

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

Satzung

Stand: 27.07.2026

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Kirstin Hinz

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	4
2.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Landesentwicklungsplan und Raumordnung	8
3.1	Landesentwicklung	8
3.2	Regionalplanung	12
3.2.1	Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"	12
3.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	13
4.	Beachtliche kommunale Konzepte und Planungen	13
4.1	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035	13
4.2	Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	19
6.	Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für die Verkaufs- flächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount	20
6.1	Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben	20
6.2	Fazit	22
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	26
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	29
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen (Hmax)	30
8.	Überbaubare Grundstücksfläche	31
9.	Gestalterische Festsetzungen und abweichende Abstandsfläche	32
10.	Verkehrsflächen	35
10.1	Äußere Erschließung	35
10.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	35
10.3	Ruhender Verkehr	35
11.	Ver- und Entsorgung	37
12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
14.	Erhalt von Bäumen	44
15.	weitere grünordnerische Festsetzungen	44
16.	Planexterne Kompensation	45
17.	Artenschutz	45
18.	Immissionsschutz	49

19. Baugrund	52
20. Altlasten	53
21. Munitionsbelastung	53
22. Belange des Denkmalschutzes	54
23. Flächenbilanz	54

Anlagen

- Umweltprüfung / Umweltbericht
Irene Fiedler, Berlin; Stand: Juli 2026
- Gutachterliche Stellungnahme
zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für eine Verkaufsflächenerweiterung
des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount
in der Gemeinde Wustermark OT Elstal
BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig; Stand: 02.09.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau zweier Fachmärkte,
Rosa-Luxemburg-Allee in 14641 Wustermark OT Elstal
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin; Stand: 22.02.2011
- Verkehrstechnische Stellungnahme für die Erweiterung des Netto-Marktes im OT Elstal
der Gemeinde Wustermark
Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 18.07.2025
- Stellungnahme Umbau NETTO-Markt Rosa-Luxemburg-Allee 32/34
Gemarkung Elstal in 14641 Wustermark
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin vom 27.06.2025
- Faunistische Fachbeitrag für die Artengruppen Avifauna, Reptilien sowie ganzjährig
geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten für die Änderung der B-Planfläche
Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 in Wustermark OT Elstal - Landkreis Havelland – (Jens
Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin, September
2025 ergänzt im Mai 2026)

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg Rehs, 03044 Cottbus (Stand: 15.05.2025) und dem Katasterauszug mit Stand: 22.04.2025.

Als Hilfsmittel liegt ein Orthophoto aus dem Brandenburg-Viewer Plus der LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE-/LGB (2024), dl-de/by-2-0) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 das Nutzungskonzept für die Ortsmitte Elstal als Grundlage für das Änderungsverfahren gebilligt und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet A" im Regelverfahren nach § 2 und § 10a BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung in Blumenthal beauftragt.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt mit der Wahl des Regelverfahrens die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplanes. In der Diskussion hierzu hat sich dann die Verwaltung dazu entschieden, den Bebauungsplan mit einem neuen Namen und einer neuen Verfahrensnummer zu versehen, um nicht ggf. im ehem. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A enthaltene "Ewigkeitsfehler" aus dem Verfahrensablauf oder in einzelnen Festsetzungen nicht auch in den neuen Bebauungsplan zu übertragen. Aus diesem Grunde entsteht nun eine völlig neue Festsetzungsschicht eines eigenständigen, nicht auf dem alten Plan basierenden Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" Gemeinde Wustermark OT Elstal.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird

- im Norden durch einen Teilabschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee,
 - im Osten durch einen Teilabschnitt der Heidelerchenallee
 - im Süden durch angrenzende Wohnbebauung der Heidelerchenallee sowie Glockenheiderring
 - im Westen durch den NETTO-Getränkemarkt sowie kleinteilige Nutzungen, wie Apotheke und einer Arztpraxis
- begrenzt.

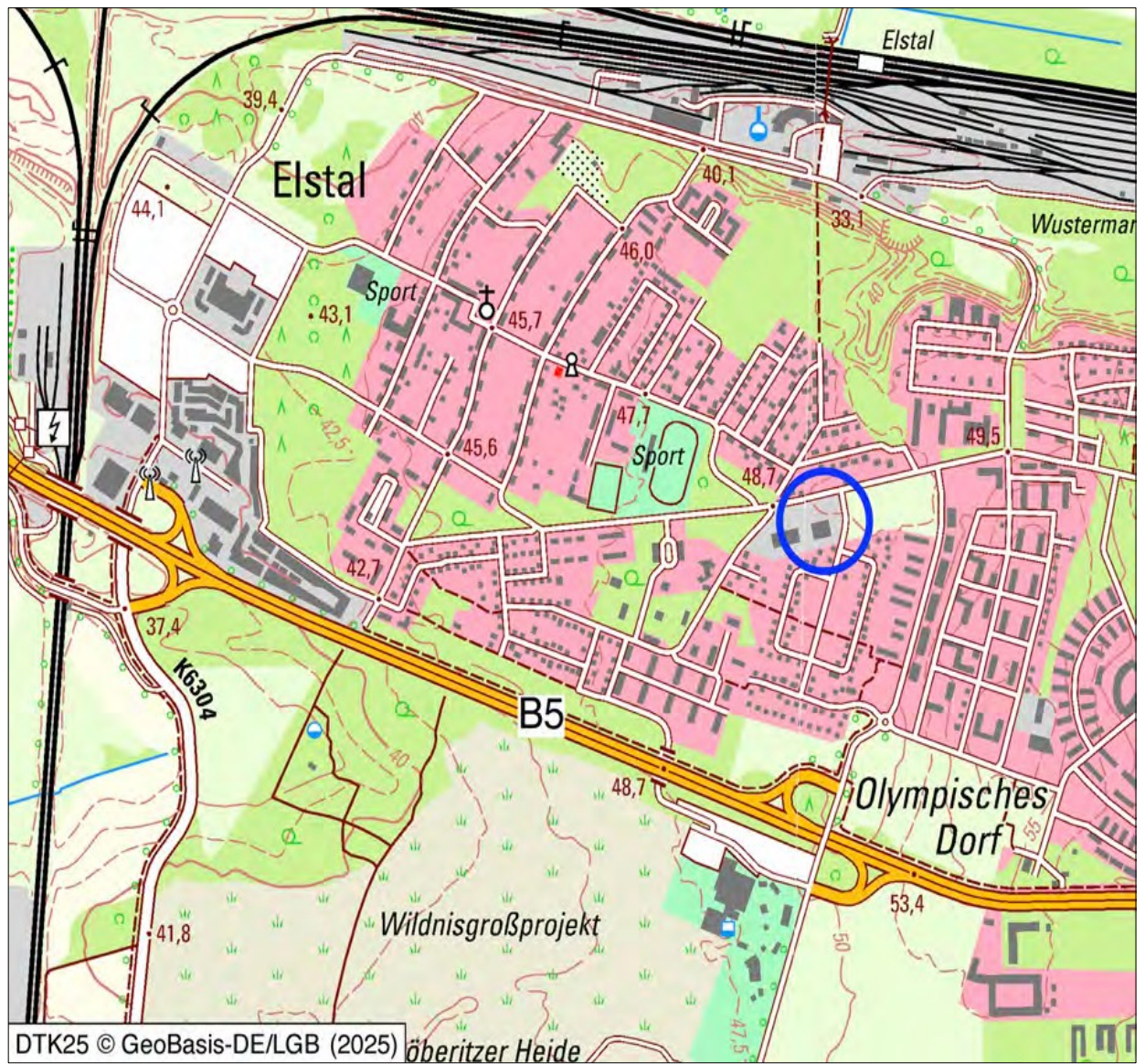


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,86 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Elstal, Flur 17:

Flurstücke: 308, 309, 310, 311, 459



Abb. 2: Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

3. Landesentwicklung und Raumordnung

Planungen der Gemeinde sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze (G) der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 21.04.2026 mit, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

3.1 Landesentwicklung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13.05.2019 wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft. Damit gilt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für die Bundesländer Berlin und Brandenburg.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die für diese Bebauungsplanung maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP HR lauten wie folgt:

LEPro 2007

- § 5 - Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (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. (...)*
 - (4) *Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden."*

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des LEPro.

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

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

Das LEPro 2007 wurde im LEP HR präzisiert.

LEP HR

- *"G 5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung*
 - (1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
 - (2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden."*

Den Grundsätzen wird entsprochen:

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

- *Z 1.1 LEP HR*
Wustermark ist Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung im Berliner Umland (BU).
- *Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte* *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orte zulässig (Konzentrationsgebot).*
- *Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren*
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- *Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte*
 - (1) *Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 1.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nr. 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotentials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.*
 - (2) *In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Abs. 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 qm nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.*

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel. Dies begründet sich wie folgt:

Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung ist. Der Ortsteil Elstal wird auch nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 ist jedoch auch außerhalb zentraler Orte und Grundfunktionaler Schwerpunkte möglich. Das Planvorhaben liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark. Die gutachterlich ermittelte Bindungsquote des Planvorhabens bestätigt die reine Nahversorgungsfunktion. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche

sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden entsprechende geeignete Festsetzungen getroffen, um die Größe der Einzelhandelsangebote im Sinne der landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen (Festsetzung der zulässigen Sortimente und Konzentration auf Nahversorgung, Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche).

Die FNP-Darstellung steht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Wustermark: Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. (siehe hierzu unter 4.2) Die Nahversorgungslage entlang der Rosa- Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

- *Z 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen*

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

Der Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee" berührt das Agglomerationsverbot nicht. Die Planung ist auf Flächen innerhalb eines gebilligten zentralen Versorgungsbereiches begrenzt.

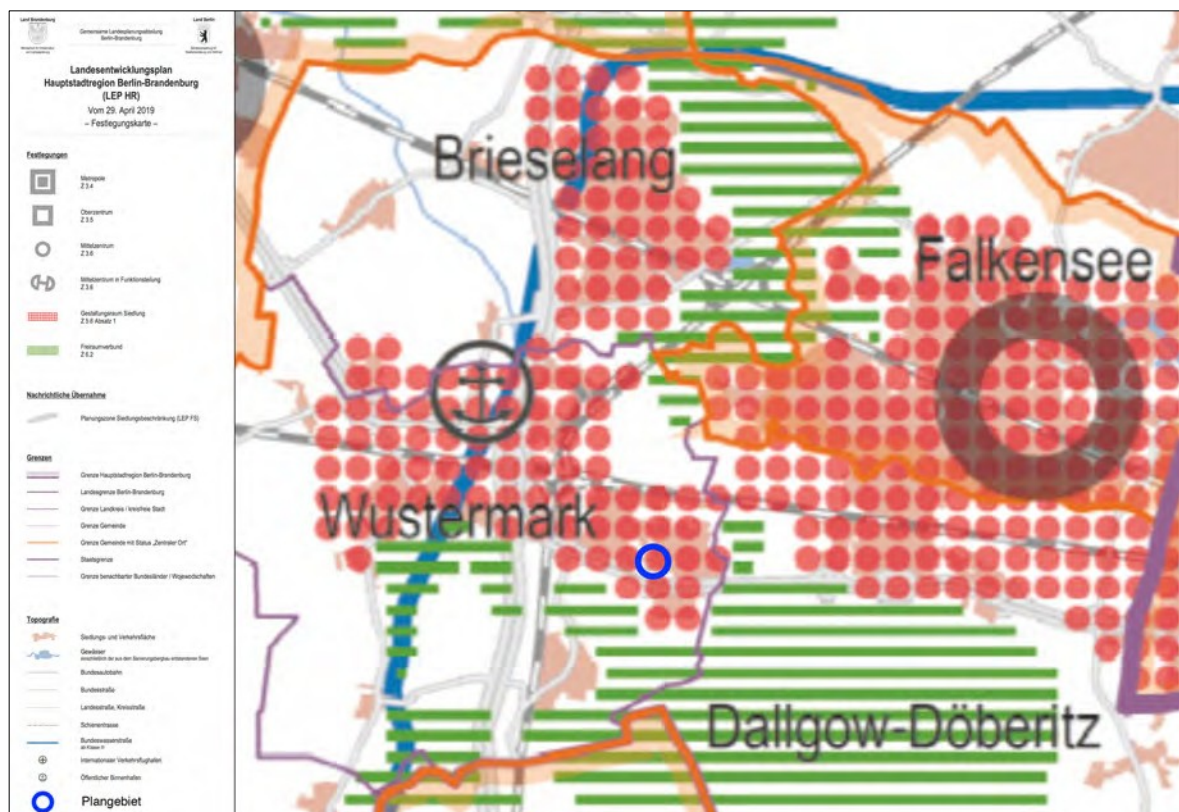


Abb. 3: Landeseentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

Der Vorhabenträger hat zudem eine gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes NETTO-Markendiscount in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal beauftragt, die mit Stand vom 09/2025 vorliegt. (siehe unter 6.) Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig kommt hierin zu folgenden Ergebnissen:

"In Summe ist festzuhalten, dass das Netto-Planvorhaben in Elstal zum Erhalt und zur Stärkung eines etablierten Nahversorgers im Nahversorgungszentrums Elstal beiträgt. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal nachhaltig gestärkt."

Aus Sicht des Gutachters ist "das Vorhaben von Netto Marken-Discount in Elstal (...) mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel."

3.2 Regionalplanung

Derzeit liegt kein wirksamer gesamträumlicher Regionalplan vor, da der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt wurde (BVerwG, Beschluss vom 21.03.2019).

3.2.1 Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 23.12.2020 in Kraft getreten.

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

In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist entsprechend des in der Anlage 2 zum Teilregionalplan entwickelten Kriterienkataloges nur der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorgesehen. Da mithilfe des Gutachtens der Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee" nachgewiesen wurde, dass es durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen kommt und die Kaufkraft für die hinzukommenden Nutzungen im Wesentlichen im Ortsteil Elstal selbst generiert wird, steht die Planung im Einklang mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Teilregionalplans.

3.2.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht.

In der Sitzung der Regionalversammlung vom 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt. Er lag in der Zeit vom 21.08.2025 bis einschließlich 21.10.2025 öffentlich aus. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:

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

In der Stellungnahme vom 09.09.2025 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf, dass der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 für das Gebiet keine Festlegungen trifft und der Plan die Belange der Regionalplanung nicht berührt und bestätigt dies mit Schreiben vom 11.03.2026 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.02.2026.

4. Beachtliche kommunale Konzepte und Planungen

4.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark führt als zentrale Vorhaben und Maßnahmen zur neuen Mitte Elstal insbesondere wie folgt aus:

"Gestaltung einer Ortsmitte (in Planung)"

Die Siedlungsaktivitäten und dementsprechend wachsenden Bevölkerungszahlen erfordern eine Erweiterung der Versorgungsmöglichkeiten. Damit besteht die Chance, eine Ortsmitte zu etablieren, die Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf mit weiteren zentrentypischen Funktionen zu verschneiden. Dazu zählen über die Lebensmittelversorgung hinausgehende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die den lokalen Bedarf abdecken. Zudem können gastronomische Ladeneinheiten ebenso wie Räumlichkeiten für kulturelle und soziale Nutzungen (z.B. Kita) sowie Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen, Apotheke) die Ortsmitte beleben. Eine besondere Bedeutung kommt der Ortsmitte als Begegnungsort zu, so dass eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Verweilmöglichkeiten und Grünanteil angestrebt wird.

Konkrete Konzepte für Bebauung und Nutzungen liegen bereits in den Vorhaben zu einer Gewerbebebauung durch die Ratisbona sowie eine Wohn- und Gewerbebebauung durch die Vonovia vor."



Abb. 4: Zentrales Vorhaben 1 Erlebbares Elstal
(Quelle: INGEK 2035 der Gemeinde Wustermark, Stand: 30.04.2024)

4.2 Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark

Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Flächen entlang der Rosa-Luxemburg-Allee (im Abschnitt zwischen der Straße "Unter den Kiefern" und der Hauptstraße) werden als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In den Erläuterungen zum Beschluss wird zum Versorgungszentrum Elstal wie folgt ausgeführt:

"Das Elstaler Versorgungszentrum ist ebenfalls zentral im Ortszentrum gelegen und wird durch die Hauptverkehrsstraße Rosa-Luxemburg-Allee erschlossen. An dem Standort sind aktuell ein großflächiger Discounter (Nettomarkt) und kleinteiliges Gewerbe mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten (Apotheke, Arztpraxen, Bäcker, Deutsche Post, Imbiss, Friseur) angesiedelt. Die in Nutzung befindliche Verkaufsfläche an dem Standort umfasst ca. 1.900 qm. Dies zeigt, dass der Standort in Elstal im Vergleich zum Standort in Wustermark eher unterentwickelt ist, bei einer höheren Einwohnerzahl. Denn das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums in Elstal umfasst neben dem Ortsteil Elstal auch den Ortsteil Priort, (BBE Handelsberatung (10/2020) Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark) sodass im Kerneinzugsgebiet 6.034 Einwohner leben (Stand 02/2021). (...)

Der Ausbau und die Erweiterung der Versorgungseinrichtungen, zu dem auch die Nahversorgungsstandorte zählen, sollten dabei an die steigenden Bevölkerungszahlen frühzeitig angepasst werden. Auch dafür gilt, wie bei der Wohnbauentwicklung, zunächst die innerörtlichen Flächenpotenziale zu nutzen. Dies soll eine Zersiedelung der Ortsteile verhindern und eine quartiersnahe Nahversorgung für die Bevölkerung sicherstellen. Daher sollen bei einer entsprechenden Anpassung der Nahversorgungsangebote in der Gemeinde Wustermark zunächst die beiden bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen Wustermark und Elstal weiter qualifiziert werden.

Sehr zeitnah wird sich der weitere Nachfrageanstieg im Ortsteil Elstal bemerkbar machen. Aufgrund der aktuellen Umnutzung von ehemaligen Konversions- und Brachflächen zu attraktiven Wohnstandorten, wie dem Olympischen Dorf oder der Heidesiedlung kann davon ausgegangen werden, dass ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen bereits vor 2030 in Elstal erfolgen wird."

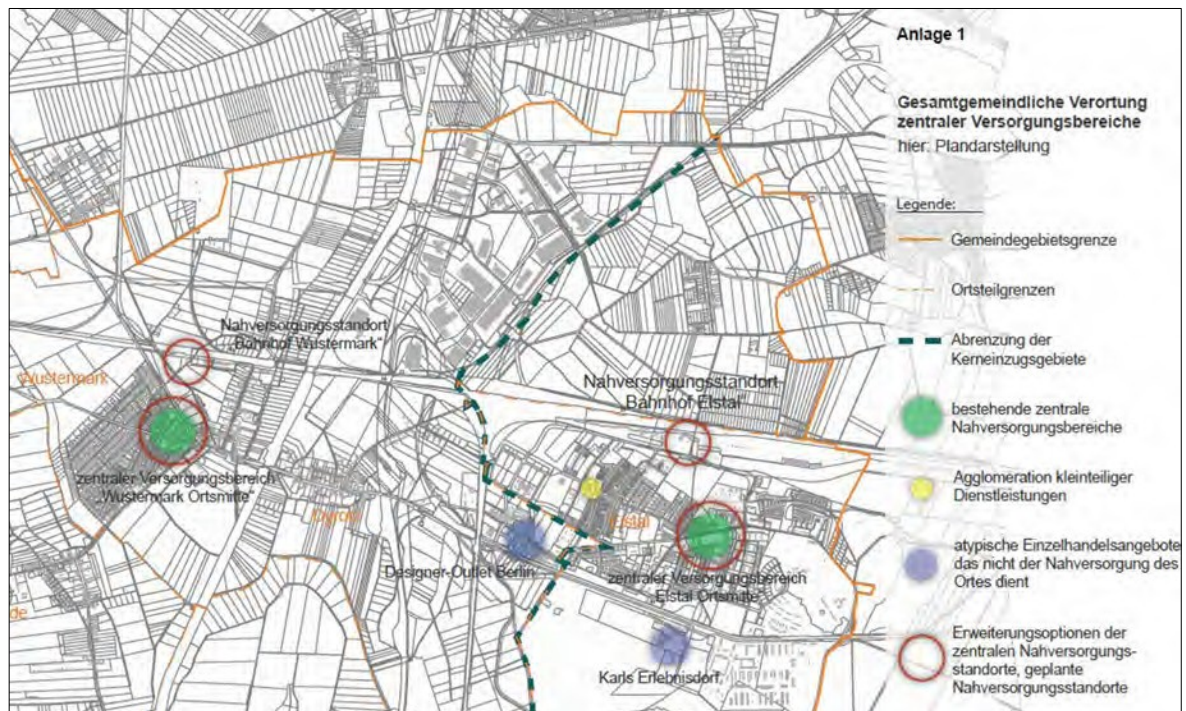


Abb. 5: Ausschnitt aus der Plandarstellung zur Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wustermark (Quelle: Gemeinde Wustermark)

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



Abb. 6: Darstellung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich Elstal (Quelle: Gemeinde Wustermark)

Wie vorstehend schon erläutert unterstützt der Bebauungsplan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" das im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark herausgearbeitete Nahversorgungszentrum Elstal.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist am 17.07.2006 wirksam geworden. Er stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf dem räumlichen Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes 2003 des Büros PLK. Für die Heidesiedlung wurden diese bis auf die Flächen östlich der Elstaler "Hauptstraße" (im Flächennutzungsplan GE-Darstellung entsprechend der Festsetzung eines GEE des Bebauungsplanes Nr. E12 "Radelandberg Nord") im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark nachvollzogen.

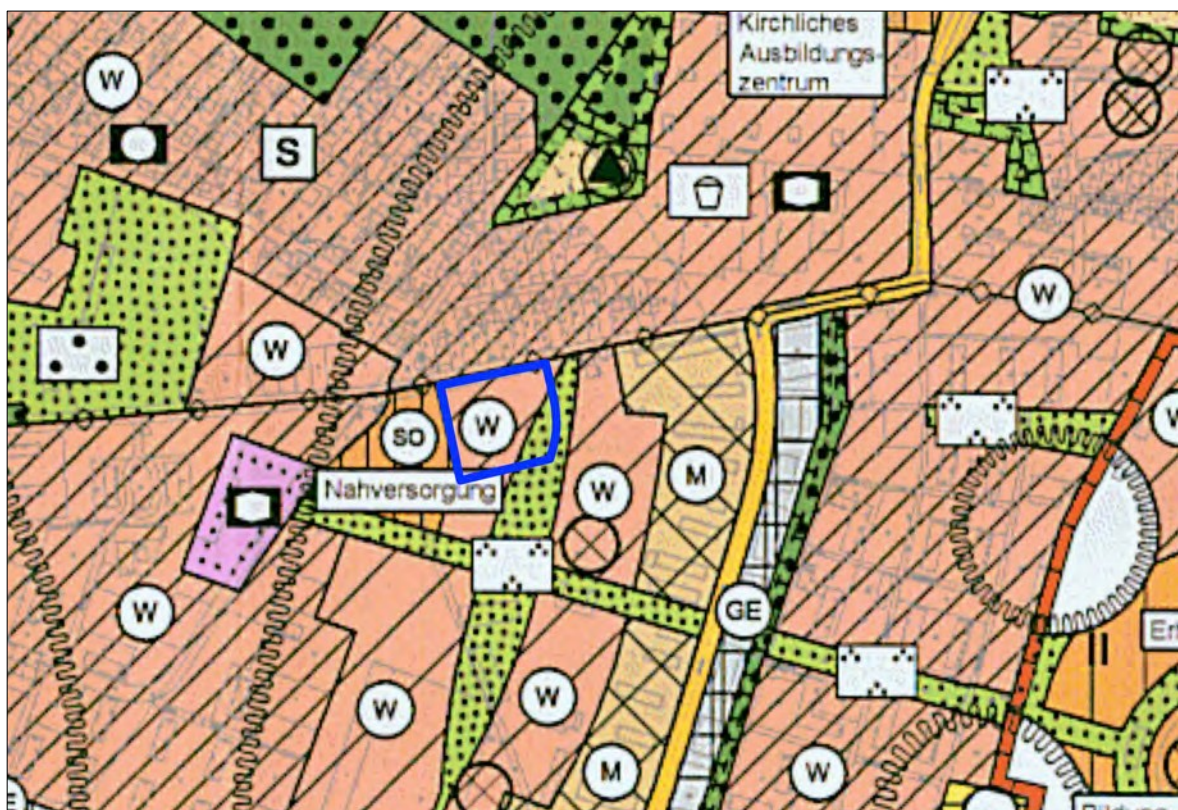


Abb. 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark, Stand 04/2006 - Ausschnitt

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Idee einer Quartiers-Park-Elipse wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" in modifizierter Form aufgegriffen. Der Auftakt dieser Verkehrsflächen für die Erschließung der Heidesiedlung wird in diesem Bebauungsplan übernommen.

Auf der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung wurde östlich der Einmündung der Straße "Unter den Kiefern" in die "Rosa-Luxemburg-Allee" im Jahr 2005 der Bebauungsplan Nr. E 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelvollversorger sowie begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erstellt und nachfolgend in einer kurzen Bauphase realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet A kann als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickelt gelten. Es wurde vermutet, dass sich die "Abseiten" des Nahversorgermarktes, vor allem die mit der Anlieferung etc. hemmend auf eine Vermarktung der direkt angrenzenden allgemeinen Wohnbauflächen auswirken könnte. Diese Befürchtung trat jedoch nicht ein. Die an den Nahversorgermarkt angrenzenden Bauflächen wurden in der Zwischenzeit bebaut.

Entsprechend der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark können aus den Bauflächen 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.

Mit der Festsetzung des SO-Einzelhandel in diesem Bebauungsplan geht eine Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Dennoch ist dies jedoch der qualitativen Aufwertung des Nahversorgers geschuldet. Damit sind keine Auswirkungen verbunden, die z.B. die Ansiedlung eines Vollversorgers nach sich zöge. Eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters von 800 qm hin zu einem großflächigen Einzelhandelmarkt mit 1.250 qm (Discounter) für die Nahversorgung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte in Elstal. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll erweitert und modernisiert werden, in dem die Gangbreite größer, die Regale niedriger etc. werden sollen. Das Warenangebot wird nicht erweitert.

Der Geltungsbereich befindet sich im festgelegten "Nahversorgungszentrum Elstal". Negative Auswirkungen des Marktes werden vom Einzelhandelsgutachter ausgeschlossen.

Im Zuge dessen stellt sich auch hier die Frage, ob durch die Änderung der Gebietsart in ein Sondergebiet "Nahversorgung", in dem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, das Entwicklungsgebot aus dem FNP gewahrt bleibt. Der FNP stellt für die in Rede stehenden Flächen eine Wohnbaufläche dar. In den textlichen Darstellungen zum FNP wird unter Punkt 1 folgendes dargestellt:

"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."

Nach Auffassung der Gemeinde Wustermark kann demnach, beim Einhalten der Anforderungen des Immissionsschutzes, auch ein Sondergebiet "Nahversorgung" festgesetzt werden, da das städtebauliche Gefüge für den gesamten Bereich der im FNP dargestellten Wohnbaufläche gewahrt bleibt. Mittlerweile hat sich in der Verwaltungsgerichtsbarkeit die Erkenntnis durchgesetzt, dass ein wohngebietstypischer Nahversorgungsmarkt in städtebaulich integrierter Lage auch mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen kann, solange er die Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Dies wäre bei dem in Rede stehenden Netto-Markt aus Sicht der Gemeinde Wustermark der Fall. Ein Änderungsverfahren für diesen Teilbereich des FNP ist demnach nicht notwendig.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (Discounter) für die Nahversorgung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte in Elstal, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes geschaffen werden.

Mit der Erstellung eines völlig neuen Bebauungsplanes Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee" soll klargestellt werden, dass der derzeit wirksame Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A nicht geändert, sondern ein neues Rechtsinstrument als neue Festsetzungsschicht über den bisher wirksamen Bebauungsplan gelegt wird.

6. Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für die Verkaufsflächen- erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für eine Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Wustermark OT Elstal mit Stand: 02.09.2025 erarbeitet. Der Gutachter führt wie folgt aus:

6.1 "Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden. Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt. Inwiefern eine Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 jedoch auch außerhalb zentraler Orte möglich ist, wird nachfolgend geprüft.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Netto-Vorhabens bleibt auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt, Kundschaft aus angrenzenden Gemeinden wird über die geringfügigen Streuumsätze hinaus nicht angesprochen. Durch eine legitime Eigenbindung der Wustermarker Nachfrage konnten gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (...). Benachbarte zentrale Orte und die Versorgung in benachbarten Gemeinden werden folglich nicht gefährdet.

Entsprechend Grundsatz 2.8 sollen neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Die Gemeinde Wustermark verfügt über keine zentralörtliche Funktion, das Netto-Planvorhaben konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundschaftsbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark, insbesondere des Ortsteils Elstal.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Als Ort ohne zentralörtliche Funktion bezieht sich dieser für die Gemeinde Wustermark lediglich auf das Gemeindegebiet. Bezogen auf das dort vorhandene Marktpotenzial erzielt der Netto-Markt mit 12% eine Bindungsquote deutlich unter dem Schwellenwert von 25% (...).

Nach dem Ziel 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

Hierzu ist festzustellen:

- Das Netto-Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Elstal.*
- Für den künftigen Netto-Markt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 qm avisiert, welche somit deutlich unterhalb der ausgewiesenen Verkaufsfläche von 1.500 qm für Nahversorger liegt. Die Gesamtverkaufsfläche ist bereits im bisherigen Bebauungsplan dargestellt, allerdings aufgeteilt auf mehrere Anbieter. Sie soll zukünftig auf den Lebensmittelmarkt mit Bäcker zusammengeführt werden. Eine zusätzliche Ausweisung von Verkaufsflächen ist mit dem neuen Bebauungsplan folglich nicht vorgesehen.*
- Derzeit fließen bei einer Kaufkraftbindung von 55,6% (ohne die beiden überregionalen Standorte) rd. 16,7 Mio. € der nahversorgungsrelevanten Nachfrage aus dem Gemeindegebiet ab. Durch den erwarteten Kaufkraftanstieg würden die Abflüsse auf 29,4 Mio. € ansteigen. Unter Beachtung der bestehenden Abflüsse und des perspektivischen Nachfrageanstiegs in der Gemeinde Wustermark ist das Netto-Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Vonovia-, Ratisbona- und REWE/ALDI-Vorhabens wie geplant entwickelbar. Mit den geplanten Vorhaben ist es möglich dem Bevölkerungszuwachs in den vergangenen Jahren und auch in der Zukunft Rechnung zu tragen.*
- Der zukünftig großflächige Lebensmitteldiscounter wird auf mehr als 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, so dass die Grenze von 75% eingehalten wird.*

Das Vorhaben von Netto Marken-Discount in Elstal ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel."

6.2 "Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass mit dem Erweiterungsvorhaben von Netto Marken-Discount im Ortsteil Elstal unter Berücksichtigung der Planungen von Vonovia und Ratisbona in Elstal und dem Erweiterungsvorhaben von REWE/ALDI in Wustermark keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Netto-Markt liegt im Ortsteil Elstal und übernimmt als langjährig etablierter Markt essenzielle Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Elstal und Priort. Die Modernisierung und Erweiterung des Marktes fügt sich in die Gesamtentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ein trägt somit anteilig zur Qualifizierung der wohnungsnahen Versorgung bei. Dabei ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 1.250 qm als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten.*
- Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal. Mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Elstal ist parallel zu den neuen Vollsortimenten auch eine Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf die discounterorientierte Zielgruppe verbunden.*
- Durch die zentrale Lage im Ortsteil verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte Elstal sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.*
- Das Vorhaben ordnet sich in eine notwendige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal ein. Bereits gegenwärtig sind für das Gemeindegebiet Wustermark hohe Kaufkraftabflüsse (16,7 Mio. €, Bindungsquote 55,6%) zu konstatieren. Bis zum Jahr 2030 wird zudem ein Bevölkerungszuwachs um rd. 3.700 Personen auf rd. 14.950 Personen erwartet. Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial von 12,7 Mio. €, ein Schwerpunkt dieser Entwicklung liegt dabei auf den Ortsteil Elstal. Diese zunehmenden Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung soll das zukünftige Nahversorgungszentrum absichern, das Netto-Planvorhaben bildet einen Teilaspekt zu dieser Entwicklung.*
- Für das Netto-Planvorhaben wird ein Umsatz von insgesamt ca. 6,5 Mio. € prognostiziert, etwa 0,80 Mio. € mehr als der bisherige Bestandumsatz am Standort. Durch das eigenständige Planvorhaben kann sich der Netto-Markt den bevorstehenden Wettbewerbswirkungen durch die weiteren Planvorhaben zumindest anteilig entgegenstellen, von der zukünftigen Gesamtausstrahlung des leistungsfähigen Nahversorgungszentrums profitieren und am Nachfragewachstum der Gemeinde Wustermark partizipieren.*
- Das Vorhaben ist auf die Bewohner der Gemeinde Wustermark, insbesondere der Ortsteile Elstal und Priort ausgerichtet, es liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Elstal und fügt sich in die Nachfrageentwicklung ein. Damit ist das Vorhaben mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Netto-Erweiterungsvorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnet. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Wustermark wird in Summe aller Planungen gestärkt, das Netto-Vorhaben sichert letztlich die eigene Marktstellung innerhalb der Gesamtentwicklung. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher differenzierten Festsetzungen zur Nahversorgung im Vorgänger-Bebauungsplan sollen vereinfacht und die unterschiedlichen Werte für die Verkaufsflächen zusammengefasst werden. Durch die bisher unterschiedlichen Nutzungsarten von 800 qm für den Nahversorgungsmarkt und weiteren ergänzenden Ladengeschäften in einer Größe von 450 qm sowie andere Dienstleistungsbetriebe etc. zu einer zusammengeführten Netto-Verkaufsfläche von 1.250 qm für Einzelhandelsbetriebe rutscht der Nahversorgermarkt in die "Großflächigkeit", auch wenn sich an der Art der Nahversorgung in einem Discounter relativ wenig ändert.

Der aktuelle Markt hat ein klassisches Angebot eines Lebensmitteldiscounters, das in schmalen Gängen und hohen Regalen präsentiert wird. Der neue Markt soll breitere Gänge, niedrige Regale und breitere Präsentation der einzelnen Artikel in den Regalen umfassen. Die Anzahl an Artikeln wird nicht wesentlich erhöht. Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb soll damit eine moderne und kundenfreundlichere Präsentation der Waren erhalten. Der Vorhabenträger geht zudem davon aus, dass die Flächenproduktivität des Nahversorgermarktes nicht wesentlich erhöht wird.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwurf des Architekturbüro Krauter+Kling aus Berlin vorgelegt, der nachweist, dass die Verkaufsfläche die festgesetzte Grenze von zusammen 1.250 qm Nettoverkaufsfläche (einsehbar durch den Kunden) nicht überschreitet.

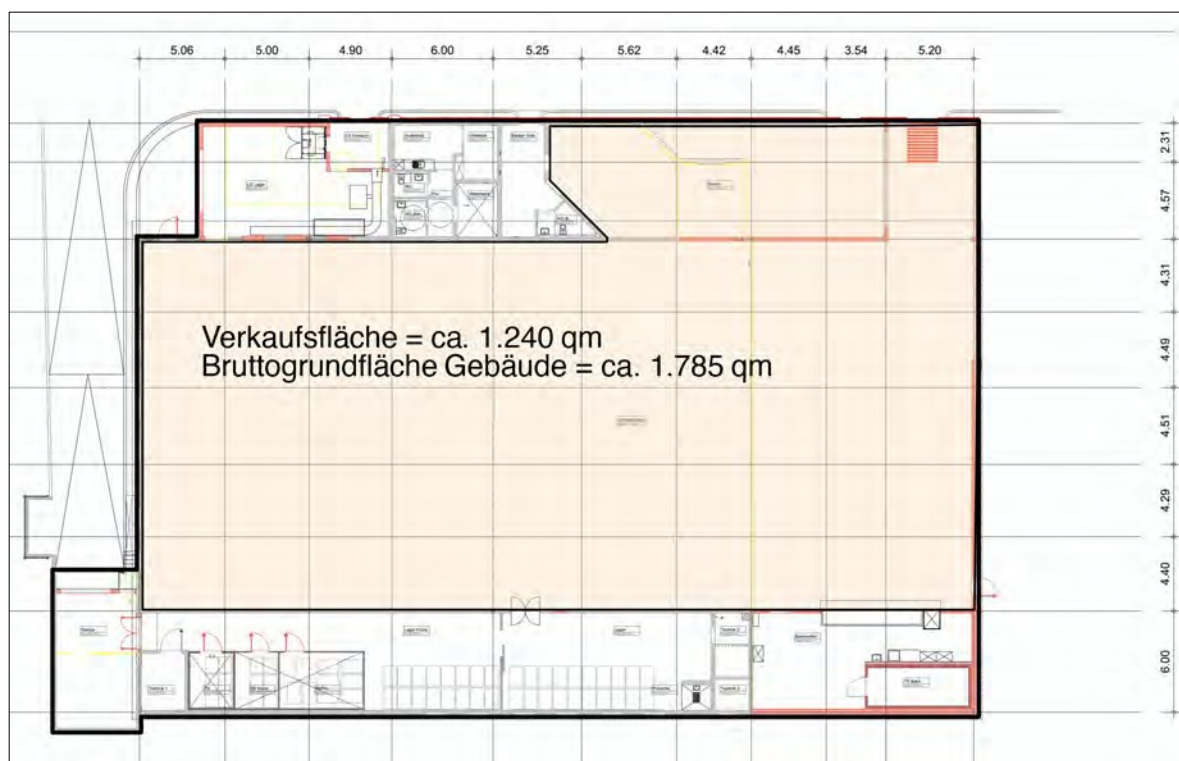


Abb. 8: Grundriss Nahversorgungsmarkt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt worden, in dem Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Mit der Festsetzung Nr. 1 soll eine Nutzungspräzisierung vorgenommen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet wie folgt:

"Das Sondergebiet Nahversorgung dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmitteleinzelhandel zulässig, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden festgesetzten Sortimentsliste besteht. Diese Betriebe dürfen auf weitere 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente der festgesetzten Sortimentliste sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig. Die (vom Kunden begehbare und einsehbare) Verkaufsfläche darf eine GRZ für die Verkaufsfläche von 0,191 nicht überschreiten."

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

- Augentoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augentoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel),
ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel,
Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren:
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saat-
gut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel:
Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel:
Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralerzeugnisse

Mit dieser Festsetzung wird die Auswirkung des großflächigen Einzelhandels auf die Nahversorgung beschränkt, so dass eine unzulässige Beeinträchtigung von zentralen Orten und zentralen Versorgungsbereichen aus Sicht der Gemeinde Wustermark ausgeschlossen werden kann. Die Sortimentsliste entspricht der Anlage zur Verordnung über den LEP-HR entsprechend der Begründung zu dem Grundsatz 2.8 LEP-HR.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Geschosse
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Angabe über die Intensität einer Grundstücksausnutzung und Bewertungskriterium in der Bundesrepublik Deutschland Bestandteil des öffentlichen Baurechts, speziell des Bauplanungsrechts, und stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument des BauGB dar. Es dient dazu, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten. Dabei erfolgt meist eine Beschränkung der Bebauungsdichte. Neben der "Art der baulichen Nutzung" ist es das wichtigste Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die gesetzlichen Definitionen und Richtwerte finden sich in §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (abgekürzt GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder/und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

In der Regel werden in einem Bebauungsplan Höchstmaße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Diese dürfen vom konkreten Bauvorhaben unterschritten, aber nicht überschritten werden. In bestimmten Fällen können auch Mindestmaße oder zwingende Maße (für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen) festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen oder Befreiungen von den festgesetzten Maßen zu beantragen.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben, beispielsweise: GRZ 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

Beispielrechnung:

- Fläche des Baugrundstücks (8.000 qm)
GRZ 0,8 = 6.400 qm überbaubare Grundstücksfläche
- Grundfläche der baulichen Anlagen = 5.000 qm,
- Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen = 6.250 qm

Die GRZ von 0,8 wird unterschritten, die Festsetzung somit eingehalten.

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 BauNVO werden, beginnend mit der Fassung von 1990, die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (bis auf Ausnahmen nur bis GRZ 0,8).

Im Plangebiet wurde im Sondergebiet (SO-Einzelhandel) eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermöglicht die Realisierung des vorgesehenen Nahversorgerzentrums. Unter Beachtung der Festsetzung Nr. 3 kann die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Somit ist es möglich, die Hochbauten entsprechend der vorgesehenen Absicht mit der GRZ zu fassen und gleichzeitig hinreichend Spielraum für die Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrwege einzuräumen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet: *"Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und 19 BauNVO)"*

Die Festsetzungen zur GRZ und zur "GRZ 2" für Nebenanlagen werden auch durch den Umbau des Nahversorgungsmarktes eingehalten.



Abb. 9: Lageplan Nahversorgungsmarkt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

Festsetzung im Bebauungsplan		
Baugebietsfläche		6.550 qm
GRZ 1	0,3	1.965 qm
GRZ 2 (Gesamtversiegelung)	0,7	4.585 qm
Markterweiterung		
Bruttogrundfläche (BGF)		1.785 qm
GRZ 1		0,27
weitere Versiegelung		2.825 qm
Bruttogrundfläche (BGF)		1.785 qm
Gesamtversiegelung		4.610 qm
GRZ 2		0,70

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossigkeit begrifflich geregelt: *"Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden."*

In der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 wird der Begriff des Vollgeschosses aber nicht verwandt. Im § 2 Abs. 6 BbgBO werden Geschosse definiert. *"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."*

Im Kommentar der BbgBO 2016 von Prof. Dr. Christian-W. Otto, 4. Auflage, Dresden 2016 wird folgendes klargestellt: *"Mit dem Begriff 'Geschoss' wird eine nach oben und unten begrenzte Gebäudeebene beschrieben. Unterschieden wird im Baurecht zwischen den Begriffen 'Vollgeschoss', 'Kellergeschoss', 'Dachgeschoss' oder 'Staffelgeschoss'. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 89 Abs. 2 (nach Änderung BbgBO durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5) nun § 88 Abs. 2 BbgBO) geregelt. Bauordnungsrechtliches Merkmal des Geschosses ist weiterhin, dass die Gebäudeebene von Personen betreten und - in einem nicht ganz unbedeutenden Bereich - aufrecht begangen werden kann. Die Gebäudeebene muss dabei durch einen Boden und eine Decke oder das Dach von anderen Raumschichten (Gebäudeebenen) abgetrennt werden, vgl. OVG Hamburg, U. v. 10.04.2003 - 2 Bf 523/98. Mit der Voraussetzung der aufrechten Begehbarkeit - jedenfalls in Teilbereichen - sollen sog. Kriechgeschosse für technische Anlagen, aber auch Spitzböden im Dachbereich aus dem allgemeinen Geschossbegriff ausgenommen werden. Der Gesetzgeber hat dies durch die Novelle 2016 in Satz 2 klargestellt. Wann eine Gebäudeebene aufrecht begangen werden kann, wird nicht in allen Bundesländern gänzlich einheitlich beurteilt."*

Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante, also die Oberkante des fertigen Fußbodens, im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Auf welcher Höhe bzw. Tiefe der Fußboden liegt, ist unerheblich. Um dieses Mittel zu berechnen ist festzustellen, ob das Maß der tatsächlich freiliegenden Außenwandfläche des Geschosses größer ist als der Wert, der sich aus der Multiplikation des Geschossumfangs mit dem Höhenwert von 1,40 m ergibt, vgl. VGH Kassel, B. v. 26.07.1988 - 4 TG 1003/86. Wenn die Geländeoberfläche eben ist, reicht es in der Regel aus, den Durchschnitt aus der Summe der Geschosshöhe, die an den Gebäudeecken gemessen wurde, zu errechnen, indem diese Höhe addiert und durch die Zahl der Gebäudeecken dividiert wird. Liegt der Wert über 1,40 m, handelt es sich um ein oberirdisches Geschoss. Liegt der Wert darunter, handelt es sich um ein Kellergeschoss. Für das Kellergeschoss gelten die besonderen Regelungen über

die Feuerwiderstandsdauer der Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1, über die Decken nach § 31 Abs. 2 Satz 1 sowie die Anforderungen an Treppenträume nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 und an Öffnungen in § 37 Abs. 4."

Im Plangebiet wurde eine Geschossigkeit von bis zu einem Geschoss festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines eingeschossigen Gebäudes wird klargestellt, dass innerhalb des Bebauungsplanes keine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen ist.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen (Hmax)

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet - Einzelhandel die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax.) entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 2 lautet: *"Die maximale Höhe der Gebäude (Hmax.) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über der festgesetzten Höhe liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)"*

Mit dieser festgesetzten Höhe wird dem geplanten Nahversorgungsmarkt Rechnung getragen und das Gebäude kann sich so gut in die umgebende Bebauung einfügen. Es wird so auch bewirkt, dass die zu errichtende Baumassee nicht dominierend wirkt.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wird eingehalten.

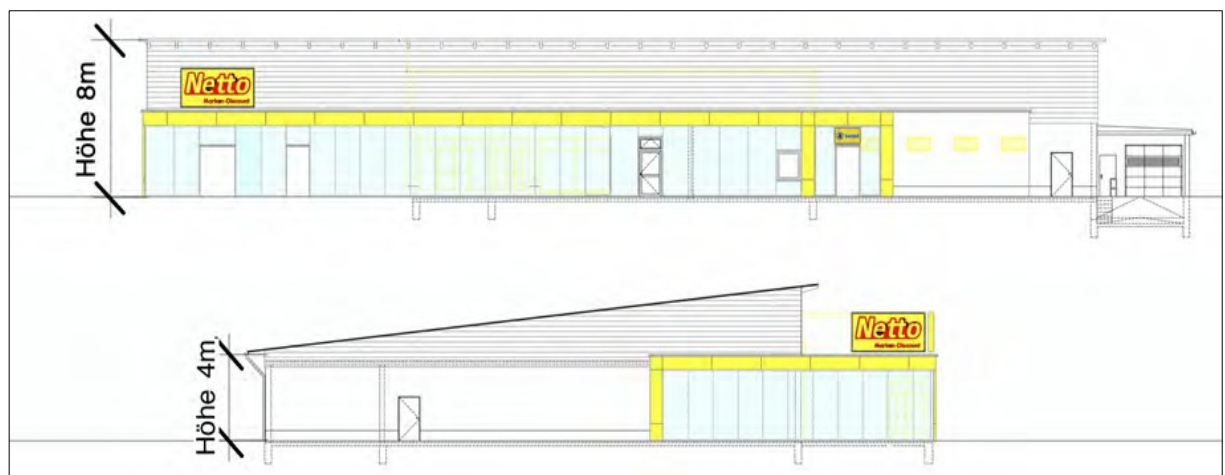


Abb. 10: Höhe NETTO-Markt (Quelle: Architekturbüro Krauter+Kling, Berlin)

Zur Lenkung der Besucher und Kunden des Nahversorgers werden i.d.R. Werbepylone aufgestellt. Um diese Werbeanlagen in das Höhengefüge einzupassen, wurde die Festsetzung Nr. 6 getroffen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die zu errichtenden Werbeanlagen im Sondergebiet nicht dominierend wirken. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 6 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und eine Breite von 3,50 m zum nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbeflyer) wird auf eine Höhe von 6 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt. Die Breite der Werbeanlagen darf dabei bis zu 3,50 m betragen. Die Anzahl solcher freistehender Werbeanlagen wird auf zwei beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO)"*

8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein "Baufenster" festgesetzt, das durch "Baugrenzen" gebildet wird. Das Baufenster soll so eine umfassende Nutzung des Baugebietes ermöglichen und gleichzeitig hinreichenden Abstand zu sensiblen Nutzungen gewährleisten bzw. einen entsprechenden Abstand zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen halten.

Das Baufenster war mit einem Abstand von 3 m am südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes und mit einem Abstand von 1 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 307, Flur 17, Gemarkung Elstal platziert worden.

Die Baugrenze bleibt im Wesentlichen unverändert. Sie wurde aufgrund der auf dem Baugrundstück anzutreffenden Gehölze nun mit einem Abstand von 6 m von der Heidelerchenallee versetzt festgesetzt, um langfristig einen Entwicklungsspielraum offen zu halten.



Abb. 11: Baufenster

Die Festsetzung Nr. 4 ermöglicht die flexible Gestaltung der Außenflächen insbesondere für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen im Baugebiet. Sie lautet: *"Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)"*

9. Gestalterische Festsetzungen und abweichende Abstandsfläche

Gestalterische Festsetzungen

Zusätzlich zu diesen städtebaulichen Grundlagen werden Festsetzungen getroffen, um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" einzubinden. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Festsetzung Nr. 8: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)"*

Festsetzung Nr. 9: *"Die Beleuchtung von freistehenden oder an Gebäuden angebrachten 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)"*

Weitere landesrechtliche Regelungen nach § 87 BbgBO finden sich zu Werbeanlagen im Kapitel 7.2.3 und zu Stellplätzen im Kapitel 10.3.

Abweichende Abstandsfläche

Um den notwendigen Abstand der Laderampe des vorhandenen Lebensmittelmarktes hinreichend und somit die Interessen des Grundstückseigentümers innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde Wustermark zu berücksichtigen, wurde in diesem Bebauungsplan eine abweichende Abstandsfestsetzung getroffen. Die Festsetzung Nr. 10 lautet: *"Für bauliche Anlagen auf dem Flurstück 308, Flur 17, Gemarkung Elstal wird zum Flurstück 307, Flur 17, Gemarkung Elstal (außerhalb des Geltungsbereiches) eine abweichende Abstandsfläche von 1,0 m als zulässig festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)."*

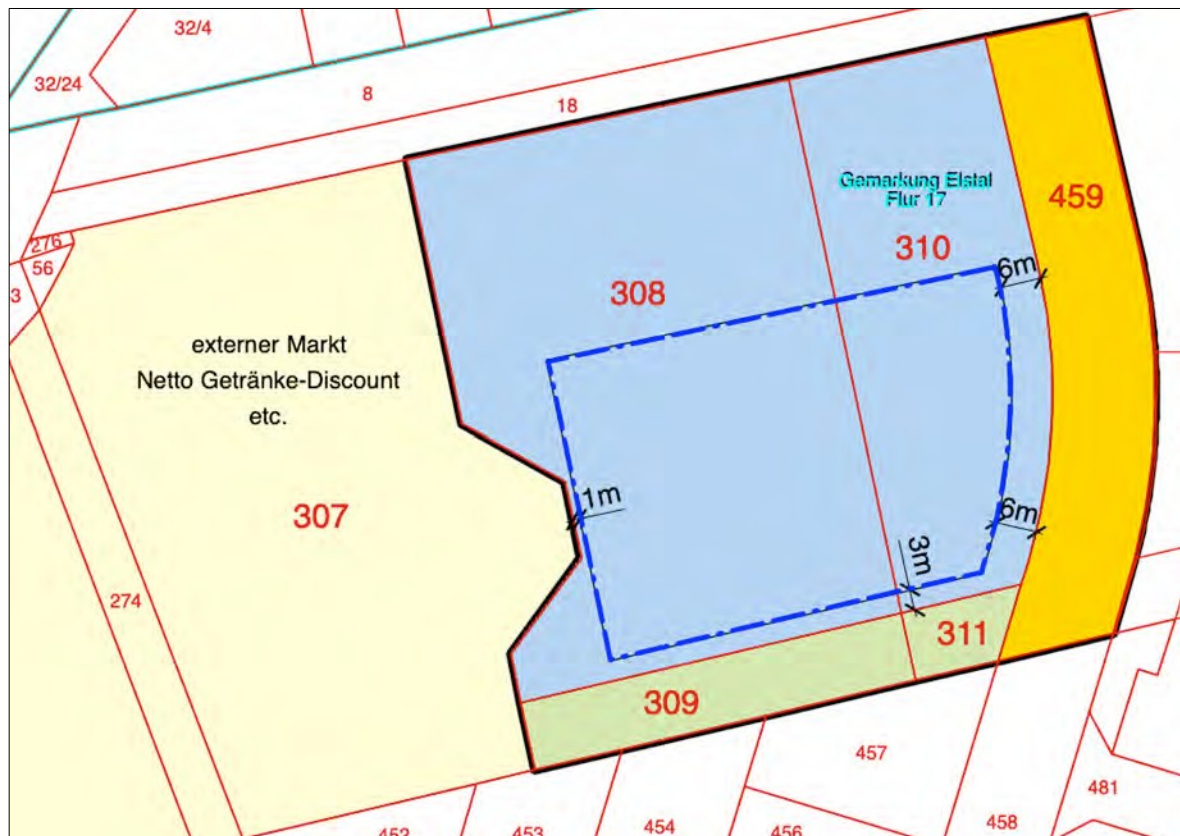


Abb. 12: Schaubild zur textlichen Festsetzung Nr. 10



Abb. 13: Abstandsfestsetzung

Im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E47 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" OT Elstal ist die Wendeschleife modifiziert worden. Gleichwohl ist die festgesetzte Baugrenze dieses Bebauungsplanes soweit in Richtung Osten eingerückt, dass bei der Festsetzung einer geänderten Abstandsfläche keine Überschneidung von Abstandsanforderungen aus dem Bebauungsplan Nr. E47 auf den Bebauungsplan Nr. E52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee" zu befürchten sind.

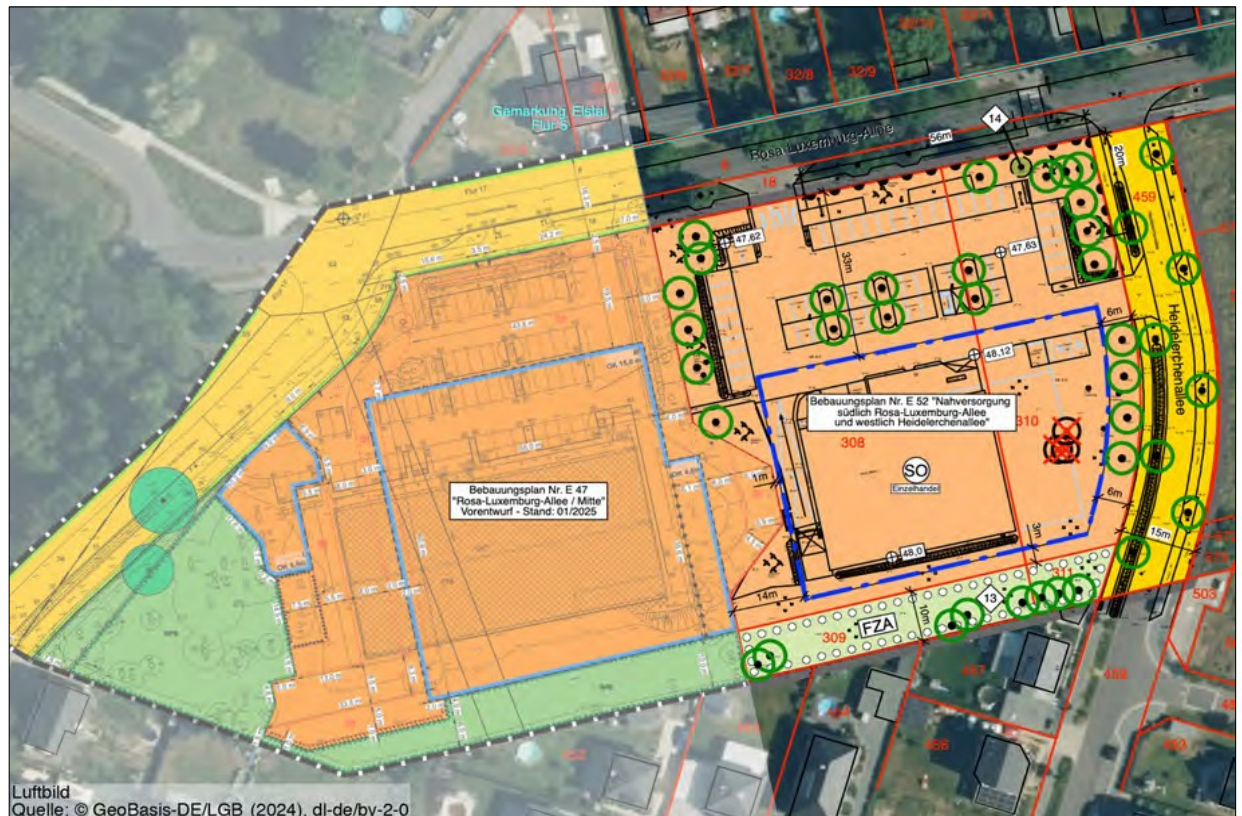


Abb. 14: Lage des BBP Nr. E47 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" - Vorentwurf, Stand: 01/2025

10. Verkehrsflächen

10.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende "Rosa-Luxemburg-Allee" und die "Heidelerchenallee" hinreichend erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die "Elstaler Hauptstraße" und die Anschlussstelle mit der vierspurig ausgebauten B 5 gesichert.

Zur Absicherung der Straßenbegrünung wird die Festsetzung der zum Ausgleich gepflanzten Bäume standortkonkret vorgenommen.

10.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs und zur Minderung des Eingriffes wird für die Fläche des SO-Einzelhandel im Bereich des Kreuzungsbereiches der Rosa-Luxemburg-Allee und der "Heidelerchenallee" nach Westen und Süden ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Bereich an der Rosa-Luxemburg-Allee ist 56 m lang, der Bereich an der "Heidelerchenallee" hat eine Länge von 20 m.

10.3 Ruhender Verkehr

Zum ruhenden Verkehr wurde eine textliche Festsetzung getroffen. Sie lautet wie folgt: Festsetzung Nr. 7: *"Im Sondergebiet Einzelhandel muss je angefangene 25 qm Verkaufsfläche (vom Kunden begehbar oder einsehbar) ein Stellplatz errichtet werden. Zusätzlich müssen mindestens zwei Behindertenstellplätze und zehn überdachte Fahrradstellplätze hergestellt werden. Darüber hinaus ist je angefangene 250 qm Verkaufsfläche (vom Kunden begehbar oder einsehbar) ein Stellplatz für Mitarbeiter herzustellen."*

Die Festsetzung Nr. 7 wurde getroffen, weil die für den Lebensmitteldiscounter derzeit anzutreffenden Stellplätze völlig ausreichend sind. Zwar "rutscht" der Nahversorgermarkt mit 1.250 qm in die Großflächigkeit, womit eine deutlich höhere Anzahl an Stellplätzen für den zu erweiterten Markt abzuleiten wäre, als die bisher ausreichenden. Mit dem Umbau des Marktes wird jedoch keine wesentliche Umsatzsteigerung erwartet, so dass die vorhandenen Stellplätze genügen.

Selten sind mehr als ein Drittel der Stellplätze, an Spitzentagen maximal zwei Drittel der Stellplätze belegt. Der vorgesehene Discounter dient der Nahversorgung. Viele Kunden kommen zu Fuß oder mit dem Rad sowie dem ÖPNV, da der in die Ortslage integrierte Versorgungsstandort gut an das hervorragend ausgebildete Fuß- und Radwegesystem an-

gebunden ist. Deshalb wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen, um der Situation gerecht zu werden und eine angemessene Anzahl an Stellplätzen festzusetzen.

Mit dieser Festsetzung müssen im Bebauungsplan insgesamt 57 Stellplätze errichtet werden (55+2 Behindertenstellplätze). Zusätzlich sind 10 Fahrradstellplätze zu realisieren, die überdacht werden müssen. Sie sind eingangsnah für die Erweiterung des Marktes vorgesehen.



Abb. 15: Stellplätze

11. Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des OT Elstals mit Strom wird durch die E.DIS Netz GmbH gesichert. Der Anlagenbestand der E.DIS befindet sich, bis auf die Hausanschlussleitung für den bisherigen NETTO-Markt in der Rosa-Luxemburg-Allee und der Heidercherenallee.

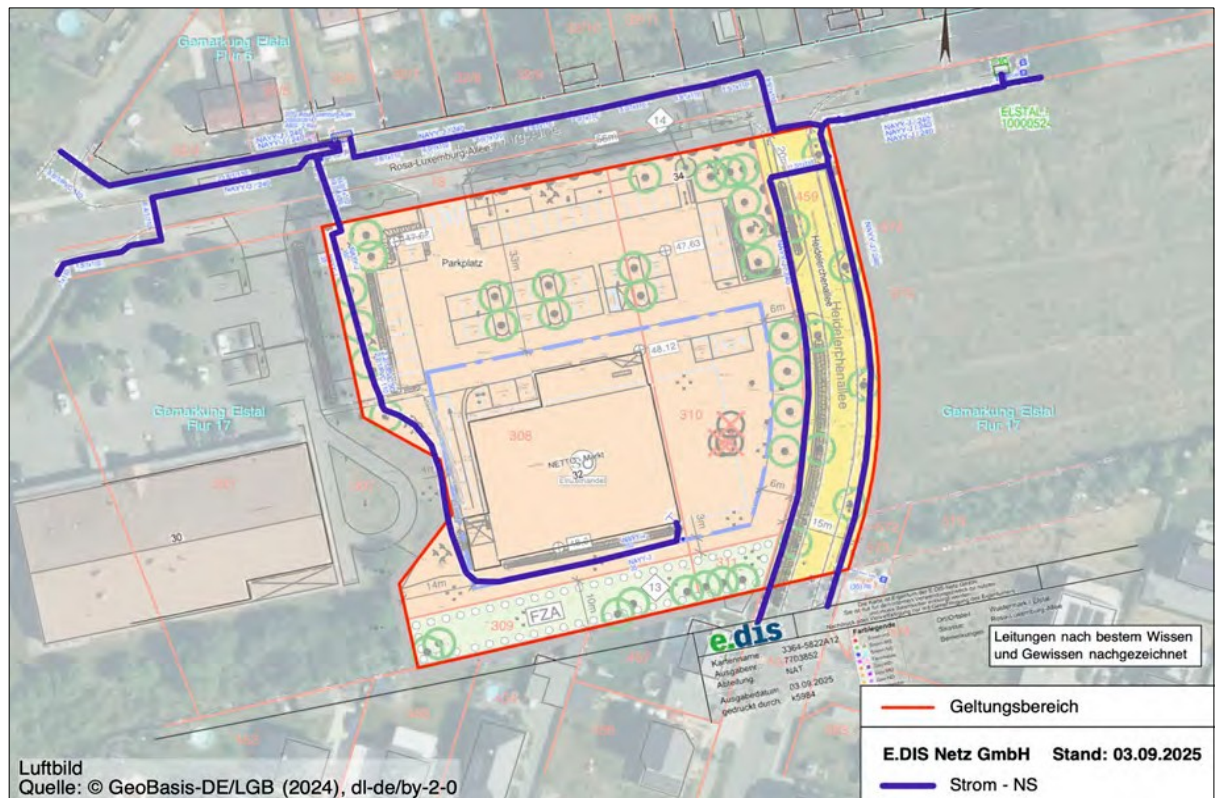


Abb. 16: Leitungsauskunft E.DIS Netz GmbH, Stand: 03.09.2025

Gasleitungen

Entsprechend der Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mit Stand 10/2025 verläuft innerhalb der Rosa-Luxemburg-Allee eine Gashauptleitung mit einem Druck von über 4 bar. Im Geltungsbereich ist eine Versorgungsleitung für den Nahversorgermarkt enthalten.

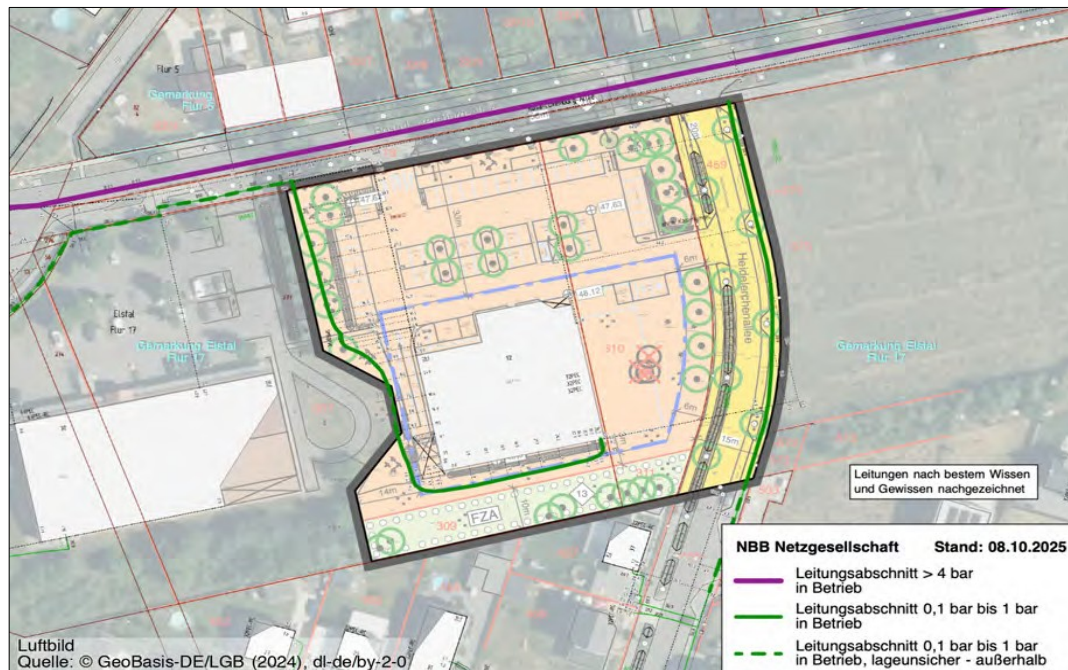


Abb. 17: Leitungsauskunft NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Stand: 08.10.2025

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des OT Elstals ist durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland gesichert. Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung wurde vom Wasser- und Abwasserverband "Havelland" eine Leitungsauskunft erteilt. Es ist erkennbar, dass sich die Trink- und Abwasserleitung jeweils in der Rosa-Luxemburg-Allee und der Heidlerchenallee befinden. Auf Grund der geplanten Erweiterung des Marktes wird nicht von einem Mehrbedarf an Trink- und Schmutzwasser ausgegangen. Eine detaillierte Wasserbedarfsanalyse kann erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Löschwasser

Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH) teilte mit Schreiben vom 15.04.2026 mit, dass der im Bebauungsplan liegende Leitungsbestand für die Löschwasserentnahme im Bedarfsfall mit genutzt werden kann. Die tatsächliche Entnahmemenge ist an den möglichen Entnahmestellen durch geeignete Messungen nachzuweisen.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungsmengen zur Löschwasserversorgung sind durch zusätzliche Maßnahmen abzusichern.

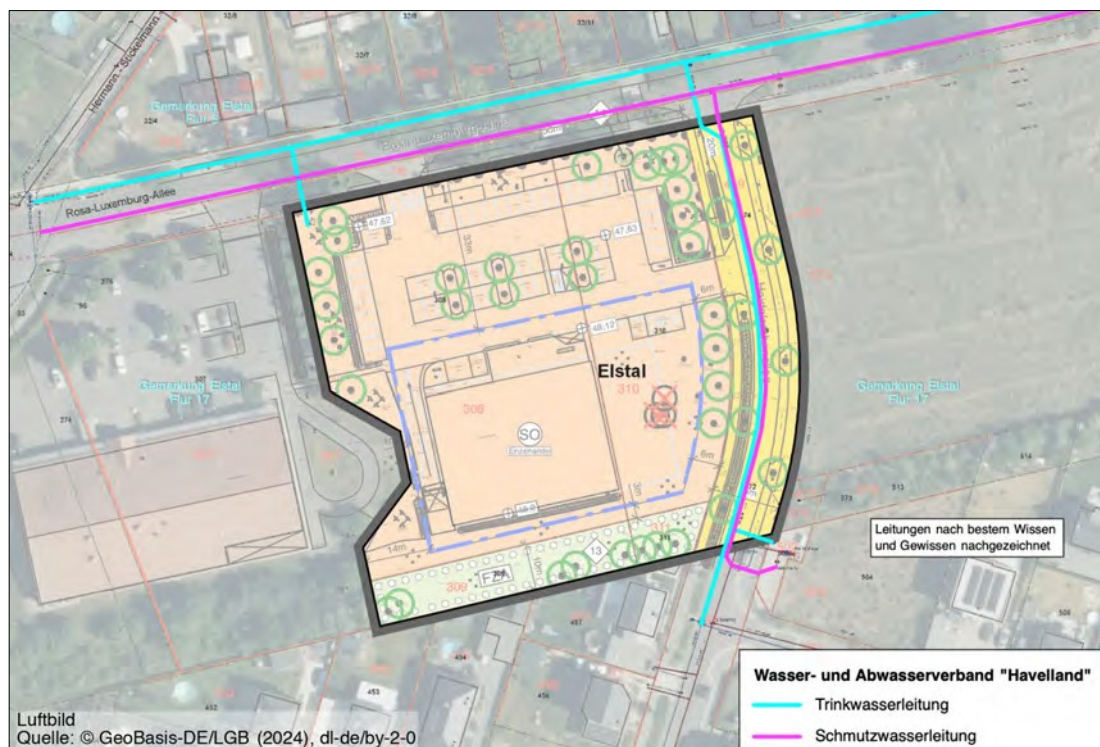


Abb. 18: Leitungsauskunft Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH), Stand: 15.09.2025

Trinkwasserschutzzone

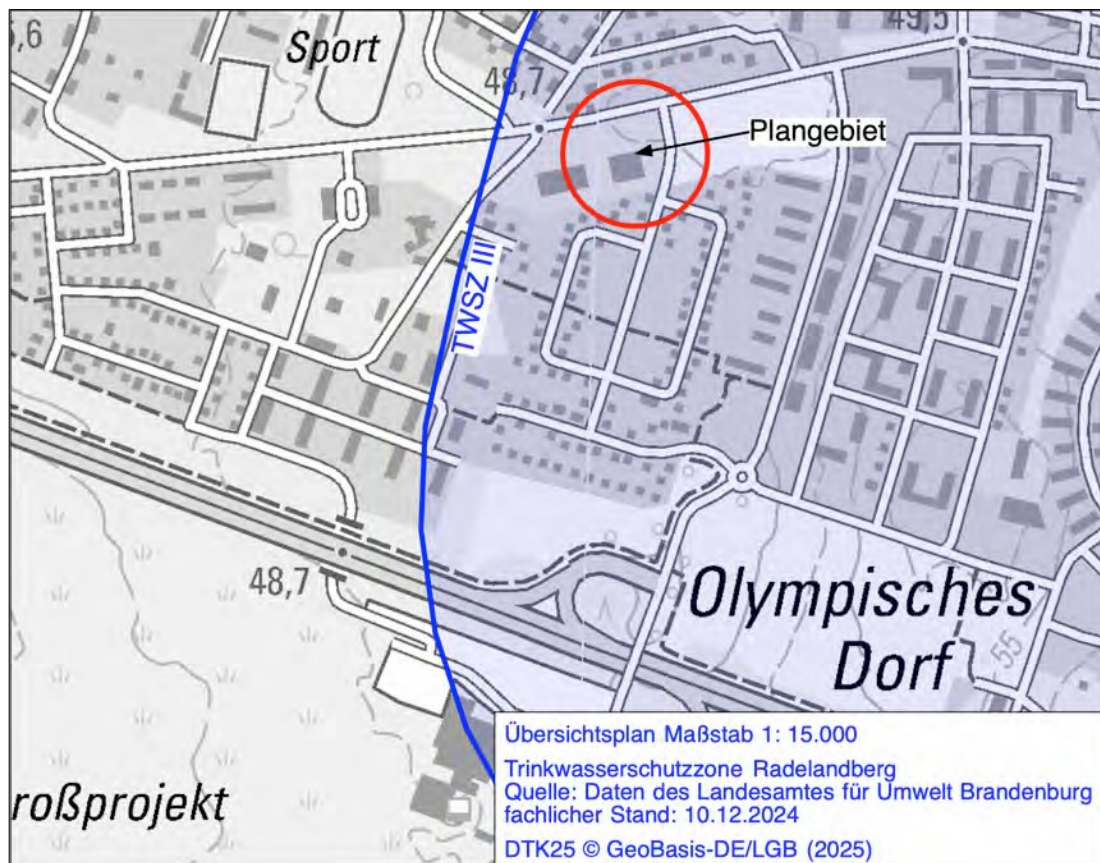


Abb. 19: Schaubild Trinkwasserschutzzone III, Wasserwerk Radelandberg

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone III ist im Übersichtsplan abgebildet. Pegel von Grund- oder Oberflächenwassermessstellen sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

Die Anlaufberatung zur Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg fand im März 2024 beim Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) des Landes Brandenburg statt. Nach aktuellem Kenntnisstand der unteren Wasserbehörde wird voraussichtlich nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg ausschließlich das Flurstück 459 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal (Heidlerchenallee) innerhalb der künftigen Trinkwasserschutzzone III liegen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone III durch das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wird von der Unteren Wasserbehörde nicht vorgetragen. Gleiches gilt für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland".

Abwasser

Die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers in die zentrale Abwasserentsorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland ist durch die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen gesichert. Die Abwasserentsorgung soll entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland vorgenommen werden. Detaillierte Angaben zu eventuell erforderlichen Änderungen an der vorhandenen Schmutzwasserentsorgung können erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungserfahren erstellt werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) darf *"die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung (...) nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist."*

Entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG ist, *"soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (...), Niederschlagswasser zu versickern."*

Die hierfür getroffenen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 lauten wie folgt:

Festsetzung Nr. 13: *"Stellplatzanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig."*

Festsetzung Nr. 14: *"Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes*

Niederschlagswasserversickerungsbecken). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)"

Auf eine Rigolenversickerung soll nur zurückgegriffen werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers über die Flächen- oder Bodenversickerung nicht möglich ist.

Telekom

Zur Versorgung der Netto-Filiale befinden sich erdverlegte TK-Kabel auf dem Grundstück. Des Weiteren verläuft auf der östlichen Seite der Heiderchenallee eine Rohrtrasse der Telekom, bestehend aus zwei SNRV und einem DN-40-Rohr. Außerdem befindet sich an der Kreuzung Heiderchenallee / Rosa-Luxemburg-Allee ein Kabelverzweigerkasten der Telekom.

Die TK-Linien der Telekom sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.

DNS:NET Internet

Im Plangebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Die Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.

Vodafone

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Die Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland.

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

Im südlichen Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A ist eine 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) als Ausgleichsfläche für die von der Planung ausgehenden Eingriffe festgesetzt worden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes E52 wurde erneut eine faunistische Untersuchung für den Geltungsbereich durchgeführt. Diese kam bezüglich des Vorkommens von Zauneidechsen zu dem Ergebnis, dass kein Nachweis von Individuen der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes erbracht wurde. Das betrifft ebenfalls die östlich angrenzende Ruderalfläche.

Die in den vergangenen 14 Jahren erfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen im gesamten Umfeld hat die Biotoptypen im Umfeld erheblich verändert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Vorkommen einzelner Arten innerhalb des Geltungsbereiches: So sind die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Zauneidechsen heute nicht mehr gegeben; die Art konnte

im Geltungsbereich nicht mehr nachgewiesen werden.

Als Gründe für das Fehlen der Art werden gesehen:

- Die isolierte Lage der Fläche im Siedlungsgebiet.
- Das Fehlen notwendiger Kleinstrukturen auf der Fläche.
- Die vor längerer Zeit angelegte Struktur für Zauneidechsen entspricht nicht mehr den Lebensraumanprüchen der Art.
- Schutzmaßnahmen: Sind laut Gutachten daher nicht notwendig.

Da die Maßnahmen zum Artenschutz entfallen, wurde die SPE-Fläche in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FZA) geändert, um das Ziel einer Abschirmung des Geltungsbereiches gegenüber den Wohngebäuden in der Heidesiedlung weiterhin sicherzustellen, wie dies auch auf dem benachbarten Flurstück 307, Flur 17 Gemarkung Elstal anzutreffen ist.

In der nordwestlichen Ecke auf dem Flurstück 310, Flur 17, Gemarkung Elstal des Plangebietes ist ein Eichentorso vorhanden, der als geschützte Lebensstätte zu erhalten ist.

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen worden. Die Festsetzung Nr. 16 lautet wie folgt: *"Der durch das hinweisende Planzeichen  gekennzeichnete Eichentorso stellt eine geschützte Lebensstätte dar und ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)"*

Die Begründung für ein abweichendes Planzeichen ergibt sich aus dem "Zustand" des Gehölzes. Der Eichentorso ist für den "Normalbürger" nicht als zu schützendes Gehölz erkennbar. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Erhalt der geschützten Lebensstätte des Eichentorsos aber von besonderer Bedeutung.

Gemäß § 2 Abs. 2 der PlanzV ist es möglich, ergänzende Planzeichen aus den vorhandenen Planzeichen der PlanzV zu entwickeln, wenn dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes geboten ist. Das Ziel, den Eichentorso in seiner Bedeutung für den Artenschutz mit dem Piktogramm "Erhalt von Gehölzen" zu schützen, wird aus Sicht der Ökologin ggf. nicht erreicht. Die hervorgehobene Bedeutung zur Sicherung des Eichentorsos als Lebensstätte erfordert deshalb ein eigenes Planzeichen.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im südlichen Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) wird nunmehr als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die in der vormaligen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzten Gehölze wurden realisiert. Dies ist durch ein Abnahmeprotokoll nachgewiesen worden.

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

- Ehemalige Festsetzung SPE-Fläche
Flächengröße: 730 qm
Dichte Gehölzpflanzung auf 60% der Fläche: 438 qm
Bepflanzung mit 75 Sträuchern je 50 qm: $438 \text{ qm} / 50 \text{ qm} = 8,75 * 75$ Sträucher Anzahl der anzupflanzenden Sträucher: 657 Stück
- aktuelle Festsetzung FZA-Fläche
Flächengröße: 730 qm
Gehölzpflanzung auf 100% der Fläche: 730 qm
Bepflanzung mit 50 Sträuchern je 50 qm: $730 \text{ qm} / 50 \text{ qm} = 14,6 * 50$ Sträucher Anzahl der anzupflanzenden Sträucher: 730 Stück

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

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

Die Pflanzmaßnahmen wurden zudem festgesetzt, um den Nahversorgermarkt gegenüber angrenzenden Flächen abzuschirmen. Durch eine solche Randbepflanzung wird die negative Wirkung der Abseiten des Nahversorgerzentrums in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild deutlich gemindert.

Die für diese Fläche getroffene Festsetzung Nr. 15 lautet wie folgt: *"Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Je vollendete 50 qm sind im Mittel 50 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze im Süden der Fläche dichter und im Norden lockerer anzupflanzen. Zusätzlich ist 1 Baumpflanzung zu ergänzen: 1 x Crataegus crus galli (Cc - Apfeldorn), Mindeststammumfang 16/18 ist westlich der bestehenden beiden Apfeldorn-Bäume in einem Abstand von ca. 5 m zum westlichen Baum neu anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)"*

14. Erhalt von Bäumen

Die im Plangebiet befindlichen Bäume sollen entsprechend der Baumschutzsatzung in der Gemeinde Wustermark (am 01.01.2012 in Kraft getreten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB zum Erhalt festgesetzt werden.

Diese Bäume sollen bis auf die drei durch die Erweiterung des Nahversorgermarktes nicht zu erhaltenen Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Ergänzend werden die sechs Gehölze auf der Stellplatzanlage und parallel zur Heiderchenallee standortkonkret festgesetzt.

Die nicht festgesetzten Gehölze im Erweiterungsbereich des Nahversorgermarktes wurden nicht aktiv gepflanzt, sondern haben sich selbstständig ausgesät.

15. Weitere grünordnerische Festsetzungen

Als weitere Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs wurden die Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 getroffen. Sie lauten:

Festsetzung Nr. 11: "Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 1.000 qm bestehender Gehölzflächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle von Gehölzabgängen sind 3 Sträucher pro 1 qm gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)"

*Festsetzung Nr. 12: "Doppelreihige Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen."*

Diese Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A wurden erfüllt und sollen aber wegen möglicher Veränderungen auch im Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee" gelten.

Die Festsetzung Nr. 11 wurde wie folgt in den Bebauungsplan E 52 übernommen:

Satz 1 wird gestrichen (*Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.*) Die Pflicht zur Anlage aller unbebauten Flächen als Vegetationsflächen ergibt sich bereits aus § 8 Abs. 1 BbgBO. Deshalb ist eine gesonderte Festsetzung hierfür nicht erforderlich.

Satz 2 bleibt unverändert: *Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1.000 qm bestehender Gehölzflächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Satz 3 wird auf Gehölzabgänge bezogen und lautet nun wie folgt: *Im Falle von Gehölzabgängen sind je 3 Sträucher pro 1 qm Pflanzfläche gemäß Pflanzliste anzupflanzen.*

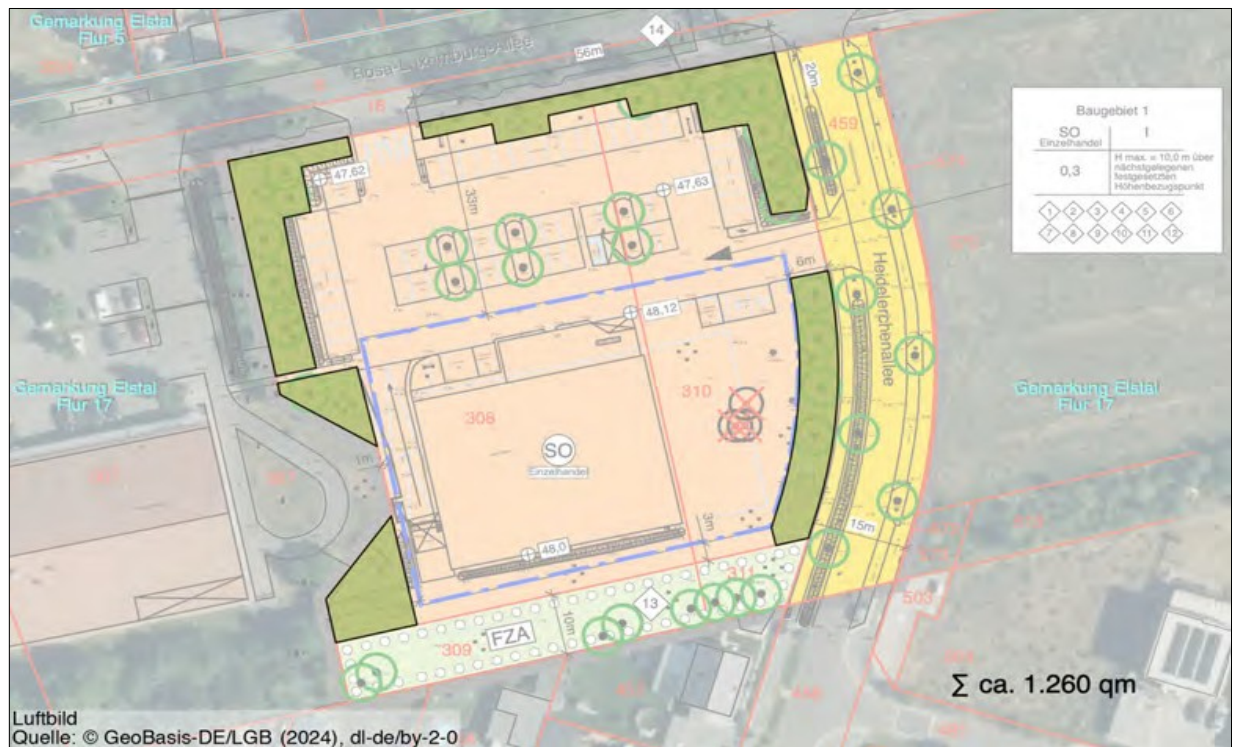


Abb. 20: vorhandene Gehölzflächen

16. Planexterne Kompensation

Die im wirksamen Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A in den Festsetzungen Nr. 11 bis Nr. 16 getroffenen Ausgleichsmaßnahmen konnten den Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht des Landschaftsplanungsbüros Irene Fiedler, Berlin ist damals ermittelt worden, dass ein Ausgleichsdefizit für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan hervorgerufen werden, von 1.930 qm verbleibt. Diese Entsiegelungsflächen sind aus dem Entsiegelungskonto Olympisches Dorf, Elstal abgerufen worden (1.340 qm Baugrundstück, 590 qm Planstraße B).

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird die Eingriffsregelung abgeschlossen.

17. Artenschutz

Für das Plangebiet liegt der **Faunistische Fachbeitrag für die Artengruppen Avifauna, Reptilien sowie ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten für die Änderung der B-Planfläche Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 in Wustermark OT Elstal - Landkreis Havelland** – (Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin, September 2025 ergänzt im Mai 2026) vor.

Unter Berücksichtigung dieses Fachbeitrages sowie der betreffenden Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zu folgenden artenschutzrechtlichen Hinweisen auf die Planurkunde des Bebauungsplanes übernommen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme

1 VASB - Bauzeitenregelung Brutvögel

Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 01.09. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) und kontinuierlichem Weiterbau können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase im Plangebiet kann dann innerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können hiervon Ausnahmen vereinbart werden, die einen Bau der Anlage z.B. auch während der Brutphase ermöglichen und gleichzeitig die Anforderung des Artenschutzes berücksichtigen.

2 VASB - Hinweise zum Artenschutz - Haussperling

Eingriffe in den Dachraum auf der westlichen Gebäudeseite des bestehenden Verbrauchermarktes im Plangebiet sind innerhalb der Brutzeit des Haussperlings von Ende März bis Anfang September eines jeden Jahres unzulässig.

Sofern Nistplätze des Haussperlings außerhalb der Brutzeit entfernt werden sollen, ist das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mittels folgender CEF-Maßnahmen zu vermeiden:

Für die beseitigten Niststätten sind Ersatzniststätten an geeigneten Fassadenbereichen anzubringen. Hierbei sind je beseitigtem Nistplatz 3 Ersatznistplätze für Haussperlinge herzustellen. Diese sollten als CEF-Maßnahme vor Beseitigung der Niststätten an einem Gebäude, bspw. dem angrenzenden Handelsgebäude erfolgen.

3 VASB - Hinweise zum Artenschutz - Fledermäuse

Eingriffe in den Dachraum auf der westlichen Gebäudeseite des bestehenden Verbrauchermarktes im Plangebiet sind innerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen (Anfang April bis Ende August) eines jeden Jahres unzulässig.

Vor Eingriffen in den Dachraum auf der westlichen Gebäudeseite des bestehenden Verbrauchermarktes im Plangebiet ist hier eine Absuche nach Fledermausquartieren mittels Endoskopkamera durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume von Fledermäusen festgestellt werden, ist vor Beginn des Eingriffes eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Sollte geplant sein, Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume von Fledermäusen zu beseitigen, sind als FCS-Maßnahme im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigung zur Kompensation der verlustigen Quartiersstrukturen neue Quartiere in Form von Fledermauskästen wie folgt herzustellen:

An mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes sind jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen.

Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgenden Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermäuse ab dem 01. April zu Grunde zu legen.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist auf der westlichen Gebäudeseite des bestehenden Verbrauchermarktes das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings im Fachbeitrag Artenschutz nachgewiesen. Die hier bestehenden schmalen Einschlupfmöglichkeiten in den Dachraum könnten auch von Fledermäusen genutzt werden, die hier Sommerquartiere haben könnten und diese Rückzugsräume auch als Fortpflanzungsstätten nutzen könnten. Eine endoskopische Untersuchung des betreffenden Dachraumes ist bisher nicht erfolgt.

Für eine Nutzung des Dachkastens kommt insbesondere die **Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)** in Betracht. Die Zwergfledermaus hat ihre Wochenstubenquartiere vorwiegend im Siedlungsbereich, sehr selten in Waldgebieten. Wochenstubenquartiere sind zumeist enge Spaltenräume in und an Gebäuden häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern. (Grimmberger & Bork 1978, Simon et al. 2004, Tress 1994).

Nach der bisher vorliegenden Planung des Vorhabenträgers für die beabsichtigte Erweiterung des Verbrauchermarktes sind Eingriffe in den betreffenden Teil des Dachraumes, in dem sich die Fortpflanzungsstätten des Haussperlings und möglicher Weise auch von Fledermäusen befinden, zunächst nicht vorgesehen. Da der vorliegende Bebauungsplan solche Eingriffe jedoch zulassen würde, wurden hierfür vorsorglich die Hinweise zum Artenschutz für den Haussperling und Fledermäuse in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Falle einer Beseitigung der Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Fledermäusen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt hierzu:

§ 45 Ausnahmen

(7) Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen ...

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. ...

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes zunächst ohne Eingriffe in den Teil des Dachraumes, in dem sich die Rückzugsräume und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings und eventuell auch von Fledermäusen befinden. Hiermit wird eine Alternative gewählt, mit der Eingriffe in die Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützter Arten vermieden werden.

Falls Umstände eintreten sollten, die Sanierungs- Abriss- oder Bauarbeiten im betreffenden Dachbereich zwingend erforderlich machen, wären die hiermit verbundenen Eingriffe in die Rückzugsräume und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings und eventuell auch von Fledermäusen unvermeidlich.

Gemäß VASB 2 und 3 dürfen solche Eingriffe nur außerhalb der Nutzungszeit der Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume erfolgen. Hierdurch werden Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden. Da der einschlußfähige Teil des Dachraumes im Winter nicht frostfrei ist, kann ein Überwinterungsquartier von Fledermäusen hier ausgeschlossen werden.

Mögliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden durch die allgemeine Bauzeitenregelung nach 1 VASB vermieden.

Zudem würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch Eingriffe in den betreffenden Dachraum nur dann ausgelöst werden, wenn die lokalen Populationen der betroffenen Arten an das Plangebiet gebunden wäre.

Bei den im Dachraum des vorhandenen Gebäudes festgestellten Haussperlingen und eventuell vorhandenen Fledermäusen handelt es sich um siedlungstypische Arten, deren lokale Populationen einen Quartierverbund innerhalb des umgebenden ländlichen Siedlungsgebietes nutzen. Somit würde durch die Wegnahme einzelner Nistplätze kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst werden.

Da sowohl der Haussperling als auch Fledermäuse ihre Nistplätze bzw. Fortpflanzungsstätten im Folgejahr erneut nutzen, könnte die Beseitigung dieser Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auslösen.

Für den Haussperling ist dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, wie in VASB 2 beschreiben, zu vermeiden.

Für Fledermäuse ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und es sind geeignete FCS-Maßnahmen zur Kompensation der verlustigen Quartiere und zur Verhinderung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes umzusetzen. (siehe 3. VASB - Hinweise zum Artenschutz – Fledermäuse).

Der Verbrauchermarkt dient der Nahversorgung in Elstal. Um diesen Verbrauchermarkt betreiben zu können, ist ein funktions- und bedarfsgerechtes Gebäude in angemessenem Erhaltungszustand erforderlich, das auch die sich weiterentwickelnden rechtlichen und bautechnischen Anforderungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz erfüllt.

Deshalb lägen gegebenen Falls zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vor, die eine Ausnahme nach §45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG rechtfertigen würden.

18. Immissionsschutz

Der Gemeinde Wustermark liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum wirksamen Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet A von KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin mit Stand vom 22.02.2011 vor. Im Kapitel XI kann zusammenfassend folgendes festgehalten werden:

"Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten (insbesondere die pegelbestimmenden Daten der Be- und Entladung und der Kundenbewegungen auf dem Parkplatz) im Rechenmodell an den höchst möglichen Pegeln orientieren.

Durch Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung sind bei Einhaltung der im Berechnungsmodell angesetzten Randbedingungen bei den Anwohnern auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Geschäftskomplex keine erheblichen Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, der der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten. Zusätzliche Belästigungen durch den Kunden- und Lieferverkehr auf den öffentlichen Straßen sind ebenfalls nicht zu erwarten."

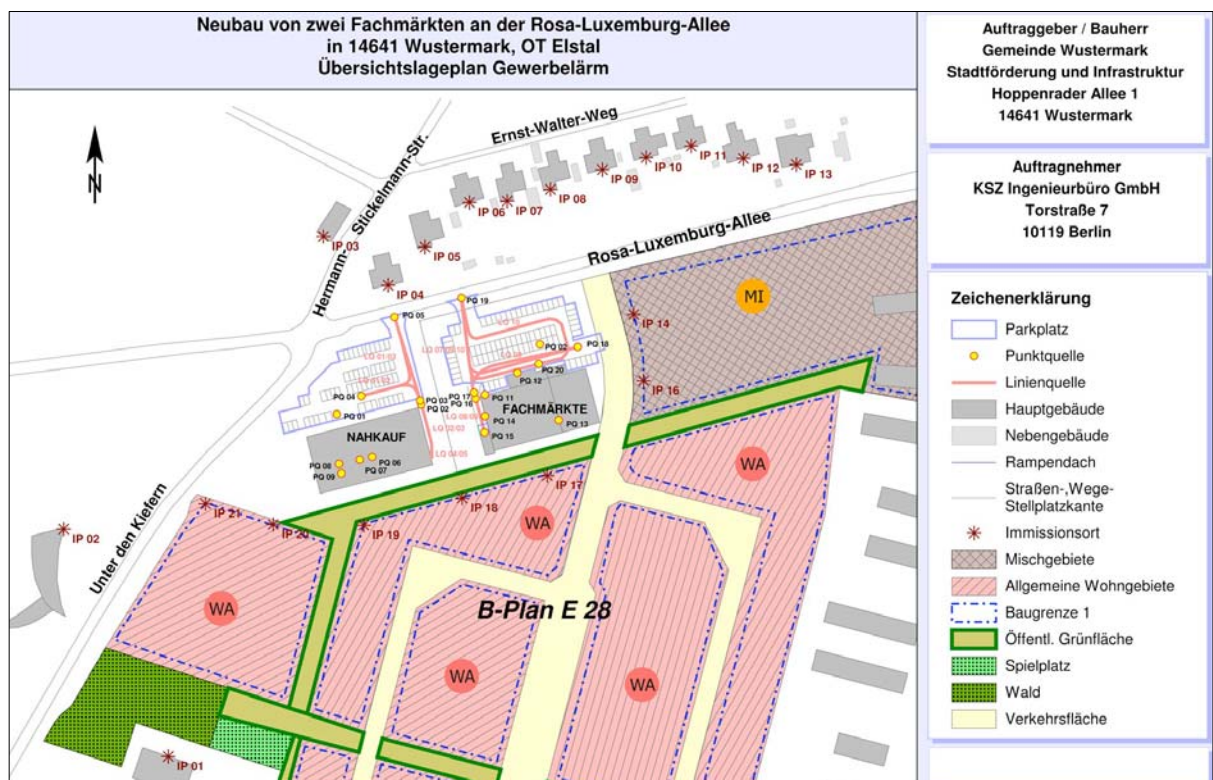


Abb. 21: Übersichtslageplan Gewerbelärm (Quelle: KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin; Stand: 02/2011)

Die in der Umgebung des Plangebietes bestehende Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Immissionsschutz hat sich gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung der o. g. schalltechnischen Untersuchung nicht erhöht. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan E44 "Heidesiedlung Nord" auf-

stellt, der 10/2023 öffentlich bekannt gemacht wurde und der auf der noch unbebauten Fläche östlich angrenzend an das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzt. Für das MU sind in der TA-Lärm folgende Richtwerte festgelegt: Tagwert 63 dB(A), Nachtwert 45 dB(A). Die in der schalltechnischen Untersuchung für diesen Bereich zu Grunde gelegten Richtwerte eines Mischgebietes (MI) Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 45 dB(A) bleiben für den Tagwert dahinter zurück bzw. stimmen bezüglich des Nachtwertes überein.

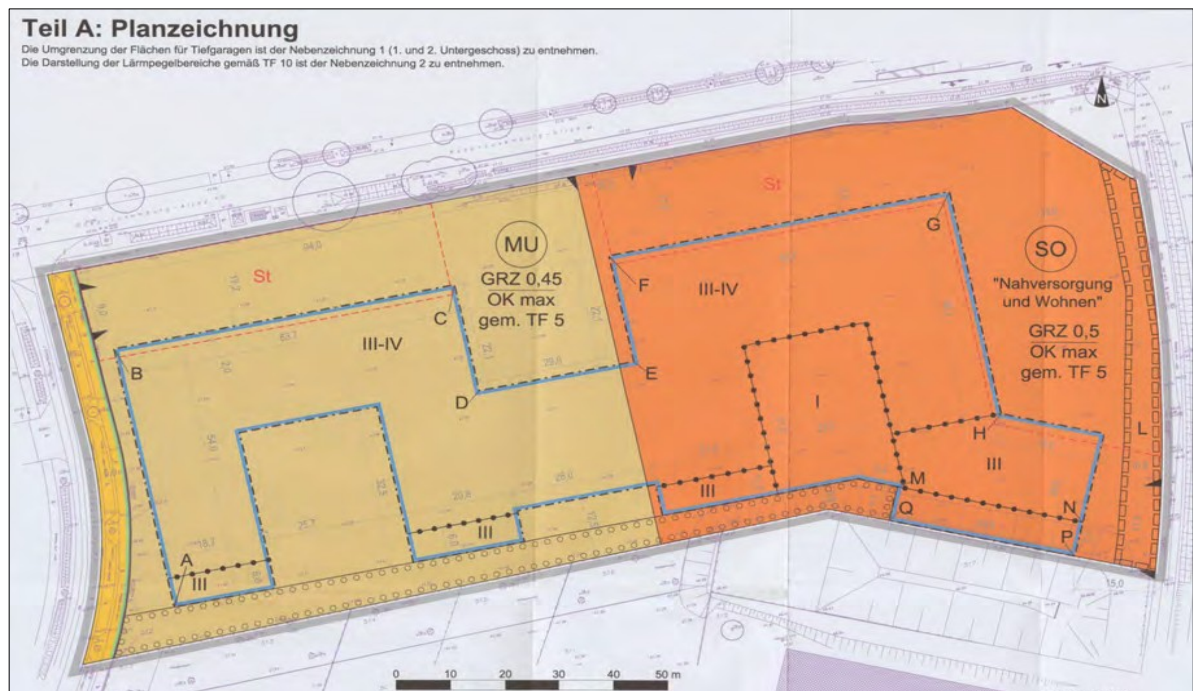


Abb. 22: Festsetzung MU im Bebauungsplan Nr. E 44 "Heidesiedlung Nord"; Satzungsfassung, Stand: 05/2023

Das Büro KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin hat eine Stellungnahme zum Umbau des NETTO-Marktes Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 mit Stand: 27.06.2025 erarbeitet. Der Gutachter führt folgendes aus: "(...) Aus schalltechnischer Sicht (wird) die Erhöhung der Nettoverkaufsfläche als unkritisch gesehen, da sie keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben wird. Nach den Angaben des AG s werden hierfür folgende Aspekte aufgeführt.

Zunächst geht es bei dieser Verkaufsflächenenerweiterung vorrangig um die Modernisierung des Marktes. Lebensmitteldiscounter streben seit einigen Jahren größere Verkaufsflächen an um das Einkaufserlebnis des Kunden sowie die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Hierzu dienen:

- Breitere Kundengänge für mehr Platz zwischen Einkaufswagen/Rollstuhl/Rollator nebeneinander - Verminderte Regalhöhen für bessere Erreichbarkeit aller Produkte für möglichst alle Kunden
- Bei Bedarf größere Abstellfläche pro Produkt (Vermeidung von Fehlartikeln bei hoher Nachfrage) - Abgabe von Pfandartikeln noch vor dem eigentlich Einkauf durch vorgelagerte Pfandrückgabe
- Modernes Erscheinungsbild durch Umgestaltung des gesamten Gebäudes (Fassade, offene Decke, Waren-gruppenbezogener LED-Beleuchtung, Farbkonzepte)

Des Weiteren dient die Vergrößerung ebenso der Verbesserung der Arbeitsabläufe und Mitarbeiterzufriedenheit durch:

- *Mehr Platz in den Gängen, dadurch Befüllen der Regale während der Einkaufszeit*
- *Komfortablere Bestückung der Regale während des Kundenbetriebs/ weniger Konfliktpotenzial zwischen Mitarbeiter/Mitarbeiter und Mitarbeiter/Kunde*

Eine Ausweitung des Sortiments findet nicht statt, es wird lediglich eine bessere Präsentation ermöglicht. Dies dient vor allem der Anpassung an den demografischen Wandel und die zukünftige Konkurrenz- und Marktfähigkeit der Filiale und soll die Nahversorgungsfunktion der Region erhalten. Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass sich infolge der Erhöhung der Nettoverkaufsfläche, auch ein tatsächlich erhöhtes Kundenaufkommen ergibt. Insofern ist auch keine Veränderung der Geräuschsituation zu erwarten. Zusätzlich sind vermutlich sogar Geräuscheminderungen durch das Schließen des benachbarten Getränkemarkts möglich."

Da durch den aufzustellenden Bebauungsplan dem entsprechend keine Überschreitungen schalltechnischer Richtwerte planerisch vorbereitet werden, sind Festsetzungen zum Schallschutz hier nicht notwendig.

Lichtemissionen

Im Rahmen der Beteiligung wurde vom LfU angeregt, Aussagen zu Lichtemissionen in den Umweltbericht und die Begründung aufzunehmen.

Zu diesem Thema wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes geprüft, welche Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen aus dem Plangebiet auf die angrenzenden Baugebiete getroffen werden können. Eine textliche Festsetzung ist hierzu nicht möglich.

Hinweise des Landesamtes für Umwelt für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

Das Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz – Immissionsschutz teilte mit Schreiben vom 08.04.2026 zum Entwurf des Bebauungsplanes E 52 vom 12.02.2026 mit:

„Den Ausführungen des Umweltberichts unter Pkt. 2c1, S. 18 ff Schutz Mensch kann im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Büros KSZ vom 27.06.2025 gefolgt werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Begründung:

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der dann vorliegenden Detailinformationen z.B. zu den technischen Anlagen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf Grundlage der TA-Lärm ggf. mit Maßnahmen der Minderung darzulegen. Im Landesamt für Umwelt liegen der-

zeit keine Erkenntnisse vor, die einem Vollzug des Planungsziels entgegenstehen."

Die Hinweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

19. Baugrund

Die Gesellschaft für Baugrund- und Umweltuntersuchungen (GEOTOP GbR), Berlin hat zum wirksamen Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet A mit Stand 09/2010 eine Baugrunduntersuchung zum Plangebiet durchgeführt. Es kommt zu folgenden Kernaussagen:

"Der erkundete ingenieurgeologische Schichtenaufbau ist für den geplanten Gebäudekomplex bei Gründung auf Streifenfundamenten bzw. Bodenplatten nach unter 5.1 beschriebenen Maßnahmen als sehr gut tragfähig einzustufen."

"Bei Gründung auf Bodenplatte soll das Erdplanum bis zu Baubeginn vor Niederschlägen geschützt werden (z.B. mittels Planen). Aufgrund der Gründung im frostungeschützten Bereich ist die Umkleidung der Bodenplatte mit einer nichttragenden Frostschutzschürze bis 0,8 m u. OK der geplanten Geländeoberfläche erforderlich. Die Schürze kann aus Betonfertigteilen gestellt oder aus Fertigbeton gegossen werden. Bei Gründung auf Streifenfundamenten entfällt die Frostschutzschürze. Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung) sind bei den angetroffenen hydrogeologischen Bedingungen nicht erforderlich. Die Böschungen zur Auskofferung des Mutterbodens und der Aufschüttung sollten nach DIN 4124 mit einem Böschungswinkel von 45° angelegt werden."

"Angesichts der hydrogeologischen Bedingungen ist eine Verbringung der Dachniederschläge und der Wegewässer auf dem Gelände grundsätzlich möglich. Die nördlich geplanten Parkflächen sollten hierbei über Mulden entwässert werden. Die anstehenden schluffigen Feinsande oberhalb der weichselkaltzeitlichen Geschiebe verfügen über einen kf-Wert von durchschnittlich ca. 1×10^{-5} m/s. Die Stellplätze sind ohnehin aus wasserdurchlässigen Beton- oder Kunststoffelementen herzustellen."

"Die Dachentwässerung ist über ein entlang des Einkaufsmarktes verlaufenden Rigolensystem im Südwesten des Grundstückes möglich. Die anstehenden Geschiebe sind dabei vollständig zu entfernen. Demzufolge muss die Sohle der Rigole in ca. 2,2 bis 2,5 m Tiefe 46,0 - 45,8 m ü. NHN liegen. Der kf-Wert liegt im Sohlbereich oberhalb von 1×10^{-4} m/s. Wir empfehlen hier die Versickerung über Drain-Max®-Tunnelsysteme. Es ist ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen und zum Gebäude von 2 m einzuhalten."

20. Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

21. Munitionsbelastung

Der Gemeinde Wustermark liegen für das Plangebiet keine konkreten Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

22. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum teilt mit Schreiben vom 23.09.2025 mit, dass sich im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale bekannt sind, gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und bestätigte dies mit Schreiben vom 06.04.2026 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.02.2026.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

23. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	6.549,8 qm	75,5 %
Straßenverkehrsfläche	1.391,3 qm	16,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	729,5 qm	8,4 %
Summe	8.670,6 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wustermark.de abrufbar.