkrete Bauprojekte oder zukünftige Veränderungen von vermieden werden.

8.6.3 Immissionsrichtwert WA2

TF 11 Immissionsrichtwert WA2

Im Teilgebiet WA 2 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach Nr. 2.10 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung (TA Lärm), außerhalb von Gebäuden abweichend von den Vorgaben nach Nr. 6.1 TA Lärm tags 60dB (A). Nachts gilt der unverändert die Vorgabe nach Nr. 6.1 TA Lärm: 40 dB (A).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a, lit. aa BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung TF 11 setzt speziell für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a, lit. aa BauGB ein Gebiet fest, in dem aufgrund der besonderen Gegebenheiten des vorliegenden Planungsfalls Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm zulässig sind. Diese Regelung ist aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und im Hinblick auf die besondere Fallkonstellation des Neubauvorhabens der Wustermarker Gärten unter Abwägung aller Belange städtebaulich gerechtfertigt:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden neben den vom Verkehr hervorgerufenen Lärmauswirkungen auch der von den gewerblichen Nutzungen hervorgerufene Anlagenlärm gemäß der TA Lärm untersucht, auch speziell in Bezug auf die Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Auf Seite 32 f. des Gutachtens (Kapitel 5.2.2) wird zum Planfall Folgendes ausgeführt (Hervorhebung durch Plan und Recht):

„Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets werden die Richtwerte der TA Lärm an der bereits bestehenden Bebauung Hamburger Straße 9B ebenfalls vollständig **eingehalten**.

An der **Baugrenze** im unmittelbaren **Einwirkungsbereich des geplanten Kundenparkplatzes** sowie an der konkret geplanten Wohnbebauung Wustermarker Gärten ergeben

sich im Tageszeitbereich hingegen Beurteilungspegel oberhalb des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete. An der Wohnbebauung der Wustermarker Gärten liegen die höchsten Beurteilungspegel an der Westfassade von Haus 1 mit 57 dB(A) vor. An der Baugrenze wird der tageszeitliche Richtwert um bis zu 3 dB(A) **überschritten**. Im Nachtzeitbereich wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete an der Baugrenze und an den konkret geplanten Gebäuden der Wustermarker Gärten vollständig **eingehalten**.“

Die Lärmprognose zeigt im Vergleich von Bestand und Planfall, dass bei geänderter Gestaltung im Nahversorgungszentrum und einer gleichzeitigen Wohnbebauung auf den Flurstücken 1020 und 1022 im Tageszeitraum gewisse Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet resultieren. Diese Gemengelage kann grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren nach 6.7 TA Lärm bewältigt werden. In Anlehnung an Kapitel 6.7 der TA Lärm kann eine Gemengelage innerhalb des B-Plangebiets festgestellt werden. Beim Vorliegen einer Gemengelage können die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen werden, welche wiederum das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten, wie es in der Schalltechnischen Untersuchung für das Urbane Gebiet und das Sondergebiet ausdrücklich bestätigt wurde (vgl. Schalltechnische Untersuchung S. 32).

Zugleich aber hat der Bundesgesetzgeber mit der BauGB-Novelle die Festsetzungsmöglichkeiten zum Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erweitert und im Katalog der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB deutlich die Bestands- und Entwicklungsinteressen der Wirtschaft zum Ausdruck gebracht.

Dies musste die planende Gemeinde in der **Abwägung** berücksichtigen:

Da hier eine gesamthafte Planung der Ortsmitte vorliegt, die (1) bestehende und erweiterte gewerbliche sowie (2) bestehende und neue Wohnnutzungen einschließt, liegt hier weder der typische Fall einer an den gewerblichen Bestand heranrückende Wohnbebauung (mit ggf. in der Abwägung geringerer Schutzwürdigkeit) noch der Standard-Fall einer an eine Bestandswohnbebauung heranrückende neue gewerbliche Nutzung (mit entsprechend höherer Rücksichtnahmepflicht der gewerblichen Nutzung) vor.

Die direkte Nachbarschaft der Nutzungen ist aber im Sinne einer Nutzungsmischung in der Ortsmitte städtebaulich gewollt. In der Abwägung mit den Belangen der Schaffung von Wohnraum (durch das Bauprojekt Wustermarker Gärten), den Belangen der Förderung einer angemessenen Modernisierung bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen der Märkte sowie dem städtebaulichen Interesse an einer Neugestaltung der Ortsmitte wird eine Abweichung bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit bzw. des Schutzgrades beim Allgemeinen Wohngebiet als sachgerecht eingeschätzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a, lit. aa BauGB³⁴ wird daher das WA 2 in der Textlichen Festsetzung **TF 11 Absatz 3 Satz 1** als Gebiet bestimmt, in dem eine Abweichung von den Vorgaben der TA Lärm wegen der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation begründet ist. Die Abweichung besteht konkret darin, dass ein Richtwert von 60 dB(A) tags festgesetzt, während die TA Lärm einen Richtwert von 55 dB (A) vorsieht. Der höchste Beurteilungspegel an der Westfassade von Haus 1 des Projektes „Wustermarker Gärten“ wurde mit 57 dB (A) errechnet. Mit 60 dB(A) wird der Wert für Mischgebiete angesetzt, der – wie die Gutachter feststellen – gewährleistet, dass es nicht zu Immissionsschutzkonflikten kommt. Die Differenz zwischen dem errechneten Beurteilungspegel und dem festgesetzten Wert gibt der gewerblichen Nutzung den von der Gemeinde befürworteten Entwicklungsspielraum. Für das Wohnbauprojekt „Wustermarker Gärten“ wird durch die Abweichung erreicht, dass voraussichtlich keine Lärmschutzmaßnahmen (z. Bsp. nicht öffentbare Fenster) durchgeführt werden müssen.

Da die Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm nur für die tageszeitlichen Richtwerte festgestellt wurde, war eine Abweichung für den Nachtzeitraum nicht zu begründen. Nachts gilt unverändert die Vorgabe nach Nr. 6.1 TA Lärm: 40 dB (A), wie in **TF 11** ausdrücklich festgehalten wird.

Für das **Teilgebiet WA 1**, das mit einem Wohnhaus bebaut ist, sprechen Bestandsschutzerwägungen dafür, keine Abweichung von den Richtwerten der TA Lärm festzusetzen. Hier kann im Genehmigungsverfahren bei Bedarf auf die Regelung in 6.7 TA Lärm zurückgegriffen werden.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist es möglich, dass der Bebauungsplan einen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leistet. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen dienen in der Hauptsache:

- zur standortgerechten Begrünung und Bepflanzung der verdichteten Ortsmitte,
- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen,
- zur Kompensation von Eingriffen sowie
- zur Schaffung von Habitatstrukturen für geschützte Arten.

³⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a, aa BauGB lässt die Festsetzung von Gebieten zu, in denen, „...bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder ...“

Einzelheiten ergeben sich auch aus dem Umweltbericht³⁵ zum Bebauungsplan sowie dem Artenschutzfachbeitrag³⁶.

Einzelne Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen über die Festsetzung hinaus ergänzt und / oder rechtlich abgesichert sind; dies erfolgt hier durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (vgl. Kapitel „Hinweise ohne Normcharakter“).

8.7.1 Begrenzung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

TF 12 Begrenzung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aller Art sind jeweils mindestens 20 vom Hundert der Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Der nach Satz 1 von baulichen Anlagen jeweils freizuhaltende Anteil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mindestens zu begrünen. Flächen mit Bepflanzungen nach TF 13 können auf den Flächenanteil nach Satz 1 angerechnet werden. Innerhalb der Flächen nach Satz 1 sind begrünte Mulden mit unterirdischen Rigolenanlagen zulässig.
- (2) In den festgesetzten Baugebieten und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind die Befestigungen ebenerdiger Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Die Bestimmungen nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Fahrgassen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu TF 12 Absatz 1:

Satz 1:

Die Vorgabe nach Satz 1, innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aller Art mindestens 20 % der Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten, dient der **Begrenzung der Versiegelung** und der **Erleichterung der Versickerung von Niederschlagswasser**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits in hohem Maße versiegelt. Auf einer Fläche von etwa 2,5 ha ist das Plangebiet versiegelt oder überbaut. Daher stellt die **Begrenzung der Versiegelung** eine sinnvolle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme dar.

Die **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser zu

³⁵ Rodorff & Partner Landschaftsplanung: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand 19.03.2026

³⁶ Rodorff & Partner Landschaftsplanung: Artenschutzfachbeitrag, Stand 25.11.2025; zugleich Anhang 3 des Umweltberichts.

versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet weist im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung ungünstige Verhältnisse auf (vgl. Umweltbericht Kapitel II.7.2.2). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist – ausweislich des Entwässerungskonzeptes - aufgrund der wasserstauenden Mergelschichten, nicht bzw. eingeschränkt möglich. Bei Bohrungen bis in eine Tiefe von 5 m unter Gelände wurden keine versickerungsfähigen Schichten festgestellt.

Um so wichtiger ist es, innerhalb der funktionsgemäß stark versiegelten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung das Maß der Versiegelung zu begrenzen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme).

Satz 2: Begrünung

Die freizuhaltenden Flächen können für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden. Flächen mit Bepflanzungen nach TF 13 können auf den Flächenanteil nach Satz 1 angerechnet werden, damit die für die Stellplätze notwendige Fläche nicht weiter verkleinert wird.

Satz 3: Rigolenanlagen

Aufgrund der ungünstigen Entwässerungssituation im Plangebiet ist ein funktionierendes Regenwasserableitungssystem erforderlich (siehe Entwässerungskonzept). Vor diesem Hintergrund musste geregelt werden, dass unterirdische **Rigolenanlagen**, die als bauliche Anlagen zu qualifizieren sind, auch innerhalb der grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Satz 1 zulässig sind.

Zu TF 12 Absatz 2:

Die textliche Festsetzung TF 12 Absatz 2 enthält als zusätzliche Maßnahme zur Begrenzung der Versiegelung und Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser die Vorgabe, dass die Befestigungen ebenerdiger Stellplätze in **luft- und wasserdurchlässigem Aufbau** zu erfolgen haben. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind nach der Festsetzung daher unzulässig.

Die Bestimmungen nach Satz 1 und 2 erfassen die Parktaschen der Stellplatzanlage, **Fahrgassen** hingegen sind nicht erfasst. Die Fahrgassen innerhalb der Parkplatzflächen dürfen auch (voll) asphaltiert oder betoniert sein. Dies reduziert in erheblichem Maße die Lärmentwicklung (durch Pkw, Lkw, Einkaufswagen).

8.7.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Flächen liegen im südöstlichen

Teil des nicht überbaubaren Bereichs des Sondergebietes westlich und südöstlich der Wegeführung über die Stellplatzanlage vor dem Gebäudekomplex des Nahversorgungszentrums. Nach erfolgter Flurstücksneuordnung befinden sich die Flächen vollständig im privaten Eigentum.

Die Flächen dienen der Anpflanzung von Bäumen nach Maßgabe der Textlichen Festsetzung TF 13 Absatz 5 als Kompensation für die Eingriffe in den Baumbestand der durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst wird. Aufgrund der Lage der Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches dienen die Anpflanzungen dort auch der Eingrünung des Gebietes.

Textliche Festsetzung

TF 13 Baum- und Strauchpflanzungen

- (1) Im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Im Teilgebiet WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Im Teilgebiet MU 2 des Urbanen Gebiets ist je angefangene 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Im Sondergebiet sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen standortgerechte Laubbäume in folgender Anzahl zu pflanzen: innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 1 mindestens ein Baum, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 2 mindestens zwei Bäume.
- (6) Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind wie folgt mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten:
 - a) Je sieben Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Mindestens 3 vom Hundert der Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Fläche ist mindestens ein einheimischer Strauch folgender Qualität zu verwenden: Arten der Pflanzliste 3, Mindestpflanzgröße 60-80 cm.
- (7) In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ sind mindestens 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (8) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Hoppenrader Allee“ sind mindestens 14 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- (9) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Hamburger Straße“ sind mindestens 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- (10) Für die nach Absatz 1 bis 9 zu pflanzenden Bäume gelten folgende Qualitätsvorgaben:
 - a) Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen.

- b) Je Baum ist eine Pflanzscheibe mit einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen, der tatsächliche Wurzelraum für einen großkronigen Baum muss mindestens 9 m² und für einen kleinkronigen Baum mindestens 5 m² betragen.
 - c) Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen auch Arten der Pflanzliste 2 verwendet werden; deren Anteil darf 30 von Hundert der jeweils erforderlichen Anzahl an Bäumen nicht überschreiten.
- (11) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 bis 9 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (12) Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume oder Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark wie folgt eingerechnet werden:
- a) Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, die erhalten bleiben, sind auf die Pflanzpflichten gemäß Absatz 2 bis 8 anrechenbar.
 - b) Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 23 cm, die erhalten bleiben, sind auf die Verpflichtung nach Absatz 9 anrechenbar.
 - c) Anrechenbar auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen, die als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark erfolgen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen	(heimische Arten)	großkronig
<i>Acer campestre i.S.</i>	Feld-Ahorn i.S.	
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn i.S.	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	x
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche i.S.	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche i.S.	x
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde i.S.	x
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	x
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	x

Pflanzliste 2

Baumpflanzungen	(nicht heimische Arten)	großkronig
<i>Alnus x Spaethii</i>	Purpurerle	

<i>Corylus colurna</i>	Türkische Hasel	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	x
<i>Saphora japonica</i>	Schnurbaum	x
<i>Ulmus x resista i.S.</i>	Resista-Ulme i.S.	x

Pflanzliste 3

Strauchpflanzungen	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche i.S.
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Begründung:

Allgemeine Zielsetzung und städtebauliche Begründung / Rechtfertigung

Die Festsetzung TF 13 verfolgt mehrere städtebauliche und ökologische Zielsetzungen, wie im Umweltbericht festgehalten wird (Kapitel II.7.3.2). Die über TF 13 festgesetzten Baumpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung des Baugebiets, der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Artenvielfalt sowie der Erfüllung der Kompensationsanforderungen. Kompensationsbedarfe ergeben sich aus der Überplanung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. W4, dem ein qualifiziertes Eingriffs-Ausgleichs-Konzept mit Grünordnungsplan zugrunde liegt. Neben den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen gelten die Vorschriften der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Die Festsetzungen erfolgten auf der Basis einer aktuellen Biotopkartierung im Geltungsbereich (2024; siehe Umweltbericht, Kapitel II.3.6) und einer detaillierten Erfassung des Baumbestandes.

Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation und der geplanten zusätzlichen Bebauung erforderlich: Der gesamte Geltungsbereich ist derzeit überwiegend durch Bestandsgebäude, Verkehrsflächen, Parkraum, Straßenbegleitgrün und gärtnerisch gepflegte Vegetationsflächen geprägt. Auf einer Fläche von rund 2,5 Hektar ist der Boden überbaut oder versiegelt. Die Vegetation im Plangebiet ist durch Straßenbäume, Baumscheiben, gärtnerisch gestaltete Flächen und eine 0,4 ha große Gartenbrache geprägt, auf der artenarme Rasen- und Ruderalflächen dominieren. Insgesamt wurden 117 Bäume erfasst, von denen 112 nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Bäume sind überwiegend jung bis mittelalt, einige zeigen Vitalitätseinbußen.

Die Umsetzung der Planung führt

- zu einer erhöhten Versiegelung,
- zum Verlust von Biotopen und
- zu Baumverlusten.

Daher erfolgt durch die TF 13 eine nach den Teilgebieten des Bebauungsplans differenzierte Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen; die Pflanzungen in den Teilflächen mit aktuell geplanten Baumaßnahmen (WA2, SO, Parkplatzfläche) werden zusätzlich über städtebaulichen Vertrag geregelt, um so auch die bilanzierte Mindestanzahl zu sichern. Die Tabelle 9 im Umweltbericht Kapitel II.5.2.3 gibt einen Überblick zur Anzahl der festgesetzten Bäume:

Tab 9 (Umweltbericht): Geplanter Baumerhalt und Neupflanzungen nach Standort

Art der Nutzung im B-Plan Nr. W 50	Anzahl Bäume gem. Festsetzung im B-Plan Nr. W 50
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2
Allgemeines Wohngebiet WA 2	8
Sondergebiet SO	3
Urbanes Gebiet MU 1	17
Urbanes Gebiet MU 2	4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	20
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	45
<i>davon Marktplatz</i>	25
<i>davon Parkplatzfläche</i>	<i>20 (bei 139 Stellplätzen)</i>
Öffentliche Grünfläche	2 (Erhaltung)
Summe gesamt	99 Pflanzungen + 2 Erhaltung= 101

TF 13 Absätze 1 und 2: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2):

Auf Grundlage der städtebaulichen Kenndaten ergeben sich für die Allgemeinen Wohngebiete gärtnerisch anzulegende Flächen in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 1.420 m². Die Ausgangssituation im WA1 und WA2 ist allerdings unterschiedlich:

Das **Teilgebiet WA1** (1.461 m²) ist bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Der nicht versiegelte Bereich ist in Teilbereichen bereits mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist aus *städtebaulichen Gründen* (siehe oben) je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht einer Anpflanzungspflicht von zwei Bäumen. Diese Anzahl ist innerhalb des WA1 auch realisierbar und angemessen. Die Pflicht zum Anpflanzen wird erst ausgelöst, wenn baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Neubauvorhaben im Teilgebiet WA1 umgesetzt werden.

Im westlich größeren (4.168 m²) und noch komplett unbebauten **Teilgebiet WA2** des Allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung je angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht der Pflanzung von acht Bäumen. Der verbleibende Kompensationsbedarf für Eingriffe innerhalb dieser Fläche wird über eine externe Ausgleichsfläche gedeckt. Die externe Maßnahme wird vertraglich vereinbart und vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert (vgl. Kapitel Städtebaulicher Vertrag).

TF 13 Absätze 3 und 4: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Urbanen Gebietes (MU1 und MU2):

Nach aktuellem Planungsstand kann der vorhandene Baumbestand bei der Umgestaltung der Außenanlagen des Rathauses in Richtung Einzelhandelskomplex vollständig erhalten bleiben.

Im **Urbanen Gebiet MU1** mit einer Fläche von rund 3.321 m² sind 17 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Innerhalb der Fläche MU1 können alle Bäume erhalten werden. Teile der Fläche des MU1 sind bereits durch versiegelte Flächen geprägt, die für die Funktion des Rathauskomplexes erforderlich sind.

Im **Urbanen Gebiet MU2** mit einer Fläche von rund 2.568 m² ist je angefangener 650 m² ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind daher insgesamt vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Auf dem Grundstück befinden sich bereits vier Bäume, die erhalten werden können. Bleibt es bei der Erhaltung, so ergeben sich keine weitergehenden Pflanzpflichten.

TF 13 Absatz 5: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Sondergebietes (SO)

Im Sondergebiet sind nach der TF 13 Absatz 5 **innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen** standortgerechte Laubbäume in folgender Anzahl zu pflanzen:

- innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 1 mindestens ein Baum,

- innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 2 mindestens zwei Bäume.

Die Flächen zum Anpflanzen Nr. 1 und Nr. 2 liegen südlich des Gebäudekomplexes des Nahversorgungszentrums an der Brandenburger Straße (zwischen dem Marktplatz, den Parkplatzzflächen und der Brandenburger Straße. Die Fläche Nr. 2 grenzt östlich an die festgesetzte Grünfläche an. Die Flächen zum Anpflanzen sind daher so lokalisiert, dass die Baumpflanzungen der Eingrünung der randlichen Eingrünung des Gebietes mit seinem langgestreckten Nahversorgungszentrum und einem gewissen Sichtschutz auf die Parkplatzzflächen - auch für die an der Brandenburger Straße gegenüberliegende Wohnbebauung dient. Daneben erfüllen sie weitere ökologische Zielsetzungen (siehe oben).

Der räumliche Spielraum für die Realisierung von Anpflanzungen ist im Sondergebiet für die beiden Einzelhandelsmärkte aufgrund der GRZ von 1,0 sehr stark begrenzt, so dass auch der mögliche Umfang der Anpflanzungspflichten innerhalb des Gebietes begrenzt ist. Dies ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Ziele oder der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht zu vermeiden. Für die verbleibenden Kompensationsumfang sind weitere interne und externe Kompensationsmaßnahmen zu erbringen.

TF 13 Absätze 6 und 7: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der privaten **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“ („P“)** sind gemäß TF 13 Absatz 6 mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Integration der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzreihen oder in angrenzenden Grünstreifen ist vorzusehen, um Gliederung und Verschattung sicherzustellen. Weiterhin ist die Pflanzung von mindestens 147 m² heimischen Sträuchern vorgesehen. Die Pflanzungen dient neben den ökologischen Zwecken auch der städtebaulich erwünschten Eingrünung und Eingliederung in das Ortsbild und der optischen Gestaltung der Flächen in der Ortsmitte.

Die Qualitätsanforderungen der Anpflanzungen werden für die Bäume in TF 13 Absatz 10 und für die Strauchanpflanzungen durch TF 13 Absatz 6b mit Verweis auf die fachlich geprüfte Pflanzliste 3 gewährleistet.

Im Bereich der **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“** sollen gemäß TF 13 Absatz 7 insgesamt mindestens 25 Einzelbäume erhalten oder neu gepflanzt werden. Der Baumbestand dient hier neben den ökologischen Funktionen auch der Eingrünung des Plangebietes und der Gestaltung des Ortsbildes, hier insbesondere des Marktplatzes. Ein größerer Teil der bestehenden Bäume kann erhalten bleiben (17 Bäume). Die bestehende Begrünung ist nach der Festsetzung mit weiteren Anpflanzungen zu ergänzen.

TF 13 Absatz 8 und 9: Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der öffentlichen Straßenräume wird bei Planumsetzung voraussichtlich weitestgehend erhalten. Zur Sicherung der bestehenden Pflanzdichte erfolgt eine Ergänzung durch Neupflanzungen, sodass der ursprüngliche Charakter der Straßenräume erhalten bleibt. Die Festsetzungen dienen somit neben den ökologischen Funktionen der Eingrünung des Gebietes und der Gestaltung des Ortsbildes.

Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume festgesetzt, d.h. zu erhalten oder mit einem Stammumfang von 18-20 cm neu zu pflanzen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen mit mindestens 20 Bäumen begrünt sein. Davon sollen

- 14 Bäume in der Hoppenrader Allee stehen (TF 13 Absatz 8) und
- 6 Bäume in der Hamburger Straße (TF 13 Absatz 9) stehen

Nach dem aktuellen Stand der Ausführungsplanung können die Bäume im Bestand erhalten werden, sodass keine Neupflanzungen erforderlich werden. Käme es zu einem Baumverlust bei der Planumsetzung, so wäre aufgrund der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen eine entsprechende Neupflanzung erforderlich. Diese ist zugleich als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung gewertet werden (vgl. TF 13 Absatz 12).

TF 13 Absatz 10: Qualitätsanforderungen

Zur Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum sowie zur Verbesserung des Lokalklimas, der Staubfilterung, der Verschattung und zur Förderung der biologischen Vielfalt werden in der TF 13 Absatz 10 Qualitätsanforderungen verpflichtend vorgegeben. Die Qualitätsvorgaben rechtfertigen auch die Anrechnung der Pflanzung auf die Kompensationsbedarfe.

Fachlich wird die Pflanzung standortgerechter Laubbäume empfohlen. Dies wird über den Verweis in TF 13 Abs. 10 Buchstabe c) auf die Pflanzliste 1 und 2 gewährleistet.

TF 13 Absatz 11: Erhaltung und Ersatz

Die Bepflanzungen nach Absatz 1 bis 9 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch die Pflicht zur Erhaltung und zum Ersatz beim Abgang wird die städtebaulich gewollte Begrünung der Ortsmitte und die Erhaltung der ökologischen Funktionen – insbesondere auch im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung – dauerhaft gewährleistet.

TF 13 Absatz 12: Anrechnung

Zu Buchstabe a) und b)

Die Buchstaben a) und b) betreffen die Anrechnung von Bestandsbäumen.

Die Regelung gewährleistet im Zusammenhang mit TF 13 Absatz 11, dass die nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendige Anzahl der Bäume in den Gebieten gesichert ist.

Sie erlaubt gegenüber einer standortbezogenen Erhaltungsfestsetzung aber eine größere Flexibilität in der Umsetzung bzw. in der konkreten Vorhabenplanung. Die Anrechenbarkeit soll aber nur ab einer bestimmten ökologischen Wertigkeit der Bäume erfolgen können. Dabei wird zwischen den innergebielichen Bäumen (höherer Stammumfang als Voraussetzung gemäß Buchstabe a)) und denen an der Hamburger Straße unterschieden, die nach Buchstabe b) schon ab einem geringeren Stammumfang angerechnet werden dürfen.

Zu Buchstabe c):

Die Festsetzung der TF 13 Absatz 12 Buchstabe c) zur Anrechnung von Ersatzpflanzungen dient dem Abgleich der Regelung des Bebauungsplans mit den Anforderungen der für die Gemeinde Wustermark geltenden Baumschutzsatzung. Vgl. hierzu auch Kapitel II.5.2.3 des Umweltberichts. Dort wird festgehalten:

„Im Plangebiet befinden sich geschützte Einzelbäume gemäß der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark vom 08.11.2011 (Baumschutzsatzung). Nach § 3 der Baumschutzsatzung unterliegen grundsätzlich alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) dem besonderen Schutz. Darüber hinaus erstreckt sich der Schutz auch auf Bäume mit geringerem Stammumfang, sofern diese im Rahmen von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden. Fällungen geschützter Bäume sind gemäß § 4 der Satzung kompensationspflichtig³⁷. Der Umfang der erforderlichen Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Wert des zu entfernenden Baumes, der sich aus Stammumfang, Baumart, Habitus und Vitalität ergibt und abschließend durch die Gemeinde festgelegt wird.“

Anrechenbar auf die Zahl der nach TF 13 zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen, die als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark im Plangebiet erfolgen. Ohne eine Anrechnungsregelung im Bebauungsplan würde der gleiche Sachverhalt (Fällung eines Baumes einer bestimmten Qualität infolge der Vorhabenumsetzung) sowohl nach der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des B-Plans als auch nach der Baumschutzsatzung zur Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung führen (Doppelbelastung). Die Baumschutzsatzung enthält keine Kollisionsregelung, die eine solche Doppelbelastung rechtlich verhindern würde. Daher erfolgt die Regelung im B-Plan.

Die Anrechnungsklauseln stehen nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielstellungen der Pflanzvorgaben: die Teilgebiete im räumlichen Geltungsbereich sollen jeweils mit einer definierten Mindestanzahl hochwertiger Bäume bepflanzt sein. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, auf welcher Rechtsgrundlage die Pflanzung erfolgt.

³⁷ Die Fällung im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Bäume stellt einen planbedingten Eingriff dar und ist nach § 15 BNatSchG zu kompensieren. Die örtliche Baumschutzsatzung ist als parallel geltende Regelung zu berücksichtigen. Die im Rahmen der Baumschutzsatzung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen werden aus Gründen der Praktikabilität und zur Vereinheitlichung der Kompensationsmaßnahmen zugleich als Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen und entsprechend angerechnet. Eine Doppelkompensation erfolgt nicht.

8.7.3 Öffentliche Grünfläche

Zeichnerische Festsetzung

Zeichnerisch wird an der südöstlichen Ecke des Plangebietes, nördlich angrenzend an den Fußweg an der Brandenburger Straße und südlich angrenzend an die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen (P) auf dem Flurstück 896 der Flur 3 eine 148 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erhaltung vorhandener Grünstrukturen, die nicht für die Umgestaltung des Areals benötigt werden. TF 14 ergänzt die zeichnerische Festsetzung.

Textliche Festsetzung TF 14

TF 14 Begrünung der öffentlichen Grünfläche

- (1) In der öffentlichen Grünfläche ist der Baumbestand zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste 1 nachzupflanzen.
- (2) 50 vom Hundert der öffentlichen Grünfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist je 1,5 m² mindestens ein einheimischer Strauch (Mindestpflanzgröße 60-80 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begründung:

Die Fläche ist ausweislich der Baumerfassung (siehe Umweltbericht Anhang 1 – Einzelbaumbestand) bereits mit zwei Hängebirken bestanden (Bäume Nr. 1 und 2). Dieser Baumbestand soll zur Eingrünung des Gebietes und optischen Abgrenzung zur Straße erhalten bleiben. Hierzu dient die Erhaltungsfestsetzung der TF 14 Abs. 1 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Regelung zur Ersatzpflanzung bei Verlusten und die Vorgaben zur Pflanzqualität beruhen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Um die optische Eingrünungswirkung zu verstärken, wird gemäß TF 14 Absatz 2 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zusätzlich zum Baumbestand die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Der Umweltbericht (Kapitel II.12) führt hierzu näher aus:

„Die Festsetzung dient als Ausgleich und Minderungsmaßnahme von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere Boden, Wasser, Klima/ Luft, Fauna und das Landschaftsbild. Im Bereich der Neuanpflanzungen kann sich der Boden regenerieren; die Bodenfunktionen werden gestärkt und das Bodenleben wird verbessert. Die Gehölze bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; filtern gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der luft-

hygienischen Situation bei. Die Beschränkung der Artenauswahl ist städtebaulich gerechtfertigt, damit den Klima- und Stadtextremen Rechnung getragen wird und die Habitaterfordernisse der einheimischen Flora und Fauna unterstützt werden.“

Da die Fläche relativ klein ist – also nicht z.B. als Parkanlage oder Sportfläche genutzt werden kann - und sie von ihrer Lage her klar erkennbar der Eingrünung des Gebietes dient, kann auf die Festsetzung einer gesonderten Zweckbestimmung verzichtet werden.

8.7.4 Begrünung der blickundurchlässigen Einfriedung

TF 15 Begrünung der blickundurchlässigen Einfriedung

Die den Parkplatzflächen zugewandten Seiten der blickundurchlässigen Einfriedungen gemäß TF 9 sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)

Pflanzliste 4

Schling- oder Kletterpflanzen	
<i>Clematis vitalba, C. akebioides, C. alpina</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildreben

Begründung:

Die textliche Festsetzung TF 15 bezieht sich auf die in der TF 9 festgesetzten blickundurchlässigen Einfriedungen an zwei Stellen im Plangebiet, die unmittelbar an im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzflächen angrenzen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung mit den Punkten A und B sowie C und D gekennzeichnet. Die TF 9 dient dem optischen Schutz der anliegenden Wohnnutzungen (Privatsphäre; Lichtemissionen). Die in TF 15 ergänzend festgesetzte Begrünung dient zum einen aus städtebaulichen Gründen der optisch ansprechenderen Gestaltung dieser Einfriedungen – in Ergänzung zur Begrünung der Parkplatzflächen - zum anderen wird dadurch eine ökologische Aufwertung der Einfriedungen bewirkt. Die Kletterpflanzen bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insekten, filtern gas- und staubförmige Emissionen und tragen zur Verbesserung der lufthygienischen und klimatischen Situation bei. Begrünte Sichtschutzwände fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Die Qualität der Bepflanzung wird durch den Bezug auf die fachlich geprüfte Pflanzliste 4 gewährleistet (TF 15 Satz 2); der dauerhafte Erhalt der Bepflanzung durch die Festsetzung in TF 15 Satz 3.

8.7.5 Fassadenbegrünung

TF 16 Fassadenbegrünung

Im Teilgebiet SO1 des Sondergebiets sind Fassaden baulicher Anlagen, die dem mit den Buchstaben E, F, G und H bezeichneten Abschnitt der Baugrenze zugewandt sind, mit Kletterpflanzen oder fassadengebundenen Systemen flächig zu begrünen; je 1,0 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen gemäß Satz 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)

Pflanzliste 4

Schling- oder Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba, C. akebioides, C. alpina</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildreben

Begründung:

Durch die geplante Neugestaltung der beiden Lebensmittelmärkte und den Anbau für ein erweitertes Gastronomieangebot entsteht an der Hoppenrader Allee ein langgestreckter Baukomplex mit einer Länge von über 130 Metern und einer Tiefe von mehr als 50 Metern. Der im SO1 vorgesehene Anbau des Lebensmitteldiscounters und die Rückseiten der in den Gebäudekomplex integrierten Anlieferungen werden über einen großen Anteil geschlossener Fassadenabschnitte verfügen. Diese Fassaden sind zu begrünen.

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung durch die TF 16 verfolgt ökologische Ziele (als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme) und städtebauliche Zielsetzungen:

Der festgesetzte Pflanzbestand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung **ökologisch** und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher und wirkt ausgleichend auf negative Auswirkungen starker baulicher Verdichtung in dem das örtliche Kleinklima verbessert wird. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; filtern gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der lufthygienischen und klimatischen Situation bei.

Die Qualität der Bepflanzung wird durch den Bezug auf die festgesetzte, fachlich geprüfte Pflanzliste 4 sichergestellt. Die Pflanzungen gemäß Satz 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In **gestalterischer Hinsicht** hat die Festsetzung folgenden Hintergrund: Aufgrund der Anforderungen, die sich aus der gewerblichen Nutzung ergeben (z.B. an die Höhe der baulichen Anlagen), sind die Fassaden im Vergleich zu reinen Wohngebäuden wenig gegliedert. Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt zur Durchgrünung des Bereichs bei, ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung des Baukomplexes und zu dessen Einbindung in das Ortsbild.

8.7.6 Extensive Dachbegrünung

TF 17 Extensive Dachbegrünung

In den Teilgebieten SO1, SO2 und SO4 des Sondergebiets sind die Dachflächen baulicher Anlagen mindestens zu 30 vom Hundert extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt mindestens durch Ansaat einer Gräser-Sedum-Kräutermischung. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Die in der Textlichen Festsetzung TF 17 festgesetzte Dachbegrünung innerhalb des Sondergebietes (Teilgebiete SO 1, SO 2 und SO 4) dient verschiedenen Zielsetzungen:

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen **Klimas** (Verdunstung und Staubbinding). Neben der Schaffung von **Lebensraumangeboten** sind auch für die **Retention der Niederschläge** von besonderer Bedeutung, denn das Regenwasser kann zu ca. 50 % zurückgehalten und von den Pflanzen verbraucht werden. Außerdem wird durch Gründächer Heizenergie durch Wärmedämmung eingespart. Für die innerhalb des Sondergebietes liegenden Wohnungen im SO 3 leistet die Dachbegrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes, da die Bewohner dann einen Blick auf begrünte Flächen haben.

Die Dachbegrünung wird (nur) für die **Teilgebiete** SO 1, SO 2 und SO 4 festgesetzt, da in diesen Teilgebieten nach dem Vorhabenentwurf die Dachneigungen für eine Dachbegrünung geeignet sind. Die Bestandswohngebäude im SO 3 besitzen Satteldächer, die für die Begrünung nicht verwendet werden können.

Die Dachbegrünung muss auf **mindestens 30 %** der Dachflächen der baulichen Anlagen erfolgen. Der Mindestanteil von 30 % soll gewährleisten, dass das Flächenpotenzial des Daches für die ökologisch sinnvolle Maßnahme in maßgeblichem Umfang verwendet wird (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme). Ein höherer Anteil an Begrünung ist möglich und sinnvoll, wenn sich dies technisch umsetzen lässt. Größere Teilflächen des Daches werden für die Belichtung

und für sonstige technische Einrichtungen benötigt. Die Regelung verleiht daher einen angemessenen Spielraum bei der Umsetzung.

Der Mindestanteil an Begrünung wird im Entwässerungskonzept als ein wesentlicher Teil der Regenwasserbewirtschaftung in den gutachterlichen Berechnungen berücksichtigt (vgl. dort Kapitel 4.1.2).

Im Umweltbericht (Kapitel II.7.3.5) werden nähere Angaben zur Art und Qualität der Begrünung gemacht.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Aus § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 85 Abs. 1, 87 Abs. 9 BbgBO ergibt sich, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im B-Plan Nr. W 50 mit den Festsetzungen TF 18 bis TF 21 Gebrauch gemacht.

8.8.1 Werbeanlagen

TF 18 Werbeanlagen

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

Begründung:

Werbeanlagen können die Ansicht baulicher Objekte stark verändern und beeinträchtigen. Sie werden oftmals nachträglich angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Um einen geeigneten Kompromiss zu finden, müssen sich die Werbeanlagen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet unterordnen.

Die Festsetzung TF 18 enthält Vorgaben zur Art der Beleuchtung von Werbeanlagen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht würden das Ortsbild der Ortsmitte von Wustermark negativ beeinflussen und wären dem Gebietscharakter nicht angemessen. Die städtebaulich unerwünschten Auswirkungen sollen daher durch die Vorgaben der TF 18 so weit wie möglich vermieden werden.

8.8.2 Überdachung der Parkplatzplätze

TF 19 Überdachung der Parkplatzflächen

In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Überdachungen der ebenerdigen Stellplätze sind unzulässig.

Begründung:

Die in der textlichen Festsetzung 19 festgesetzte **Unzulässigkeit der Überdachung** der Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“ soll es ermöglichen, dass die Parkplatzflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen durch die Erhaltung oder die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrünt werden können. Sie steht daher im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung TF 13 Abs. 3 wonach die genannten „Parkplatzflächen“ durch zu bepflanzende Flächen zu gestalten sind.

Eine Überdachung der Stellplätze soll aus verschiedenen Gründen nach Abwägung aller Belange nicht zulässig sein:

Für eine Überdachung würde zwar sprechen, dass sie die Möglichkeit zur Anbringung bzw. Integration von Solarmodulen erlauben würde und damit einen Beitrag zur Nutzung der erneuerbaren Energien leisten würde. Dagegen spricht allerdings, dass innerhalb der Fläche Bäume vorhanden sind, deren Anpflanzung zum Teil als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 4 angeordnet wurde. Die Parkplatzflächen sollen auch nach Umgestaltung des Areals mit Bäumen bepflanzt sein. Eine Überdachung stünde im Konflikt zur Neu-Anpflanzung von Bäumen. Die Begrünung der in dem Bereich verhältnismäßig großen, ansonsten weitgehend versiegelten Parkplatzfläche wird von der Gemeinde vorliegend daher aus gestalterischen Gründen als vorzugswürdig angesehen.

8.8.3 Ordnungswidrigkeiten

TF 20 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 18 und TF 19 vorgeschrieben errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung:

Für den Fall, dass Bauherren den Örtlichen Bauvorschriften nach TF 18 oder TF 19 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist.

§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO lautet:

„*Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig*

1. einer nach § 86 Absatz 1 bis 3 erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 87 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,“

Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

8.8.4 Notwendige Stellplätze (TF 21)

TF 21 Notwendige Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach Art und Maß der Nutzung gemäß der festgesetzten Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ zu ermitteln.
- (3) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (5) Ausnahmsweise kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.
- (6) Die Verpflichtung nach Absatz 1 kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf der Grundlage eines Stellplatzablösevertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO erbracht werden.
- (7) Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 ermitteln.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
1.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzungsfläche

1.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter- Abfertigungs-, Beratungsräume)	1 je 40 qm Nutzungsfläche
2.	Verkaufsstätten	
2.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 qm Nutzungsfläche
2.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 55 qm Brutto-Grundfläche
3.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
3.1	Versammlungsstätten aller Art	1 je 10 Besucherplätze
3.2	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
4.	Sportstätten	
4.1	Anlagen für sportliche Zwecke (Außensportanlagen, Sporthallen, Sportstudios aller Art)	1 je 300 m ² Außen-Sportfläche 1 je 100 m ² Hallenfläche 1 je 55 m ² Brutto-Grundfläche
5.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
5.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 qm Gastraumfläche
5.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
5.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
6.	Einrichtungen der Jugendförderung	
6.1	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
6.2	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler / Studenten
6.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
6.4	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
7.	Gewerbliche Anlagen	
7.1	Handwerksbetriebe	1 je 60 qm Nutzungsfläche
8.	Verschiedenes	
8.1	Unter Nr. 1 bis Nr. 7.1 nicht genannte und gleichzeitig nicht nach TF 21 Abs. 3 vergleichbare Nutzungen	1 je 40 qm Nutzungsfläche

Begründung:

Zu TF 21 Absatz 1:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen durch den Bauherren die notwendigen Stellplätze hergestellt werden, um eine Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge zu verhindern.

Die Gemeinde Wustermark verfügt über eine kommunale Stellplatzsatzung³⁸, die für das gesamte Gemeindegebiet gilt. Sie enthält in Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für verschiedene Nutzungsarten. Die Stellplatzsatzung diente als Ausgangspunkt für die Festsetzung der notwendigen Stellplätze nach TF 21. Allerdings waren folgende Abweichungen zu regeln:

- Es erfolgt in der Festsetzung TF 21 **keine Regelung für Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen**. Die Stellplatzanforderung für Wohnnutzungen soll mit der aktuell laufenden Novellierung der Brandenburger Bauordnung abgeschafft werden (§ 49 Absatz 1 BbgBO-Entwurf). Zukünftig können in kommunalen Satzungen keine Kfz-Stellplätze für Wohnungen gefordert werden. Dies soll zur Kostenreduzierung beim Wohnungsbau beitragen. Die Entscheidungshoheit ob und wie viele Stellplätze im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau geschaffen werden sollen, soll nach der Gesetzesbegründung bei der Bauherrenschaft liegen. Die Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften hierzu wird somit entfallen.
- Bezüglich der **übrigen relevanten Nutzungsarten** wurde in Einzelpunkten aufgrund der Besonderheiten der vorliegenden Planungssituation von den Richtzahlen der Satzung per Festsetzung im Bebauungsplan abgewichen.

Die Festsetzung im B-Plan ist erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt, um die ortsspezifischen Anforderungen abwägungsgerecht einzugehen. Die Anwendung der gemeindeweit geltenden Stellplatzzahlen würde zu einer nicht gerechtfertigten hohen Stellplatzanzahl und damit zur nicht abwägungsgerechten Belastung der Eigentümer und Nutzer führen. Zugleich soll der eng bemessene und nicht erweiterbare Raum in der Ortsmitte nicht übermäßig durch Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die im B-Plan Nr. W 50 getroffene Festsetzung greift den Regelungsgedanken von § 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf. Die Regelung sieht vor, dass eine Abweichung von diesen Richtzahlen zugelassen werden kann. Demnach kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze verändert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen. Die in der gemeindlichen Satzung vorgesehene Ausnahmeregelung soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. W 50 angewendet werden können. Es handelt sich dabei um eine vorhabenkonkrete Einzelfallprüfung mit Ermessensentscheidung.

Neben der Festsetzung im B-Plan Nr. W 50, der als jüngere Norm die Bestimmungen der geltenden gemeindeweiten Stellplatzvorschrift verdrängt, will die Gemeinde eine Ergänzung der gemeindlichen Satzung vornehmen, um das Verhältnis von gemeindlicher Stellplatzsatzung und individueller Regelung im Bebauungsplan als orts- und planfallspezifischere Satzung klarzustellen.

³⁸ Vgl. die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark: 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) Februar 2019.

Zu TF 21 Absatz 2:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach Art und Maß der Nutzung gemäß der festgesetzten Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ zu ermitteln. Die dort enthaltenen Zahlen weichen in folgenden Fällen von den Richtwerten der Stellplatzsatzung ab:

Der Vorschlag der TF verzichtet auf Sonderregelungen für Motorräder, Busse und LKW. Aus den Vorhabenplänen und den Baugebietsfestsetzungen ergibt sich kein Regelungsbedarf.

In Ziffer 1.2 der Nutzungsarten (Räume mit erheblichem Besucherverkehr) weicht der festgesetzte Wert von „1 Stellplatz je 40 qm Nutzungsfläche“ von der Richtzahl der Satzung ab. Aufgrund der zentralen Lage und des insgesamt eingeschränkten Platzangebots in der Ortsmitte, wird eine geringere Zahl von notwendigen Stellplätzen für ausreichend gehalten.

Ziffer 2.2 der Nutzungsarten (Einkaufszentrum, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe) enthält eine deutliche Abweichung gegenüber der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 55 qm Brutto-Grundfläche in der Festsetzung anstelle von 1 Stellplatz je 20 qm Brutto-Grundfläche in der Stellplatzsatzung). Die damit im Vergleich geringere Zahl an zu schaffenden Parkplätzen ist durch die zentrale Lage der Einzelhandelsmärkte gerechtfertigt (sehr gute Erreichbarkeit für den Fußverkehr, Radverkehr und durch ÖPNV). Zudem ist das vorhandene Platzangebot aufgrund der Lage in der Ortsmitte eingeschränkt.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen im Sondergebiet ist nunmehr so berechnet, dass die Stellplätze für die geplanten Nutzungen und die Nutzungen im Bestand innerhalb der Parkplatzflächen untergebracht werden können.

In Ziffer 4 „Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen“ erfolgte in Abweichung zur Stellplatzsatzung eine einheitliche Regelung für Versammlungsstätten aller Art. Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung sind im Gebiet nicht vorhanden.

In Ziffer 4.1 „Sportstätten“ erfolgte in Abweichung von der Stellplatzsatzung eine vereinheitlichte Regelung. Die Differenzierung der Stellplatzsatzung war hier nicht erforderlich.

In Ziffer 8 „Verschiedenes“ wurde die Stellplatzanforderung in der Festsetzung gegenüber der Satzung ebenfalls aufgrund der Besonderheiten der räumlich begrenzten Lage in der Ortsmitte reduziert (1 Stellplatz je 40 qm Nutzungsfläche in der Festsetzung – 1 Stellplatz je 30 qm Nutzungsfläche in der Satzung). Die Auffangklausel „Verschiedenes“ in Ziffer 8.1 soll nach seinem Wortlaut dann greifen, wenn es um Nutzungen geht, die weder in Nr. 1 bis Nr. 7.1 genannt noch nach TF 21 Absatz 3 mit anderen Nutzungen vergleichbar sind.

Es muss also bei in Nr. 1 bis Nr. 7.1 nicht genannten Nutzungen zunächst geprüft werden, ob nicht eine den dort genannten Nutzungen vergleichbare Nutzungsart vorhanden ist. Dann gebietet es der Gleichbehandlungsgrundsatz, diese Fälle auch gleich zu behandeln. Erst wenn dies nicht der Fall ist, kommt die pauschalierende Auffangklausel unter Ziffer 8.1 mit einer Anforderung von einem Stellplatz je 40 qm Nutzungsfläche zur Anwendung, die eine angemessene (gegenüber der Satzung reduzierte) Verpflichtung enthält.

Zu TF 21 Absatz 3:

Die Regelung in Absatz 3 ist notwendig, um bisher noch nicht absehbare Nutzungssituationen mit Rückgriff auf die Richtzahlen bewältigen zu können. Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln. Greift TF 21 Absatz 3 nicht, kann und muss auf die Auffangklausel unter Ziffer 8.1 zurückgegriffen werden.

Zu TF 21 Absatz 4:

Absatz 4 stellt Anforderungen an eine notwendig differenzierte Ermittlung des Stellplatzbedarfs: Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

Zu TF 21 Absatz 5:

Absatz 5 der TF 21 enthält eine Ausnahmeregelung für Einzelfälle, die sich z.B. aufgrund der Veränderung bestimmter Umstände ergeben können (z.B. Änderungen in der ÖPNV-Ausstattung bzw. -Nutzung, Schaffung oder Wegfall von Stellplätzen in der Umgebung des Plangebietes). Ausnahmsweise kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen. Dies ist dann jeweils besonders zu begründen.

Zu TF 21 Absatz 6:

Die Verpflichtung nach Absatz 1 kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf der Grundlage eines Stellplatzablösevertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO erbracht werden.

Zu TF 21 Absatz 7:

Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 zu ermitteln. Die DIN liegt in der Gemeindeverwaltung vor.

8.9 Abstandsflächen

Die Regelungen zu den Abstandsflächenvorschriften finden sich grundsätzlich in § 6 BbgBO. Aus der Landesbauordnung ergibt sich, wie Abstandsflächen zu bestimmen sind und welche Abstandsflächentiefen bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans ist es möglich, davon abweichende Maße zu bestimmen. So erlaubt § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Weiterhin bestünde die Möglichkeit über eine örtliche Bauvorschrift andere als die nach § 6 Absatz 5 vorgeschriebenen Abstandsflächen festzusetzen (§ 87 Abs. 2 BbgBO). Die Gemeinde möchte im vorliegenden Plan nicht in die Abstandsflächenregelung nach Landesbauordnung eingreifen. Daher ergeht die folgende Festsetzung TF 22:

TF 22 Geltung der Vorschriften über die Tiefe der Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.

(Rechtgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 5, 87 Abs. 2, 9 BbgBO)

Begründung:

Die Festsetzung dient zur Klarstellung, dass die Abstandstiefen nach § 6 Abs. 5 BbgBO gelten. Die Regelung wird aufgenommen, da es in § 6 Abs. 5 Satz 3 heißt: *„Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“*

Aus den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen sowie den festgesetzten Baugrenzen könnten bei maximaler Ausnutzung aller planungsrechtlichen Zulässigkeiten geringe Abstandstiefen resultieren. Eine Unterschreitung der Abstandstiefen soll nicht über die B-Plan-Festsetzungen gestattet werden. Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächen setzt stets eine Prüfung des Einzelfalls voraus; dies kann nur im Rahmen der Planumsetzung vorhabenbezogen und unter Würdigung nachbarlicher Belange nach § 67 BbgBO erfolgen.

8.10 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder

zweckmäßig sind. Die Übernahme kann durch Planzeichen oder Text erfolgen. Im vorliegenden Fall bedarf es der Übernahme zum Hinweis auf Denkmalrecht.

Denkmalschutz

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.

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme in Textform soll Bauherren auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufmerksam machen, um ein notwendiges Erlaubnisverfahren anzustoßen (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter Nr. 3).

8.11 Hinweise ohne Normcharakter

8.11.1 Hinweis zu Lärmpegelbereichen und der DIN 4109-1

Hinweis 1: Darstellung der Lärmpegelbereiche und Bereitstellung der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Festsetzung TF 10 ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Die Norm DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau auf die der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Nr. 10 verweist, kann bei der Gemeindeverwaltung Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Begründung:

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung³⁹ trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Außenbauteildämmung. Die Festsetzung bezieht sich auf die gutachterlich ermittelten, zu erwartenden Lärmbelastungen und auf die DIN 4109:

DIN 4109-1: 2018-01 – Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin.

DIN 4109-2: 2018-01 – Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin.

In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Planbetroffenen von der betreffenden DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können

³⁹ HL HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans W50 der Gemeinde Wustermark, 13. März 2026.

(siehe auch Begründung zum Hinweis DIN 277). Dies kann dadurch erfolgen, dass die DIN-Vorschrift bei der Gemeindeverwaltung, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten und in der Planurkunde hierauf hingewiesen wird.

Weiterhin gilt: Die gutachterlich prognostizierten Lärmbelastungen, die als Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden und für die vorhabenkonkrete Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels notwendig sind, müssen außerdem im Planwerk dokumentiert werden. Dies geschieht hier durch die Übernahme der Lärmpegelbereiche auf die Planurkunde. Es handelt sich dabei um eine Darstellung ohne Normcharakter.

8.11.2 Hinweis 2 zu DIN 277

Hinweis 2: Bereitstellung der DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

Die Norm DIN 277:2021-08 auf die der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Nr. 21 verweist, kann bei der Gemeindeverwaltung Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Begründung:

Eine Verweisung auf DIN-Normen in Bebauungsplänen ist grundsätzlich möglich, setzt im Hinblick auf das Bestimmtheits- und Publizitätserfordernis jedoch voraus, dass die Planbetroffenen sich vom Inhalt der DIN-Norm verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dies geht aus einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.2010 (Az.: 4 BN 21.10) hervor.

Bei den Regelungen zu den notwendigen Stellplätzen (TF 21) nimmt die Festsetzung Bezug auf die Ermittlung der Flächengröße nach DIN 277; daher muss diese Vorschrift durch die Gemeinde bereitgestellt werden.

8.11.3 Hinweis 3 zum Artenschutz

Hinweis 3: Artenschutz nach Bundesrecht

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

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen.

Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzugsfähig. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag sowie aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Bericht zur Begründung vorliegt.

Folgende wesentliche Hinweise zum Artenschutz sind zu berücksichtigen:

- **Inhalt 1:** Die Beräumung des Plangebiets darf nur in der Zeit von Oktober bis März außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchgeführt werden, um Bruten besonders geschützter Vogelarten nicht zu beeinträchtigen.
- **Inhalt 2:** Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist eine Kontrolle auf mögliche Gebäudebrüter und Fledermausquartiere durchzuführen. Verlustige Brutreviere sind durch die Anbringung geeigneter Ersatzniststätten im Verhältnis 1:2 zu kompensieren.
- **Inhalt 3:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen im Allgemeinen Wohngebiet ist vor Baubeginn eine Vorabkontrolle erforderlich. Werden Zauneidechsen festgestellt, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen und gegebenenfalls eine Umsiedlung in geeignete benachbarte Habitate durchzuführen. Während der Bauphase ist das Baufeld entsprechend einzuzäunen, um ein Einwandern zu verhindern.

Diese Hinweise dienen dem Schutz besonders geschützter Tierarten. Durch die Berücksichtigung der Reproduktionszeiten, geeignete Vorabkontrollen und Vermeidungsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. Die Einhaltung der Artenschutzbelange ist auf der Ebene der Baugenehmigung verbindlich sicherzustellen.

8.11.4 Hinweis 4 zur Baumschutzsatzung

Hinweis 4: Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 17.11.2011 (in Kraft getreten am 01.01.2012). Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Begründung:

Für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wustermark gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 17.11.2011 (in Kraft getreten am 01.01.2012). Die Satzung gilt also auch im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. W 50. Der Bebauungsplan flankiert durch die Anpflanzungspflicht für Bäume in der Textlichen Festsetzung Nr. 13 den Schutz des Baumbestandes bzw. verpflichtet zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans. Die Textliche Festsetzung 13 Absatz 12 c) enthält eine Anrechnungsregelung im Verhältnis der Ersatzpflanzungspflichten der Baumschutzsatzung auf die nach Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume.

Die Aufnahme des Hinweises ist sinnvoll, um für den Plananwender klarzustellen, dass neben den im B-Plan Nr. W 50 festgesetzten Baumpflanzungen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung gelten. So bedarf die Fällung eines Baums stets der Genehmigung; das im Rahmen der Genehmigung ermittelte baumbezogene Kompensationserfordernis nach Baumschutzsatzung kann höher sein als Ersatz nach B-Plan-Festsetzung.

8.11.5 Hinweis 5 zum Denkmalschutz

Hinweis 5: Denkmalrechtliche Erlaubnis

Eingriffe in das im Plangebiet vorhandene Bodendenkmal bedürfen gemäß §§ 9, 19 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Begründung:

Der Hinweis soll Vorhabenträger auf das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufmerksam machen, um ein notwendiges Erlaubnisverfahren anzustoßen (siehe auch nachrichtliche Übernahme). Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum weist in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass sich im Geltungsbereich ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG befindet.

Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit.

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 – nach Aussagen des Landesamtes - dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Die Konfliktlage kann jedoch nach Aussagen des Landesamtes im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens überwunden werden. 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. Im Rahmen des Verfahrens können Auflagen zur Minimierung des Eingriffs und zur Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) ergehen.

8.11.6 Hinweis 6 zum städtebaulichen Vertrag

Hinweis 6: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Die Gemeinde schließt mit den privaten Vorhabenträgern jeweils einen städtebaulichen Vertrag. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planwerk. Im Vertrag werden insbesondere behandelt:

- Flurstücksneuordnung,
- Fragen zur Erschließung,
- Regelungen zur Behandlung des Niederschlagswassers,
- Konkretisierungen zur Gestaltung des Brunnenplatzes,
- Betriebsform der zulässigen Lebensmittelmärkte,
- Sicherung der internen und externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag,
- ökologische Baubegleitung,
- Maßnahmen zur Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange,
- Kostentragung.

8.11.7 Hinweis 6 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

Hinweis 6: Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“

Mit Inkrafttreten dieses des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark, OT Wustermark wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ in der Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 13.03.2001, in einem Teilbereich überlagert. Im Bereich der Überlagerung gelten ab dem Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“.

Begründung:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt mit seinem westlichen Teilbereich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. W 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ - 4. Änderung der Gemeinde Wustermark (Anm.: das im Bebauungsplan Nr. W 50 festgesetzte WA liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4).

Beide Pläne überlagern sich damit. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 geht allerdings südlich in seinem räumlichen Umgriff über den des vorliegenden Bebauungsplans Nr. W

50 hinaus. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird also durch den vorliegenden Bebauungsplan nur in einem Teilbereich überplant und damit geändert. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Plans werden die bislang geltenden Festsetzungen in dem Teilbereich verdrängt und durch die neuere Norm abgelöst. Hinsichtlich der Flächen des Bebauungsplans Nr. 4, die nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind, verbleibt es bei den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 4. Darauf soll hingewiesen werden.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der großflächigen Lebensmittelmärkte und für den Neubau von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Ziel ist es die vorhandenen Versorgungsstrukturen auszubauen, für die Bewohner von Wustermark das Angebot zu erhöhen und das Versorgungsangebot durch die Anpassung (z.B. der Verkaufsflächengrößen) an aktuelle betriebliche und wirtschaftliche Anforderungen langfristig zu erhalten.

Negative Auswirkungen auf die existierenden **zentralen Versorgungsbereiche** und die **wohnungsnahe 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.⁴⁰ 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 wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können nach Aussagen der Gutachter ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung in benachbarten Gemeinden; diese werden durch die Planumsetzung nicht gefährdet. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bleibt auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt. Aus angrenzenden Gemeinden sind nur geringfügige Streuumsätze zu erwarten, sodass gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden konnten.⁴¹

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die auf dem gemeindlichen Grundstück (MU1) befindlichen **Nutzungen (Rathaus, Bankfiliale, Gemeindebibliothek)**. Die ausgeübten Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Vielmehr besteht durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Möglichkeit, das Rathausgebäude zu erweitern, was Optionen für die räumliche Erweiterung der darin befindlichen Nutzungen eröffnet.

⁴⁰ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark, 19. Juni 2023.

⁴¹ Siehe ebenda: Abschnitte 7, 9.2, 9.5 und 10.

Die innerhalb des Geltungsbereichs derzeit bereits ausgeübten **Wohnnutzungen** werden durch die Planung nicht direkt beeinflusst. Die Wohnnutzungen innerhalb des **Sondergebietes** können aufgrund der textlichen Festsetzung TF 1 Absatz 5 weiter ausgeübt werden. Die Bestandswohnnutzungen innerhalb des **Wohn- und Geschäftshauses (MU2)** sind durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet weiter zulässig. Das zwischen dem Bauprojekt „Wustermarker Gärten“ und dem Gebäudekomplex Hamburger Straße 9 D/E gelegene, mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 464/7 hat Bestandsschutz.

Notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz im Hinblick auf den Verkehrslärm und den Anlagenlärm werden festgesetzt, um Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden, die negative **Lärmauswirkungen** auf die ausgeübten Nutzungen haben könnten (Textliche Festsetzungen TF 10 und TF 11). Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wurde gutachterlich geprüft und bestätigt. Beim Vorliegen einer Gemengelage können die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen werden, welche wiederum das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten. Siehe zum Lärmschutz näher Kapitel 8.6.

9.2 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Mit der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Wustermark schafft die Gemeinde Entwicklungsimpulse für die Versorgungssituation und die wirtschaftliche Entwicklung. Im Ergebnis wird das Plangebiet Nutzungen umfassen, die Arbeitsplätze schaffen. Die Attraktivität des Ortsteilzentrums Wustermark wird sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort gesteigert. Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Vergrößerung der zwei großflächigen Lebensmittelmärkte, aber auch der kleineren Gewerbeeinheiten positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Arbeitsplätze werden in der Bau- und in der Betriebsphase geschaffen.

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

9.3 Bevölkerungsentwicklung

Nach den vorliegenden Planungen werden knapp 30 Wohneinheiten zusätzlich errichtet. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der beabsichtigten Errichtung der Wohnungen wird sich ein kleiner Bevölkerungszuwachs im Ortsteil Wustermark ergeben. Die Bevölkerungszahl Wustermarks ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und wird auch aufgrund der Entwicklung des Olympischen Dorfes und anderer Bauprojekte in der Umgebung weiter ansteigen. Durch den Bebauungsplan W 50 wird sich die Bandbreite an verfügbaren Wohnformen und Wohnungsgrößen positiv verändern.

Die durch die Planung bezweckte Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte von Wustermark kann insgesamt zu einer erhöhten Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort führen.

9.4 Auswirkungen auf soziale Infrastruktur

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur:

Das Bauvorhaben „Wustermarker Gärten“ wird nur einen sehr geringen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur erzeugen. Die vorhandenen und geplanten Kapazitäten in den Bereichen Kita, Grundschule und weiterführende Schulen sind ausreichend, um den zusätzlichen Bedarf langfristig zu decken.

Insgesamt sollen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit errichtet werden. Diese lösen soziale Folgebedarfe, wie Kita- und Schulplätze aus. Zu den sozialen Folgekosten hat sich die Gemeinde am 13.09.2024 wie folgt geäußert: es entsteht der Bedarf an einem Platz bei der Kindertagesbetreuung und zwei Plätze bei der Grundschulbetreuung. Insgesamt zeigt sich, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen in Krippe, Kindergarten und Grundschule, der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entsteht, sehr gering ist.

Mit der Eröffnung der Grundschule in Elstal zum Schuljahr 2024/2025 können künftig vor allem die Elstaler Schüler direkt vor Ort beschult werden. Dies führt zu einer Entlastung der Grundschule in Wustermark und trägt zur Stabilisierung der Schülerzahlen bei.

Im Bereich der weiterführenden Schulen, insbesondere der Oberschulen, werden perspektivisch ausreichend Kapazitäten vorhanden sein. Des Weiteren befindet sich die Errichtung eines Gymnasiums in Planung; der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans bzgl. der betreffenden Flächen liegt vor. Die Errichtung des Gymnasiums wird ebenfalls dazu beitragen wird, zukünftigen Bedarf an Schulplätzen im weiterführenden Bereich abzudecken.

9.5 Verkehrsentwicklung

Im Rahmen der Planaufstellung sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in die Abwägung einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt⁴². In der Verkehrsuntersuchung wurde auch die Erschließung des Gebietes für den **Fußverkehr, den Radverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr** betrachtet. Die Erschließung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr wird als grundsätzlich gegeben angesehen.⁴³ Auch im Hinblick auf den ÖPNV wird die Erschließung als gut beurteilt.⁴⁴ Aus der Untersuchung ergeben sich diesbezüglich keine Empfehlungen im Hinblick auf konkret im Bebauungsplan oder einem städtebaulichen Vertrag zu regelnden Maßnahmen.

Im Hinblick auf den **motorisierten Individualverkehr** erfolgte aufgrund der besonderen Relevanz eine eingehende gutachterliche Überprüfung: im ersten Schritt wurde die bestehende

⁴² HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Berlin, 26. Januar 2026 – zitiert als: Verkehrsuntersuchung

⁴³ Verkehrsuntersuchung, S. 8 – Kapitel 2.2.2

⁴⁴ Verkehrsuntersuchung, S. 8 – Kapitel 2.2.3

Verkehrssituation erfasst und analysiert, im zweiten Schritt das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und darauf basierend die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte untersucht.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die vorhandenen Straßenverkehrsanlagen über ausreichende Kapazitätsreserven verfügen. Auch nach Umsetzung der geplanten Vorhaben und unter Berücksichtigung einer prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme in der Gemeinde Wustermark bleibt ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf am Standort gewährleistet. Im Ergebnis wird auch nach Umsetzung der Planung eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht, da die Straßenverkehrsanlagen im Bestand noch deutliche Kapazitäten aufweisen.⁴⁵ Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind.⁴⁶

Die Aussagen des Gutachtens sind nachvollziehbar hergeleitet, wurden in die Abwägung einbezogen und stützen im Ergebnis die Planung. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst.

Analyse der bestehenden Verkehrssituation

Als Grundlage zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde an einem repräsentativen Werktag ohne den Einfluss von Feiertagen und Ferienzeiten eine umfassende **Verkehrserhebung** an den hier für die Erschließung maßgebenden Knotenpunkt Hamburger Straße (L204) /Neue Bahnhofsstraße - Hoppenrader Allee („KP1“) als auch im Straßenquerschnitt an den bestehenden Ein- und Ausfahrten des Plangebiets sowie im direkten Umfeld an den angrenzenden Verkehrsachsen des Plangebiets durchgeführt. Die Untersuchung bezieht sich sowohl auf die Spitzenstunden als auch auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung.

Zur Analyse des Verkehrsaufkommens im sogenannten Analyse-Nullfall wurde zunächst das Verkehrsaufkommen während der **Spitzenstunden** untersucht. Das stündliche Verkehrsaufkommen auf der L204 liegt bei 440–480 Kfz/h und ist vergleichsweise gering, was sich auch im täglichen Verkehrsaufkommen widerspiegelt.⁴⁷

Es zeigt sich, dass die hochgerechnete **durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung** (DTV) der Erhebung vom September 2023 auf der übergeordneten Hamburger Straße (Landesstraße 204) auf Höhe des Plangebiets bei 4.000 Kfz/Tag und in der Hoppenrader Allee je Abschnitt bei 2.400 bis 3.700 Kfz/Tag liegt.⁴⁸

Das Gutachten kommt im Hinblick auf die Bestandssituation zu folgender **Beurteilung**: Sowohl zur Spitzenstunde am Vormittag (07:00– 08:00 Uhr) als auch zur insgesamt leicht höher belasteten Spitzenstunde am Nachmittag (15:00 – 16:00 Uhr) ist im Bestand aufgrund der im

⁴⁵ Verkehrsuntersuchung: S. 29 – Kapitel 5

⁴⁶ Verkehrsuntersuchung: S. 30 – Kapitel 5

⁴⁷ Verkehrsuntersuchung, S. 12 – Kapitel 2.3.3

⁴⁸ Verkehrsuntersuchung, S. 28 - Kapitel 5

Verhältnis niedrigen Verkehrsbelastungen ein äußerst leistungsfähiger Verkehrsablauf mit nur sehr geringen Wartezeiten festzustellen (Qualitätsstufe A bis B).⁴⁹

Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und Leistungsfähigkeitsanalyse

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens wurde entsprechend der bestehenden Verkehrsverteilung auf den angrenzenden Knotenpunkt übertragen. Zusätzlich wurde für den Allgemeinverkehr auf der Landesstraße 204 sowie am Knotenpunkt Hamburger Straße / Neue Bahnhofsstraße / Hoppenrader Allee eine Verkehrszunahme von 30 % bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Kombination aus **Bestandsverkehr, prognostiziertem Wachstum und zusätzlichem Projektverkehr** bildet die Grundlage für das zukünftige Verkehrsgerüst im sogenannten Prognose-Planfall. Im Ergebnis zeigt die durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung, dass für den maßgebenden Prognose-Planfall, also der Umsetzung der vorliegenden Planung an dem angrenzenden Gemeindegknotenpunkt auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung um + 30% und dem zusätzlich erzeugten Verkehr des Entwicklungsvorhabens weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet wird. Die Wartezeiten sind nach wie vor kurz und der Verkehrsablauf leistungsfähig ohne Veränderung der Qualitätsstufe (Qualitätsstufe A bis B).⁵⁰

An der neu geplanten **Zufahrt zum Plangebiet über die Hoppenrader Allee** zeigt die Leistungsfähigkeitsanalyse eine sehr gute Verkehrsqualität mit Qualitätsstufe A. Der Verkehr auf der Hoppenrader Allee fließt nahezu ungehindert.⁵¹

Auch die geplante **Zufahrt zur Wohnnutzung** über die Hamburger Straße (L204) wurde geprüft und verkehrstechnisch als unbedenklich eingestuft (Qualitätsstufe A).⁵²

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.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.

9.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu berücksichtigen.

⁴⁹ Verkehrsuntersuchung, S. 24 – Kapitel 4.3.

⁵⁰ Verkehrsuntersuchung, S. 25 – Kapitel 4.4

⁵¹ Verkehrsuntersuchung, S. 25 – Kapitel 4.4

⁵² Verkehrsuntersuchung, S. 26 – Kapitel 4.4 und S. 27 – Kapitel 4.5.

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 durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.

Vorrangig zu untersuchen waren sowohl die **Lärmauswirkungen**, die durch die geplante Änderung der gewerblichen Anlagen (Lebensmittelmärkte) hervorgerufen werden (so genannter **Anlagenlärm**), als auch die Lärmauswirkungen, die durch den Verkehr ausgehen (**Verkehrslärm**). Im Zuge der Entwurfserstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.⁵³

Die Möglichkeit **sonstiger Immissionen** im Planfall wurden ebenfalls abwägend in die Planung einbezogen. Eine gutachterliche Untersuchung hierzu war nicht erforderlich.

9.6.1 Auswirkungen durch den Anlagenlärm

Durch die in der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans geplanten baulichen Veränderungen im Plangebiet ergibt sich auch eine **Veränderung der Immissionssituation**: Mit dem Abriss des Gebäudekörpers des Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße fällt insbesondere die lärmabschirmende Wirkung gegenüber der östlich davon gelegenen Wohnnutzungen weg. Der Anbau des Lebensmitteldiscounters an den Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des Sondergebietes kann im Norden des Plangebiets die Immissionssituation ändern (abschirmende Wirkung des Baukörpers). Auch die veränderte Lage der Verkehrsflächen und Stellplätze kann zu Änderungen in der Immissionsbelastung führen. Schließlich kommen mit dem Neubauvorhaben „Wustermarker Gärten“ neue, schutzwürdige Nutzungen hinzu.

Vor diesem Hintergrund wurde in der schalltechnischen Untersuchung die Bestandssituation untersucht und den prognostizierten Lärmauswirkungen im Planfall gegenübergestellt, um zu ermitteln, wo sich positive oder negative Veränderungen der Immissionssituation ergeben. Zu den Einzelheiten dieser Untersuchung wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen. Dort wird zusammenfassend festgehalten:⁵⁴

„Die Ergebnisse zeigen, dass die Richtwerte der TA Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des B-Plangebiets vollständig eingehalten werden. Demnach ergeben sich in der Umgebung des B-Plangebiets sowie hinsichtlich des geplanten Urbanen Gebiets und Sondergebietes keine Immissionskonflikte hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzung.“

⁵³ HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans W50 der Gemeinde Wustermark, 13. März 2026

⁵⁴ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.2.3

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets werden die Richtwerte der TA Lärm an der bereits bestehenden Bebauung Hamburger Straße 9B ebenfalls vollständig eingehalten. An der Baugrenze im unmittelbaren Einwirkungsbereich des geplanten Kundenparkplatzes sowie an der konkret geplanten Wohnbebauung Wustermarker Gärten ergeben sich im Tageszeitbereich hingegen Beurteilungspegel oberhalb des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete. An der Wohnbebauung der Wustermarker Gärten liegen die höchsten Beurteilungspegel an der Westfassade von Haus 1 mit 57 dB(A) vor. An der Baugrenze wird der tageszeitliche Richtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitbereich wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete an der Baugrenze und an den konkret geplanten Gebäuden der Wustermarker Gärten vollständig eingehalten.“

Aus diesen Ergebnissen konnten folgende zwischen dem Gutachterbüro und der Gemeinde abgestimmte Schlüsse gezogen werden:

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass trotz der direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Dies lässt sich aus der vollständigen Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete ableiten, welche im Allgemeinen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Ein Immissionskonflikt hinsichtlich einer möglichen Gesundheitsgefährdung besteht somit nicht, sodass die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.

Aufgrund der tageszeitlichen Überschreitungen des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete liegt jedoch nicht im gesamten Baufeld WA eine der Gebietsnutzung entsprechend angemessene Wohnruhe vor. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Parallelplanung von Wohnen und Gewerbe handelt, liegt weder eine heranrückende Wohnbebauung noch der Umstand eines heranrückenden Gewerbes vor. Die direkte Nachbarschaft der Nutzungen ist somit planerisch gewollt, sodass eine Abweichung von der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets als sachgerecht eingeschätzt wird. In Anlehnung an Kapitel 6.7 kann eine Gemengelage innerhalb des B-Plangebiets festgestellt werden. Beim Vorliegen einer Gemengelage können maximal die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen werden, welche wiederum das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten.“

Im Hinblick auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Anlagenlärm wurde ergänzend geprüft, ob für **die außerhalb des Bebauungsplans liegende Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes** besondere Regelungen im B-Plan getroffen werden müssen:

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der derzeit noch bestehende Gebäudekomplex des Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße gegenüber der südöstlich vom Plangebiet liegenden Wohnbebauung (Brandenburger Straße 6c u.a.) eine lärmabschirmende Wirkung hat. Die Beseitigung des Gebäudes führt zu einer maßgeblichen Erhöhung der durch den Anlagenlärm bewirkten Lärmpegel an den relevanten Immissionsorten. Die Erhöhung des Lärmpegels ist am **Immissionsort Brandenburger Straße 6C** im Vergleich zu den anderen Immissi-

onsorten am Höchsten. Die Differenz zwischen den Immissionspegeln im Bestand und im Planfall wird aus der Tabelle 5-1 der Schalltechnischen Untersuchung (Immissionsorttabelle, Beurteilung nach TA Lärm / Differenz Planfall – Nullfall) sowie aus den Isophonenkarte der Anlagen 8 (Bestand) und 10 (Planfall) deutlich. Es wurde daher erwogen, ob nicht eine an der Plangebietsgrenze zu errichtende Lärmschutzwand eine geeignete und notwendige Maßnahme zur Reduzierung des anlagenbezogenen Lärmpegels darstellen würde. Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand wird jedoch nach Abwägung verzichtet. Bei einer Höhe von 2 Metern ist diese nur bedingt wirksam. Die im ersten Obergeschoss ermittelte Lärmbelastung von 56dB (im EG und 5m über Gelände) lässt sich damit nicht beheben. Eine höhere Lärmschutzwand wird zudem aus stadtgestalterischen Aspekten nicht erwogen. Für den Vorhabenträger wäre sie ein zusätzlicher erheblicher Kostenfaktor. Ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist dennoch abwägungsgerecht planbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die immissionschutzrechtliche Lage kann im Genehmigungsverfahren bewältigt werden. Dort kann für das Wohnhaus 6c ein Gemengelagenzuschlag nach 6.7 TA Lärm in Ansatz gebracht werden.

In der **Gesamtabwägung** werden also im Hinblick auf den **Anlagenlärm** keine spezifischen Festsetzungen zum aktiven oder passiven Lärmschutz getroffen. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erfolgen aber, wie in der Begründung im Weiteren dargestellt wird, zum Schutz vor den Verkehrslärmauswirkungen.

9.6.2 Auswirkungen durch den Verkehrslärm

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde auch die Verkehrslärmentwicklung – als weitere Quelle möglicher Lärmbelastungen - im Falle der Umsetzung der Planung untersucht und prognostiziert. Die Lage der für dies Beurteilung **maßgeblichen Schallquellen** werden im Kapitel 4.2 des Gutachtens in einer Karte dargestellt. Es handelt sich dabei um die öffentlichen Verkehrsflächen Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße und die Planstraße 1. Bei der **Berechnung wurden entsprechend der einschlägigen Richtlinien** verschiedene Parameter berücksichtigt und die Ergebnisse der vom selben Ingenieurbüro erarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung eingebunden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die vorliegende Planung die **Verkehrslärmeinwirkungen auf die schutzwürdigen Immissionsorte erhöht**. Es ergeben sich Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des B-Plangebiets im Tages- und Nachtzeitbereich. Im Einzelnen heißt es hierzu:⁵⁵

„Die Ergebnisse zeigen, dass an den Baugrenzen des allgemeinen Wohngebiets (WA 55 dB(A) /45 dB(A)) und des Urbanen Gebiets (MU 60 dB(A)/50 dB(A)) die Orientierungswerte der DIN 18005 **überschritten** werden. Auch im Bereich des Sondergebiets

⁵⁵ Schalltechnische Untersuchung: Kapitel 5.1.2 (S. 25).

ergeben sich Beurteilungspegel oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A)/50 dB(A)).

Auch an den konkret geplanten Gebäudekörpern (siehe Anlage 8) im WA ergeben sich **Überschreitungen** der Orientierungswerte. Am Haus 1 (unmittelbar an der Hamburger Straße) sind Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. An der Bestandsbebauung im MU ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. An der Wohnbebauung oberhalb des bestehenden REWE-Markts werden Pegelwerte von 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts erreicht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA, 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**.“

Aufgrund dieser Ergebnisse waren **zwingend aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen**: Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Schalltechnischen Gutachten differenziert nach der Betroffenheit der Gebiete im Bebauungsplan empfohlen⁵⁶:

- In den **Bereichen ohne Überschreitungen** der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist, so das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe **mit schallgedämmten Außenbauteilen** gewährleistet sind.
- Für die **Bereiche mit Überschreitungen** der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Festsetzungen zur Anordnung der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen (Grundrissausrichtung), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder die Verwendung von schalldämmenden Außenbauteilen empfohlen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie der Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten ergab sich in der **Gesamtabwägung die Erforderlichkeit sowie die städtebauliche Rechtfertigung 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.

Das **Landesamt für Umwelt** spricht in ihrer **Stellungnahme vom 17.09.2024** folgende konkrete Auswirkung der Planung an: Durch die neu geplante Zuwegung wird an einem Immissionsort (Hoppenrader Allee 1, EG) die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum prognostiziert. Dementsprechend ist für diesen Immissionsort aktiver oder passiver Schallschutz dem Grunde nach erforderlich. Bei der Adresse Hoppenrader Allee 1 handelt es sich um das Rathausgebäude. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen 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. An der Bestandsbebauung im MU ergeben

⁵⁶ Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.1.2 (S. 27).

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. Auch an den konkreten Gebäudekörpern der Bestandsbebauung im MU werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. 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. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie der Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten ergaben sich in der Gesamtabwägung die Erforderlichkeit und die städtebauliche Rechtfertigung textlicher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im vorliegenden Bebauungsplan (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.

Eine grundsätzlich mögliche und vom Landesamt für Umwelt angesprochene Überschreitung der Lärmschutz-Richtwerte (TA Lärm, Planfall) in den an das Wohngebiet **angrenzenden Wohngebieten** durch die vorliegende Planung ist nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung nicht zu besorgen.

Das Landesamt für Umwelt schlussfolgert in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2024, dass dem Vorhaben derzeit **keine unlösbaren Widerstände in Bezug auf die Belange des Immissions-schutzes entgegenstehen**. Diese Aussage aus der frühzeitigen Beteiligung wird durch die in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung im Ergebnis bestätigt. Damit ist für die Gemeinde Wustermark als Plangeber geklärt, dass die Planung vollzugsfähig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, sodass die Planung abwägungsgerecht ist. Dies wird auch durch die Begutachtung im Rahmen des Umweltberichtes bestätigt.⁵⁷

9.6.3 Sonstige Immissionen

Neben den beschriebenen und gutachterlich untersuchten Lärmauswirkungen werden im Rahmen der Planung auch die weiteren relevanten Emissionen im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Hierzu gehören Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen. Die Fachplaner kommen im Rahmen des erarbeiteten Umweltberichts zu folgendem Ergebnis: Bei der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Änderung der Nutzung bzw. vorbereitenden Bebauung ist nicht zu erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen anlage- und betriebsbedingt in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Der Umweltbericht enthält dennoch Ausführungen zu den einzelnen Emissionsarten, auf die hier verwiesen wird.⁵⁸

⁵⁷ Vgl. Umweltbericht, Kapitel II. 4.2.9

⁵⁸ Vgl. Umweltbericht, Kapitel II.4.2.9

Lichtemissionen werden in der Planung insofern berücksichtigt, als nach der Textlichen Festsetzung TF 9 eine blickundurchlässige Einfriedung zum Schutz der anliegenden Wohnnutzungen auch vor Lichtemissionen durch den Parkverkehr festgesetzt wird.

9.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt über das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 4 zulässige Maß zu Eingriffen in die Umwelt, die insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Biotopverbund, Landschaft sowie den Menschen betreffen. Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt können im Detail dem **Umweltbericht, der ein gesonderter Teil dieser Begründung** ist, entnommen werden. Die Grundlage bilden die vorliegenden Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. W 50 erarbeitet wurden (Artenschutzfachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzept).

Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden erheblichen nachteiligen **Umweltauswirkungen** werden im Umweltbericht im Einzelnen dargelegt (vgl. dort Kapitel II.3 – Bestandsanalyse und Bewertung sowie Kapitel II.4 – Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes) und wie folgt zusammengefasst:⁵⁹

Im Hinblick auf das Schutzgut **Fläche** und Boden werden durch die Neuordnung und Erweiterung der baulichen Nutzung zusätzliche Versiegelungen auf bislang unversiegelten Flächen erfolgen. Innerhalb des Sondergebiets werden bis zu 9.256 m², im Wohn- und Urbanem Gebiet bis zu 8.923 m² dauerhaft überbaut, ergänzt durch Verkehrsflächenversiegelungen von rund 12.374 m². Abzüglich der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung gehen damit auf insgesamt ca. 4.124 m² Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Positiv wirken Minderungsmaßnahmen, wie die in der Textlichen Festsetzung TF 12 festgesetzte **Begrenzung der Versiegelung der Verkehrsflächen**.

Für das Schutzgut **Wasser** ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,4 ha nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt über bestehende Regenwassernetze, ergänzt durch Dachbegrünungen und unterirdische Rückhalteanlagen. 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.

Gemäß den Berechnungen aus dem Entwässerungskonzept, ergibt sich für das Plangebiet eine Notwendigkeit des Einbaus von Rückhaltebecken mit der gedrosselten Ableitung in die genannten Netze.

⁵⁹ Siehe Umweltbericht, Kapitel II.4.8

Zum **Schutzgut Pflanzen und Tiere**: Im Vergleich zur Ist-Situation werden 2.886,50 m² gärtnerisch gestaltete Flächen und Gartenbrachen vollumfänglich verlustig gehen und können anteilig überbaut und versiegelt werden. Unter den Biotopverlusten sind keine geschützten Biotope. Der Verlust geschützter Einzelbäume kann durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Durch Gebäudeabriss können Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere betroffen sein. Bei Abbrucharbeiten sind die betreffenden Strukturen vorher auf Besetzung zu kontrollieren. **Begrünungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen** wirken positiv auf die biologische Vielfalt.

Landschaftlich entstehen nur geringfügige Veränderungen, da das Plangebiet bereits städtebaulich vorgeprägt ist und lediglich die Südfläche des Plangebietes neu bebaut wird. Die festgesetzten **Begrünungsmaßnahmen** und insbesondere die in der TF 16 festgesetzten **Fassaden- und Dachbegrünungen** wirken sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten **Eingriffe** auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf externen Flächen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt, die für die abwägungsrechte Planaufstellung und -umsetzung erforderlich sind.

Die Behandlung der Eingriffsregelung für die vorliegende Bauleitplanung ist in Kapitel II.5 des Umweltberichtes „Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ ausführlich dargestellt. Auf die Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen. Das Ergebnis der Bilanzierung ist in Kapitel II.5.4 des Umweltberichtes dargestellt.

Besondere Bedeutung erlangte aufgrund der bestehenden heterogenen planungsrechtlichen Lage im Geltungsbereich die Vorschrift des **§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB**: Danach ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten **Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt** sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass grundsätzlich nur die Differenz zwischen den bereits erfolgten Eingriffen bzw. dem rechtlich Zulässigen und dem, was im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, des Ausgleichs bedarf.

- Große Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen **Bebauungsplans Nr. W 4**. Ausgleichsbedarf entstand für diesen Bereich also nur, wenn und insoweit der vorliegende Bebauungsplan W 50 ein „Mehr“ an Eingriffen zulässt, als der Bebauungsplan Nr. W 4.
- Die Flächen des Neubauvorhabens „Wustermarker Gärten“ liegen dagegen komplett **außerhalb des Bebauungsplans Nr. W 4**. Diese Flächen unterliegen also vollumfänglich der Eingriffsregelung.
- Für die bereits bebauten, **außerhalb des Bebauungsplans Nr. W 4** liegenden Grundstücke 464/7 und 1015 ergab sich keine Differenz zwischen dem bereits Zulässigen und dem nach dem Bebauungsplan Nr. W 50 eröffneten.

In der **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz** ergab sich insgesamt eine rechnerische Zunahme der **Versiegelung** durch die vorgesehene Planung. Die planerisch eröffnete zusätzliche Versiegelung wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt und bildet die Grundlage für die Ableitung des erforderlichen Kompensationsumfangs. Für den rechnerisch ermittelten Neuversiegelungsanteil von **2.197 m²** für das allgemeine Wohngebiet (WA 2), **1.909 m²** für das Nahversorgungszentrum und **34 m²** für den angepassten Zuschnitt öffentlicher Verkehrsflächen ist demnach ein funktional gleichwertiger Ausgleich vorzusehen. Der Ausgleich für die planerisch bedingte zusätzliche Versiegelung erfolgte durch mehrere planinterne und außerhalb des Plangebietes liegende Maßnahmen:

- Planinterne Maßnahme: Gehölzanzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche
- Planinterne Maßnahme: Gehölzanzpflanzungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“
- Externe Maßnahme: Entwicklung von Acker in artenreiches Extensiv-Grünland (Priort)
- Externe Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland – Flächenpool Wustermark der Flächenagentur Brandenburg GmbH

Der Ausgleich des Eingriffs in die Gartenbrachen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen (**Biotopverlust**) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 erfolgt über festgesetzte Begrünungen innerhalb des WA 2 sowie über vom Vorhabenträger gesicherte externe Maßnahmen (Priort).

Einer besonderen Betrachtung bedurfte weiter die **Kompensation von Baumverlusten**: siehe hierzu die Erläuterung in Kapitel II.5.2.3 (Kompensation von Baumverlusten) im Umweltbericht) sowie Kapitel 8.7.2 dieser Begründung. Die im B-Plan Nr. W 4 festgesetzten Baumpflanzungen (insgesamt 112 Bäume; dabei nur zum Teil bilanzrelevant) wurden in die Festsetzungen des B-Plans Nr. W 50 übertragen, sodass im Überlagerungsbereich künftig 87 Bäume festgesetzt sind. Durch die Wahl einer überdurchschnittlichen Pflanzqualität wird dabei die funktionale Gleichwertigkeit zur bisherigen Planung hergestellt.

Neben dem Abgleich der B-Planfestsetzungen von W 4 und W 50 und der jeweiligen Eingriffs-Ausgleichs-Konzepte ist die Betrachtung der Kompensationsbedarfe nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geboten: Da der Bebauungsplan Nr. W 50 keine Einzelbäume festsetzt oder individuell schützt, wäre es im worst case theoretisch möglich, alle im Bestand vorhanden Bäume zu fällen. Der Abgleich dieses worst-case-Szenarios mit der gemeindlichen Baumschutzsatzung ergab, dass der nach Satzung erforderliche Kompensationsbedarf mehrheitlich durch die Festsetzung von insgesamt 99 Baumpflanzungen im Plangebiet (davon 87 im Bereich des ursprünglichen B-Plans Nr. 4) kompensiert werden kann. Die übrigen Ersatzpflanzungen können ebenfalls plangebietsintern oder aber extern oder aber über Ersatzgeld geleistet werden. Die Klärung und Beauflagung der Erstmaßnahmen erfolgt jeweils vorhabenkonkret auf der Baugenehmigungsebene. Aus dem vorstehenden Abgleich ist für den Plangeber geklärt, dass der Baumersatz mit deutlicher Mehrheit im Plangebiet erfolgen kann.

Aus dem Abgleich der im Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Vorhabenplanung und dem Abgleich der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 50 ergibt sich, dass voraussichtlich

47 Bestandsbäume bei der Planumsetzung gefällt werden (vgl. Abbildung 13 im Umweltbericht). Diese Fällungen sind nach Maßgabe der B-Plan-Festsetzungen und der Baumschutzsatzung zu kompensieren. Auch dies sieht die Vorhabenplanung vor; Standorte von Neupflanzungen sind ausgewiesen. Die konkrete Zahl der Baumfällungen und der Ersatzpflanzungen ist – wie gesagt – im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Artenschutz und Artenschutzfachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss aber geklärt sein, dass der Plan durchführbar ist und keine Vollziehungshindernisse bestehen. Im Rahmen eines gutachterlichen 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.

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.

Mit der Realisierung aller Bauvorhaben ist der Verlust von Brutrevieren **bodenbrütender Offenlandarten** und Freibrüter (Besiedelter Gebüsch, Hecken etc.) verbunden. Das Eingreifen des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann jedoch – wie im Umweltbericht dargestellt - durch eine Bauzeitenregelung überwunden werden (vgl. Umweltbericht Kapitel II.6.2).

Innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten natürlichen Quartierstrukturen für **Fledermäuse**, wie Baumhöhlen, Spechthöhlen oder höhlenreiche Altbäume vorhanden. Das Gebiet besitzt zudem keine übergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht daher ausschließlich für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die potenziell von Fledermäusen als Sommerquartiere genutzt werden könnten. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Vorabkontrollen (der ökologischen Baubegleitung) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt. Ein Erfordernis einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht damit nicht.

Im Jahr 2024 konnten innerhalb des Plangebietes keine Individuen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) festgestellt werden. Einzelne, durchziehende oder wandernde Individuen können jedoch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Berührung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wäre nur dann denkbar, wenn während der Bauausführung zufällig anwesende Tiere verletzt oder getötet würden. Durch eine fachkundige Kontrolle des Baufeldes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vor Baubeginn sowie die Absicherung des Arbeitsbereiches gegen einwandernde Individuen, lässt sich dieses Risiko zuverlässig vermeiden.

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind alle Fäll- und Rodungsarbeiten, Abrissmaßnahmen sowie bauvorbereitenden Tätigkeiten, einschließlich Baufeldfreimachungen und Einrichtung von Baustellen, grundsätzlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Durch die Aufnahme eines **Hinweises ohne Normcharakter** (Hinweis 1) auf der Planzeichnung soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Der Umweltbericht enthält in Kapitel II.12.8 weitere fachlich begründete Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz. Diese werden auch in der Begründung zum Hinweis 1 aufgeführt.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist **bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzugsfähig**.

9.8 Klimaschutz, Klimaanpassung, Bodenschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß §§ 1 Abs. 5 und 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 b) gg) zum BauGB sind die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima zu untersuchen. Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet (vgl. Kapitel II.3.5 – Bestandssituation; Kapitel II.4.2.5 – Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft).

Die Gemeinde muss der „Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel“ gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung tragen: Danach sind den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen und in die Gesamtabwägung einzubeziehen. Auf Ebene des Bebauungsplans beschränkt sich der Beitrag zum Klimaschutz im Wesentlichen auf die Standortwahl, die Art der baulichen Nutzung sowie auf gestalterische und grünordnerische Festsetzungen. Für den hier vorliegenden Planfall gilt:

Durch die geplante Bebauung kann es zu Veränderungen des **Lokalklimas** und zu einer verringerten Frischluftzufuhr kommen. Insbesondere auf den bislang unbebauten Flächen des Wohnbauprojektes innerhalb des WA2 können die Wind- und Austauschverhältnisse lokal durch Baukörper mit bis zu vier Geschossen eingeschränkt werden. Aufgrund der Lage innerhalb des verdichteten Siedlungszusammenhanges beeinflussen die neuen Baukörper die Strömungsverhältnisse und die natürliche Belüftung und Luftaustauschrate jedoch nach Einschätzung der Fachplaner nur unerheblich. Es ergibt sich eine geringfügig höhere Barrierewirkung, die aber nach Beurteilung des beauftragten Landschaftsplanungsbüros nicht zu einer wesentlichen Veränderung bzw. Verschlechterung des Luftaustausches führt.

Mit der Errichtung des geplanten Wohngebietes wird ein geringfügiger Anstieg des motorisierten Individualverkehrs erwartet. Dieser zusätzliche Verkehr kann zu einer moderaten Erhöhung

der **NOx-Emissionen und der CO₂-Belastung** führen. Da die verkehrsbedingte Zunahme jedoch gering ausfällt und keine empfindlichen Vegetationsbestände betroffen sind, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Auch mit der baulichen Entwicklung ist unmittelbar eine CO₂-Zunahme verbunden; sie ist Folge des Städtebaus. Allerdings muss in der Abwägung berücksichtigt werden, dass aus dem grundsätzlich rechnerisch ermittelbaren Wert der CO₂-Zunahme keine in der Realität wahrnehmbare Veränderung für das Schutzgut Klima beschrieben werden kann. Es gibt keinen anerkannten Maßstab zur Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen.

Demgegenüber stehen die **positiven Wirkungen** der im vorliegenden Fall getroffenen **Standortscheidung**, nämlich die Weiterentwicklung eines bereits vorbelasteten Bereichs, der die weitgehende Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht und der Innenentwicklung Vorrang gibt. Im vorliegenden Planfall ist die Qualifizierung der Ortsmitte von Wustermark mit seinem Einzelhandelsangebot städtebaulich erwünscht, sodass die nach Einschätzung der Fachplaner nur geringfügige CO₂-Zunahme hingenommen wird. Eine exaktere Quantifizierung der Emissionen kann erst im Zulassungsverfahren vorgenommen werden.

Die Neuversiegelung und die geplante Neubebauung einer Teilfläche des Geltungsbereichs haben grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Positive Auswirkungen des Bebauungsplans für den Klimaschutz und die Klimaanpassung entstehen vor allem durch die **grünordnerischen Festsetzungen**, die Pflanzung von Bäumen und flächigen Gehölzen zur Minderung von Überwärmungseffekten, die Begrünung der Stellplatzflächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen, die ebenfalls Aufheizeffekte mindern.

Die genannten grünordnerischen Maßnahmen wirken – wie dargelegt – multifunktional und dienen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an den Klimawandel (Minderung von Aufheizeffekten). In der Gesamtabwägung ist neben den Wirkungen dieser Schutz und Anpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen, dass die Verdichtung im bereits bebauten und erschlossenen Bereich der Ortsmitte im Vergleich zu Neuinanspruchnahmen außerhalb oder am Rande des Siedlungsgefüges ein städtebaulich und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu befürworten ist.

Durch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünungen sowie ebenerdige Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen und straßenbegleitender Baumbestand wird eine weitgehende Kompensation der möglichen klimatischen Effekte erreicht. Das geplante Vorhaben fügt sich somit klimatisch verträglich in die vorhandene städtische Struktur ein (vgl. Umweltbericht Kapitel II.4.2.5 a.E.).

Bodenschutz

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

- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und
- den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

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

Die Planung trägt den Vorgaben Rechnung: Das Planvorhaben ist als Maßnahme der **Innenentwicklung** zu werten. Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut. Nur im Bereich des WA2 werden im Rahmen des städtebaulich befürworteten Wohnungsneubaus bislang unbebaute Teilbereiche in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird neu geordnet und beugt die Inanspruchnahme externer Flächen vor. Allerdings sieht die Planung eine höhere bauliche Dichte vor. Die starke Verdichtung ergibt sich und ist geboten, da das Plangebiet nur eine begrenzte Größe hat und zugleich maßgebliche Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs aufnehmen soll. Zu berücksichtigen ist, dass ein Bedarf nach neuem Wohnraum und Nahversorgungsangeboten besteht. Der B-Plan selbst trifft **geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minderungen** der Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung.

9.9 Nachbarschutz

Die Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** hat generell nachbarschützende Funktion, weil es zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen und zu diesem Zweck den Inhalt des Grundeigentums zu bestimmen.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im **Sondergebiet** zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, wird nachteiligen **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde Wustermark oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt.

Mit der Lage der Hauptanlagen und der Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Plangebiet können nachteilige **Auswirkungen des Verkehrs** für die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lage der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt die Anforderungen der Verkehrssicherheit. Die umliegenden Nutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Das belegt das eingeholte Verkehrsgutachten.

Eine Überschreitung der **Lärmschutz-Richtwerte** (TA Lärm, Planfall) in den an das Wohngebiet angrenzenden Wohngebieten durch die vorliegende Planung ist nach den Ergebnissen nicht zu besorgen (siehe auch Kapitel 9.6).

Probleme des Nachbarschutzes sind im Ergebnis nicht erkennbar.

10. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar:

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
Sondergebiet (SO)	9.177	26,5
Urbanes Gebiet (MU)	5.891	17,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.630	16,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.105	20,5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz	1.630	4,7
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen	4.892	14,1
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken	165	0,5
Öffentliche Grünfläche	149	0,4
Summe	34.638	100

11. Kosten der Planung

Es fallen Kosten zur Umgestaltung des Brunnenplatzes, für die Herstellung der Unterflur-Glascontainer und die Umgestaltung der Bushaltestelle am Brunnenplatz an, die sich auf gemeindlichen Flächen befinden. Zudem entstehen Kosten durch die Schaffung von Ersatz-Stellplätzen für das Rathaus.

Anfallende Kosten für die Bauleitplanung und die Planumsetzung werden von den privaten Vorhabenträgern, der mit dem B-Plan Nr. W 50 eröffneten Vorhaben (Gewerbe- und Wohnkomplex), übernommen. Zudem erfolgt eine angemessene Kostenbeteiligung für die Herstellung der Gemeinbedarfsflächen (Brunnenplatz, Stellplatzanlage Rathaus).

Die Vorhabenträger haben sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

12. Überblick über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die gemeinsamen Landesplanungsabteilung: 31.05.2023 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 29.06.2023
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 30.04.2024 Datum der Bekanntmachung: 24.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 18.07.2024 bis 31.08.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 19.08.2024 bis 20.09.2024 Datum der Bekanntmachung: 02.08.2024
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: <i>wird fortgeschrieben</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: <i>wird fortgeschrieben</i> Datum der Bekanntmachung: <i>wird fortgeschrieben</i>
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Datum des Beschlusses: <i>wird fortgeschrieben</i>
<i>Anschließend: Ausfertigung, Bekanntmachungsanordnung, ortsübliche Bekanntmachung</i>	
<i>Inkrafttreten</i>	

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans Nr. W 50 erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2024. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 31.08.2024 die Möglichkeit gegeben, zu der Planung Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt. Dieses enthielt allgemeine Angaben zur B-Plan-Aufstellung. Neben dem Informationsblatt zum Bebauungsplanverfahren W 50 wurden folgende Unterlagen für die Beteiligung zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Bestand und Planvorhaben,
- Übersicht zur Wohnbebauung „Wustermarker Gärten“,
- Teil A: Planzeichnung W 50, Vorentwurf, DIN A3 mit Planzeichenerklärung DIN A4,
- Teil B: Textliche Festsetzungen W 50, Vorentwurf,
- Vorplanung zur Erschließung und Stellplätze,
- Auswirkungsanalyse,
- Biotopkarte mit Baumbestand,
- Zusammenfassung der vorläufigen Bestandsaufnahme und
- Bewertung der Umweltbelange mit Angaben zum vorgesehenen Untersuchungsumfang,
- Verkehrstechnische Einschätzung und
- Schalltechnische Einschätzung.

Von den 29 am Verfahren beteiligten Trägern haben insgesamt 24 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

Folgende wesentliche Äußerungen wurden von den Trägern öffentlicher Belange (TöBs) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebracht:

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
TÖB 1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet.

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
TÖB 2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft keine Festlegungen für das Gebiet. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.
TÖB 3	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2	<p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Das LfU führt an, dass vom Plangebiet Emissionen ausgesehen können, die in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu den Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten führen.</p> <p>Das beigefügte Schallgutachten untersucht nicht den Verkehrslärm durch bereits bestehende Straßen im Umfeld, sondern nur Immissionen durch geplante Zuwegungen und Nutzungen.</p> <p>Durch die neu geplante Zuwegung wird an einem Immissionsort (Hoppenrader Allee 1, EG) die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum prognostiziert. Dementsprechend ist für diesen Immissionsort aktiver oder passiver Schallschutz erforderlich.</p> <p>Im Umweltbericht sind die Ausführungen zu den Schutzgütern Mensch / menschliche Gesundheit sowie Klima und Luft zu knapp gehalten.</p> <p>Es sind derzeit dem Vorhaben keine entgegenstehenden unlösbaren Widerstände in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes zu erkennen.</p>
TÖB 4	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Keine Waldflächen vorhanden bzw. betroffen.
TÖB 5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	Derzeit keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen; Die Planung befindet sich im sogenannten Umgebungsschutzbereich folgender in die Denkmalliste eingetragener Objekte: 09150392, Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8, Wustermark, entsprechende Belange sind zu berücksichtigen.

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum	Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal in Bearbeitung; dem Vorhaben stehen Belange des Denkmalschutzes entgegen; Abstimmung zur Überwindung zwischen Vorhabenträger und Behörde.
TÖB 6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Keine Betroffenheit. Keine Einwände.
TÖB 7	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Keine Betroffenheit. Keine weitere Beteiligung erforderlich.
TÖB 8	Landesamt für Bauen und Verkehr	Keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.
TÖB 9	Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West	Parkplatz des Gewerbekomplexes soll nicht über die Planstraße 2 für Fahrzeuge erreichbar sein, um Verkehr auf L204 nicht zu beeinträchtigen. Der LS stimmt dem Bebauungsplan zu. Anmerkungen zu Vorkehrungen zum Schutz der Landesstraße und des Straßenverkehrs
TÖB 10	Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigung	Keine Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.
TÖB 11	Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung:	Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung: Textliche Festsetzung Nr. 11: Die Zahl der zu pflanzende Gehölze (z.B. pro laufenden Meter) ist zu präzisieren: Ausführlichere Begründung für die Festsetzung des Urbanen Gebietes. Unter Naturschutzbehörde: Fehlende Angaben zum Umweltbericht zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen;

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
		<p>Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.</p> <p>Untere Wasserbehörde: Es soll ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept erstellt werden.</p> <p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde: Keine Einwände, Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde: Belange des Denkmalschutzes und des denkmal-rechtlichen Umgebungsschutzes sind betroffen: Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8; Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz: Keine Stellungnahme.</p>
TÖB 12	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH	Frage gestellt bezüglich der vorhandenen Bushaltestellen am Brunnenplatz
TÖB 13	Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen"	Keine Einwände. Keine offenen, oder verrohrten Gewässer II. Ordnung. Keine nichtunterhaltenen Gewässer bekannt.
TÖB 14	Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland"	Mehrere Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser vorhanden. Im Entwurf ist eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Straßenabschnitt "Am Markt" vorgesehen. Ggf. Verlegung von Leitungen wegen Neubau Planstraße 1. Objektplanung durch Fachplaner notwendig.
TÖB 16	E.DIS Netz GmbH	Plangebiet liegt in einer Sperrfläche der E.DIS Netz GmbH. Laut Anlagenplan Strom MSP verlaufen Leitungen von Strom MSP am westlichen Rand im Plangebiet. Laut Anlagenplan Strom NSP verlaufen Leitungen von Strom NSP durch

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
		das Plangebiet. Telekommunikationsleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes.
TÖB 17	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gas-hausanschlussleitung. Es werden konkrete Hinweise, die den Bau des Vorhabens betreffen, geäußert.
TÖB 18	50Hertz	Keine Anlagen von der 50Hertz Transmission im Plangebiet vorhanden.
TÖB 19	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	Anlagenbetreiber sind nicht betroffen.
TÖB 21	DNS:NET Internet Service GmbH	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. Demnächst beginnen Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen.
TÖB 22	Vodafone	Keine Einwände.
TÖB 23	Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH	Informationsblatt zugesendet. Festsetzung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch für die Abfallentsorgungsunternehmen ist ausreichend
TÖB 24	Deutsche Bahn AG (DB Immobilien)	Aufgrund der gegebenen Entfernung des Plangebiets zu Bahnflächen und Bahnanlagen hat die Planung keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb.
TÖB 25	PRIMAGAS Energie GmbH	Keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt.
TÖB	Tyczka Energy GmbH	Keine Anlagen der Tyczka Energy GmbH im Plangebiet vorhanden.

TÖB Nr.	Behörden- oder TÖB-Name	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
26		
N2	Gemeinde Dallgow-Döberitz	Keine Belange berührt.
N3	Stadt Falkensee	Es ist nicht von einem Kaufkraftabfluss aus Falkensee auszugehen. Bezüglich der entstehenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur sollte frühzeitige Abstimmung mit dem Landkreis erfolgen.
N6	Landeshauptstadt Potsdam	Keine Anregungen.

Die im Einzelnen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und mit individuellen Abwägungsvorschlägen versehen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt wurde. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

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

Die Öffentlichkeit wurde im Vorfeld im Rahmen einer **Informationsveranstaltung** am 27.06.2024 auf dem Brunnenplatz in Wustermark über das Bebauungsplanverfahren informiert. Plakate stellten die Inhalte der Planung, wie die B-Planzeichnung, das Bebauungskonzept, die Verkehrsplanung und das Vorhaben „Wustermarker Gärten“ dar. Außerdem gab es die Möglichkeit zur interaktiven Mitbestimmung für die Gestaltung des Brunnenplatzes. Es wurden drei Varianten für die Gestaltung des Brunnenplatzes vorgestellt, zudem gab es verschiedene Vorschläge für mögliche Elemente auf dem Platz, wie Liegeelemente, Wasserelemente und Spielelemente. Die Teilnehmenden konnten Klebepunkte sowohl für die Gestaltungsmöglichkeiten als auch für die vorgeschlagenen Elemente vergeben und darüber hinaus eigene Anmerkungen und Ideen auf Post-its äußern. Die Resonanz der Bürger auf die geplante Neugestaltung der Ortsmitte lässt sich durchweg äußerst positiv bewerten. Als Vorzugsvariante für die Neugestaltung des Brunnenplatzes wird die Variante Mehrgenerationenaufenthaltsraum weiterverfolgt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 statt. In diesem Zeitraum wurden die Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans W 50, einschließlich der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, eines Informationsblatts sowie der bereits vorliegenden Fachgutachten und -planungen, im Internet veröffentlicht. Ziel war es, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke

der Planung sowie die möglichen Lösungen und voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Im genannten Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist **eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen (20.09.2024)**. Diese kritisiert den Vorentwurf des Bebauungsplans W 50 der Gemeinde Wustermark, u.a. da er stark die Interessen von Einzelhandelsketten priorisiert und dadurch zentrale städtebauliche Ziele vernachlässigt seien. Es wird beanstandet, dass durch die geplanten Maßnahmen vor allem Verkaufs- und Verkehrsflächen geschaffen würden, während Grünflächen verloren gingen und der Bedarf an Wohnraum ignoriert würde. Die Architektur wird als unpassend für ein Ortszentrum bewertet, und es fehlten zentrenbildende Nutzungen, die eine lebendige Ortsmitte fördern könnten. Die geplante Verkehrsführung führe zudem zu erheblichen Belastungen und Gefährdungen durch Lärm, Immissionen und unzureichende Straßenbreiten.

Am 03.06.2025 fand ein persönlicher **Erörterungstermin** mit dem Einwender statt. Eine **weitere Stellungnahme** desselben Einwenders ist am 03.07.2025 mit Bezug auf die Besprechung eingegangen. Der Einwender trägt darin u.a. vor, dass die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Bestandsgebäudes nicht eingeschränkt werden dürfe, dass die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes eingehalten werden müssten, dass ein Interesse an Überdachung der Anwohnerstellplätze auf dem Flurstück 1022 bestehe und lehnt darin u.a. die öffentliche Durchwegung über das FlSt. 1022 ab. Die Errichtung einer Einfriedung an der Grenze zwischen WA und SO und einer Sichtschutzwand wird angeregt. In einer **weiteren Stellungnahme** vom 31.07.2025 wird angeregt, die Flurstücke 680, 1013 und 1015 in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Im Nachgang zu den Einwendungen und zur Erörterung wurde das Planwerk in mehreren Punkten unter Berücksichtigung der Anregungen angepasst. Siehe hierzu näher die Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen sowie die Begründung zu den getroffenen Festsetzungen (u.a. Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen und Erschließung, Einfriedung, Sichtschutzwand).

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

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

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

14. Schlussabwägung

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

F. WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.