

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

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
vom 09.03.2026 bis 10.04.2026**

**formelle Beteiligung
Stand: 27.07.2026**

**Öffentlichkeitsbeteiligung:
vom 13.04.2026 bis 15.05.2026**

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Mit Schreiben vom 05.03.2026 wurde die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, Stand: 12.02.2026, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026 statt.

Gegenstand der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB waren die folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung und textliche Festsetzungen, Stand: 12.02.2026
- Begründung zum Bebauungsplan, Stand: 12.02.2026
- Umweltprüfung/Umweltbericht, Stand: 12.02.2026
- Faunistischer Fachbeitrag für die Artengruppen Avifauna, Reptilien sowie ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten, Stand: 09/2025
- Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes NETTO Marken-Discount, Stand: 02.09.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau zweier Fachmärkte, Rosa-Luxemburg-Allee in 14641 Wustermark, OT Elstal, Stand: 22.01.2011
- Verkehrstechnische Stellungnahme für die Erweiterung des Netto-Marktes im OT Elstal, Stand: 18.07.2025
- Stellungnahme zur schalltechnischen Auswirkung der beabsichtigten Marktvergrößerung - Umbau NETTO-Markt Rosa-Luxemburg-Allee 32/34, Stand: 27.06.2025
- Stellungnahmen mit umweltrelevanten Themen
 1. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt v. 22.09.2025
 2. Stellungnahme des BLADAM v. 23.09.2025
 3. Stellungnahme des Landkreises Havelland v. 29.09.2025

Keine Stellungnahmen

Von den angeschriebenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen hat die Untenstehende keine Stellungnahme abgegeben.

Bei dieser nicht eingegangenen Stellungnahme ist davon auszugehen, dass keine Hinweise und Anregungen vorliegen.

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Baudenkmalpflege
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
- Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH
- Stadt Falkensee
- Stadt Ketzin / Havel

Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen

In den folgenden Stellungnahmen wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben.
Belange der Angeschriebenen werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Landesamt für Bauen und Verkehr
- Landesbetrieb Straßenwesen
- Gemeinde Brieselang
- Landeshauptstadt Potsdam
- Gemeinde Dallgow-Döberitz

Schreiben vom 06.03.2026

Schreiben vom 23.03.2026 / 09.04.2026

Schreiben vom 16.03.2026

Schreiben vom 24.03.2026

Schreiben vom 17.03.2026

Schreiben vom 30.03.2026

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen:

- keine

**Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee
und westlich Heidlerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark**

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Nr.	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange		Anschreiben am	Stellungnahme vom
1.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	05.03.2026	(1) 07.04.2026 (2) 21.04.2026
2.	Regionale Planungsgemeinschaft	"Havelland – Fläming" Regionale Planungsstelle	05.03.2026	11.03.2026
3.	Landesamt für Umwelt	Abteilung Technischer Umweltschutz 2	05.03.2026	08.04.2026
4.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Forstamt Havelland	05.03.2026	17.03.2026
5.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	05.03.2026	keine Stellungnahme eingegangen
		Bereich Bodendenkmalpflege	05.03.2026	06.04.2026
6.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe		05.03.2026	06.03.2026
7.	Landesamt für ländliche Entwicklung,	Landwirtschaft und Flurneuordnung	05.03.2026	keine Stellungnahme eingegangen
8.	Landesamt für Bauen und Verkehr		05.03.2026	23.03./09.04.2026
9.	Landesbetrieb Straßenwesen	Regionalbereich West Dienststätte Potsdam	05.03.2026	16.03.2026
10.	Landkreis Havelland	Dezernat IV Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauleitplanung	05.03.2026	09.04.2026
11.	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH		05.03.2026	keine Stellungnahme eingegangen
12.	Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland"		05.03.2026	15.04.2026
13.	Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH		05.03.2026	keine Stellungnahme eingegangen
14.	E.DIS Netz GmbH	Regionalbereich West Brandenburg	05.03.2026	18.03.2026
15.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG		05.03.2026	05.03.2026
16.	50Hertz Transmission GmbH		05.03.2026	09.03.2026
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH		05.03.2026	09.04.2026
18.	DNS:NET Internet Service GmbH	Technik Niederlassung Ost	05.03.2026	10.03.2026
19.	Vodafone GmbH		05.03.2026	13.05.2026
Nr. NACHBARKOMMUNEN				
20.	Gemeinde Brieselang	Fachbereich Gemeindeentwicklung - Bauwesen	20.08.2025	24.03.2026
21.	Gemeinde Dallgow-Döberitz	Bauamt	20.08.2025	30.03.2026
22.	Stadt Falkensee	Dezernat II - Bauverwaltung	20.08.2025	keine Stellungnahme eingegangen
23.	Stadt Ketzin / Havel	Fachbereich II / SG Stadtentwicklung	20.08.2025	keine Stellungnahme eingegangen
24.	Landeshauptstadt Potsdam	Fachbereich Stadtplanung	20.08.2025	17.03.2026
Nr. ÖFFENTLICHKEIT				
	keine Stellungnahme eingegangen			

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

Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
vom 09.03.2026 bis 10.04.2026

formelle Beteiligung
Stand: 27.05.2026

Öffentlichkeitsbeteiligung:
vom 13.04.2026 bis 15.05.2026

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

TÖB Nr. 1, Stellungnahme 1

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 07.04.2026)

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

4. Anpassung an landesplanerische Ziele der Raumordnung nur unter u.g. Voraussetzungen möglich.

Erläuterungen

5. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (Discounter) für die Nahversorgung geschaffen werden. Hierfür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt. Die geplante Verkaufsfläche beträgt max. 1.250 qm. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Der Standort ist durch Einzelhandel vorgeprägt.

6. Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich der Standort im Gestaltungsraum Siedlung.

7. Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

Ziel Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte

Ziel Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Sofern das beabsichtigte Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig.

Das beabsichtigte Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung. Ein Nahversorgungskonzept mit Festsetzung des Zentralen Versorgungsbereiches und der Beschluss der Gemeinde zum Nahversorgungskonzept liegt jedoch nicht vor. Die vorliegende Planung ist derzeit mit dem Ziel 2.12 LEP HR nicht vereinbar.

Zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 2.12 LEP HR ist die Vorlage eines Nahversorgungskonzepts mit eindeutig abgegrenztem Zentralen Versorgungsbereich und dem hierzu ergangenen kommunalen Beschluss herzureichen.

Abwägung zur Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

TÖB Nr. 1, Abwägung zu Stellungnahme Nr. 1

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 07.04.2026)

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

1. Kenntnisnahme.

Erläuterungen

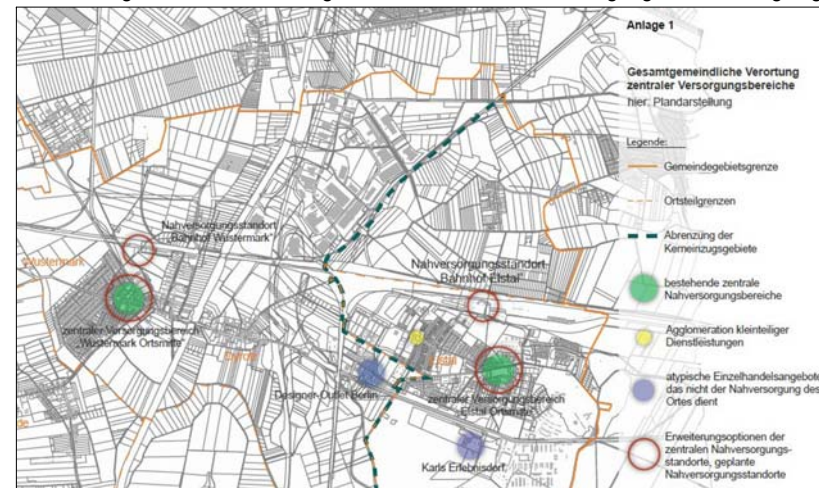
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

4. Der Einwand wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Gemeinde Wustermark ist kein zentraler Ort. Der OT Elstal ist nicht als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Gleichwohl hat die Gemeinde Wustermark in ihrem Integriertem Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) (überarbeitet Stand: 30.04.2024) den Aufbau des Nahversorgungsstandortes Rosa-Luxemburg-Allee mit einem Lebensmittelvollsortiment vorgesehen und als Nahversorgungsstandort festgelegt.

Im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark wurde mit Beschluss vom 04.05.2001 der Bereich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee als zentraler Nahversorgungsbereich festgelegt.



Der Nahversorgungsbereich Elstal umfasst die bestehenden Angebote, wie vorhandener Lebensmittel-discounter, Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Frisör, Bäcker als auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, der mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. E 44 "Heidesiedlung Nord" ergänzt wurde.

Das Nahversorgungszentrum befindet sich südlich der Rosa-Luxemburg-Allee zwischen den Straßen "Unter den Kiefern" und der "Hauptstraße".



Mit den vorhandenen Märkten sowie der geplanten und vor der Umsetzung stehenden Realisierung des Vollversorgers an der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße ist zudem auch ein faktischer Versorgungsbereich entstanden.

Der Vorhabenträger hat zudem mit Stand 09/2025 eine gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für eine Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes NETTO-Markendiscount in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal beauftragt. Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig kommt 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."

In seinem Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Schluss: "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 wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

Aus diesem Grund vertritt die Gemeinde Wustermark die Auffassung, dass der Bebauungsplan mit den ergänzenden Darlegungen mit dem Z 2.12 LEP HR vereinbar ist.

Das Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark wurde dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung vorgelegt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte daraufhin mit Schreiben vom 21.04.2026 mit, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Siehe hierzu nachfolgende Stellungnahme vom 21.04.2026.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

5. - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

5. Kenntnisaufnahme - kein Abwägungserfordernis.

Bindungswirkung

6. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 7. Hinweise**
 - 7.1 Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
 - 7.2 Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.
 - 7.3 Wir bitten Beteiligungen zu Bauleitplverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (Email oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
 - 7.4 Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbewachung: PLIS@lbv.brandenburg.de.
 - 7.5 Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text- oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln.
 - 7.6 Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>

TÖB Nr. 1, Stellungnahme 2

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 21.04.2026)

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

1. landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

Erläuterungen

2. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 07.04.2026 liegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nun das Nahversorgungskonzept und der hierzu ergangene Beschluss vor. Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen der o.g. Planungsabsicht nicht entgegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

3. - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

6. Kenntnissnahme und Beachtung. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark stehen Grundsätze der Landesplanung dem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen. (siehe Begründung des Bebauungsplanes Nr. E 52 unter Punkt 3.)
- 7. Hinweise**
 - 7.1 Kenntnissnahme - kein Abwägungserfordernis.
 - 7.2 Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft werden gesondert abgewogen.
 - 7.3 Kenntnissnahme und Beachtung. Die GL wurde über das Referatspostfach am Planverfahren beteiligt.
 - 7.4 Kenntnissnahme und Beachtung nach Abschluss des Planverfahrens.
 - 7.5 Kenntnissnahme und Beachtung nach Abschluss des Planverfahrens.
 - 7.6 Kenntnissnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 1, Abwägung zu Stellungnahme Nr. 2

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 21.04.2026)

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

1. Kenntnissnahme und Ergänzung der Begründung.

Erläuterungen

2. Kenntnissnahme.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

3. Kenntnissnahme - kein Abwägungserfordernis.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

Bindungswirkung

4. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 5. Hinweise**
 - 5.1 Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
 - 5.2 Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.
 - 5.3 Wir bitten Beteiligungen zu Bauleitplverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (Email oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
 - 5.4 Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de.
 - 5.5 Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text- oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln.
 - 5.6 Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>

Abwägung der Anregungen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Bindungswirkung

4. Kenntnisnahme und Beachtung. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark stehen Grundsätze der Landesplanung dem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen. (siehe Begründung des Bebauungsplanes Nr. E 52 unter Punkt 3.)
- 5. Hinweise**
 - 5.1 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
 - 5.2 Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft werden gesondert abgewogen.
 - 5.3 Kenntnisnahme und Beachtung. Die GL wurde über das Referatspostfach am Planverfahren beteiligt.
 - 5.4 Kenntnisnahme und Beachtung nach Abschluss des Planverfahrens.
 - 5.5 Kenntnisnahme und Beachtung nach Abschluss des Planverfahrens.
 - 5.6 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 2, Stellungnahme

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 11.03.2026)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und nimmt wie folgt Stellung:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2026 (GVBl. I Nr. 06), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

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 am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26.09.2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23.10.2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31.12.2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 08.03.2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27.11.2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung "Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land" zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahrens ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. In diesem Verfahren bestand bis zum 27.02.2026 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

2. Regionalplanerische Belange

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt mit, dass ihre Stellungnahme (AZ: 5kb_10611_xh) vom 09.09.2025 weiterhin ihre Gültigkeit behält.

TÖB Nr. 2, Abwägung

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 11.03.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

1. Formale Hinweise

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2. Regionalplanerische Belange

Kenntnisnahme und Beachtung. Mit Schreiben vom 09.09.2025 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass Belange der Regionalplanung durch die mitgeteilte Planungsabsicht nicht berührt werden. Die Stellungnahme der RPG vom 09.09.2025 und die dazugehörige Abwägung der Gemeinde Wustermark wird nachfolgend kursiv abgedruckt.

Mit Schreiben vom 09.09.2025 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming folgendes mit:
Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und nimmt wie folgt Stellung:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPiG) vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

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 am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPiG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26.09.2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23.10.2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31.12.2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 08.03.2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Am 26.06.2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

2. Regionalplanerische Belange

- 2.1 *Mit dem o.g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für die Nahversorgung geschaffen werden.*
- 2.2 *Im 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 sind für das betreffende Gebiet keine Festlegungen vorgesehen.*
- 2.3 *Belange der Regionalplanung werden durch die mitgeteilte Planungsabsicht nicht berührt.*

Die Gemeinde Wustermark nahm wie folgt dazu Stellung: Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

1. Formale Hinweise

- 1. *Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

2. Regionalplanerische Belange

- 2.1 *Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.*
- 2.2 *Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.*
- 2.3 *Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.*

TÖB Nr. 3, Stellungnahme

Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Schreiben vom 08.04.2026)

1. Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Pkt. 1-5 und 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.
2. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.
3. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.
4. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland.

Nr. 3.1

Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz - Immissionsschutz
(Schreiben vom 08.04.2026)

Sonstige fachliche Information oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Planungsziel

- 1.1 Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich von 0,86 ha (Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 308, 309, 310, 311 und 459) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung und Entwicklung der Ortsmitte zu schaffen.
- 1.2 Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" Teil A sollen nach Rechtskraft des BP E52 nicht mehr angewendet werden.
- 1.3 Die Darstellungen des FNP beinhalten nach den vorliegenden Ausführungen (Pkt. 4.3, S. 17) der Begründung eine Wohnbaufläche. Hierzu wurde ausgeführt, dass eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.
- 1.4 Parallel wurde das Landesamt für Umwelt zum BP Nr. E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte", der westlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Ziel dieser Planung ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Einzelhandelsstandortes, zur Entwicklung und Nutzungserweiterung zu schaffen.

2. Stellungnahme

- 2.1 Grundlagen
siehe Stellungnahme vom 22.09.2025
- 2.2 Immissionsschutz
 - 2.2.1 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 Vorbela-
stung 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 Maßnah-
men der Minderung darzulegen. Im Landesamt für Umwelt liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die
einem Vollzug des Planungsziels entgegenstehen.

TÖB Nr. 3, Abwägung

Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Schreiben vom 08.04.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme. Die Abwägung der vorgetragenen Anregungen wird gesondert vorgenommen.
3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
4. Kenntnisnahme. Die Abwägung der vorgetragenen Anregungen wird gesondert vorgenommen.

Nr. 3.1

Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz - Immissionsschutz
(Schreiben vom 08.04.2026)

1. Planungsziel

- 1.1 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- 1.2 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- 1.3 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- 1.4 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

2. Stellungnahme

- 2.1 Grundlagen
Die Stellungnahme des LfU vom 22.09.2025 und deren ursprüngliche Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 52 vom 12.02.2026 werden nachfolgend kursiv abgedruckt.
- 2.2 Immissionsschutz
 - 2.2.1 Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

- 2.2.2 Bedenken zur Festsetzung Nr. 5
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch zur Festsetzung Nr. 5 Bedenken. Begründung:
Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a) aa) BauGB nicht geeignet. Die Festsetzung trifft Regelungen an Immissionsorten, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Für die getroffene Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage.

3. Mitteilung

- 3.1 Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.
3.2 Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.
3.3 Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensliste an Email: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Mit Schreiben vom 22.09.2025 teilte die Abt. Immissionsschutz des LfU Folgendes mit:
Sonstige fachliche Information oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- 1. Planungsziel**
1.1 Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich von 0,86 ha (Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 308, 309, 310, 311 und 459) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung und Entwicklung der Ortsmitte zu schaffen.
1.2 Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" Teil A sollen nach Rechtskraft des BP E52 nicht mehr angewendet werden.
1.3 Die Darstellungen des FNP beinhalten nach den vorliegenden Ausführungen (Pkt. 4 S. 10) der Begründung eine Wohnbaufläche. Hierzu wurde ausgeführt, dass eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.
1.4 Parallel wurde das Landesamt für Umwelt zum BP Nr. E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte", der westlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Ziel dieser Planung ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Einzelhandelsstandortes, zur Entwicklung und Nutzungserweiterung zu schaffen.
- 2. Stellungnahme**
2.1 Grundlagen
2.1.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen
Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (2023).
2.1.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der Störfall-Verordnung-12. BImSchV, der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- 2.2.2 Bedenken zur Festsetzung Nr. 5
Die Schalltechnische Untersuchung zum bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet A von KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin mit Stand vom 22.02.2011 kommt zu folgendem Ergebnis:
„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.“
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" aufgestellt, 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 und stimmen bezüglich des Nachtwertes überein.
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." ... „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. Die im Entwurf vom 12.02.2026 vorgesehene Festsetzung Nr. 5 ist deshalb nicht erforderlich und entfällt.
Die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.

3. Mitteilung

- 3.1 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3.2 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3.3 Kenntnisnahme. Dem LfU wird nach Abschluss des Verfahrens der Bebauungsplan von Seiten der Gemeinde Wustermark übermittelt.

Die Gemeinde Wustermark hatte diese Hinweise des LfU vom 22.09.2025 wie folgt im Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.02.2026 berücksichtigt:

- 1. Planungsziel**
1.1 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
1.2 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
1.3 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
1.4 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- 2. Stellungnahme**
2.1 Grundlagen
2.1.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

2.1.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

Luft (TA Luft 2021) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt und bewertet.

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

2.2 Immissionsschutz

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

2.2.1 Einwirkungen auf den Geltungsbereich

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

2.2.2 Auswirkungen des Vorhabens

2.2.2.1 Der Standort ist geprägt durch das vorhandene Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzungen und Handelseinrichtungen. Relevant sind die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen. Der Konflikt wurde erkannt. Teil der vorliegenden Unterlagen sind die Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 11-007-01 vom 22.02.2011 und die Stellungnahme der Büros KSZ vom 27.06.2025 zu den Auswirkungen i.Z. mit der Erhöhung der Nettoverkaufsfläche.

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 27.06.2025 stehen im Zusammenhang mit der in die Bewertung eingegangenen Betriebsweisen u.a. Öffnungszeiten, Lieferzeiten und Verkehrsaufkommen und Lage der jeweiligen Emissionsquellen.

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

2.2 Immissionsschutz

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

2.2.1 Einwirkungen auf den Geltungsbereich

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

2.2.2 Auswirkungen des Vorhabens

2.2.2.1 Kenntnisnahme. Das LfU nimmt eine Sachdarstellung vor. Eine Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsbetriebes ist nicht vorgesehen. Vielmehr handelt es sich um eine Erweiterung, wobei auch hier die Kühlaggregate etc. vollständig ersetzt werden. Die für den erweiterten Markt neu zu installierenden Aggregate weisen deutlich geringere Schallwerte auf, als dies die vorhandenen derzeit emittieren.

2.2.2.2 Kenntnisnahme. Die Gemeinde Wustermark nimmt zur Kenntnis, dass das LfU, wie auch der Gutachter, von keinen relevanten Auswirkungen der Geräuschemission ausgeht.

2.2.2.3 Kenntnisnahme. Entsprechend der Abstimmung zwischen Stadtplaner und Schallgutachter kann Folgendes festgehalten werden:

Im Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B wurde im BG 4 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das BG 4 des Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B wurde ersetzt durch den Bebauungsplan E44 "Heidesiedlung Nord". Der Bebauungsplan E44 "Heidesiedlung Nord" ist seit 10/2023 öffentlich bekannt gemacht und setzt an diesem Bebauungsplan angrenzenden Baugebiet ein urbanes Gebiet - MU fest. Für das MU sind in der TA-Lärm folgende Richtwerte festgelegt: Tagwert 63 dB(A), Nachtwert 45 dB(A). Es ist zudem festzuhalten, dass durch den Umbau des Nahversorgermarktes auch die notwendigen Kühlaggregate ersetzt werden, die deutlich geringere Emissionen hervorrufen, als dies die vorhandenen und auch schon genehmigten Aggregate derzeit tun. Dies führt zu einer Verminderung der Schallbelastung der angrenzenden Bebauung.

Aus Sicht der Gemeinde kann hierzu kein Konflikt erkannt werden, dies insbesondere auch, weil das Ursprungsgutachten zum Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B vom 22.02.2011 keinen Konflikt in Bezug auf ein Mischgebiet erkennen konnte. Die Nachtwerte eines urbanen Gebietes entsprechen denen des Mischgebietes in der TA-Lärm mit 45 dB(A).

Die Begründung des Bebauungsplans wird angepasst.

Im Umweltbericht werden entsprechend den Kernaussagen der gutachterlichen Bewertung Ausführungen in der Begründung und dieser Abwägung zum Schutzgut Mensch aufgenommen.

2.2.2.4 Kenntnisnahme. Das LfU spricht die zum Zeitpunkt der Beteiligung noch diskutierte und ab Ende Oktober 2025 wirksame Änderung des BauGB an (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a, lit. aa BauGB). Es sollen geeignete Festsetzungen in Bezug auf die Minderung der Geräuschemissionen an den Emissionsorten u.a. auch der Hermann-Stickelmann-Straße 1 ermittelt werden. Aus Sicht der Gemeinde sind entsprechend den Ausführungen auch zum Pkt. 2.2.2.3 dem Grunde nach keine Festlegung erforderlich, um die angrenzende Wohnbevölkerung vor unzulässigen Beeinträchtigungen zu schützen. Da auch zu diesem Bebauungsplan ein vollständiges Schallgutachten mit Ermittlung der Vorbelastung etc. aus Sicht der Gemeinde und auch des LfU nicht erforderlich ist, wird dennoch eine Festsetzung

entsprechend des geänderten BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.10.2025 erarbeitet. Dies ist auch darin begründet, dass im genannten Ursprungsgutachten vom 22.02.2011, auch in Würdigung des Nachbar-Bebauungsplanes Nr. E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" ebenfalls ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt ist. Für beide Lebensmittelmärkte ist für die Hermann-Stickelmann-Straße 1 der Tagwert ausgeschöpft. Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan Nr. E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" geringere Schallauswirkungen zeigt als im Bebauungsplan festgesetzt und der im Bebauungsplan Nr. E 52 vorgesehene Lebensmitteldiscounter nach dem Umbau andere, leisere Kühlaggregate besitzen wird als dies die Baugenehmigung des vorhandenen Marktes entsprechend des derzeit wirksamen Bebauungsplanes vorsieht. Dies führt zu einer Verminderung der Schallbelastung der angrenzenden Bebauung. Die Flächenerweiterung des Lebensmittelmärktes führt nicht zu größeren Emissionen, wie dies über die Annahme zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmärktes zu erwägen wäre, weil im Lebensmitteldiscounter eine Qualitätsverbesserung u.a. in Bezug auf Höhe der Regale und die Breite der Gänge zu keiner wesentlichen Änderung des Sortimentes führt.

Wie schon dargestellt, wird zum Schutz der umgebenden schützenswerten Wohnnutzung folgende Festsetzung in den Bebauungsplan integriert:

"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen, an den Immissionsorten

- Hermann-Stickelmann-Straße 1 (Allgemeines Wohngebiet - WA),
Tagwert 55 dB(A)/Nachwert 40 dB(A)
- Glockheidering 27, 29, 31b (Allgemeines Wohngebiet - WA),
Tagwert 55 dB(A)/Nachwert 40 dB(A)
- Heidlerchenallee 37 (Allgemeines Wohngebiet - WA),
Tagwert 55 dB(A)/Nachwert 40 dB(A) sowie
auf der westlichen Baugrenze des Flurstücks 575 innerhalb des B-Plans Nr. E 44 "Heidesiedlung Nord" (Urbanes Gebiet - MU), Tagwert 63 dB(A)/Nachwert 45 dB(A),
die Richtwerte der jeweiligen Gebietskategorie, gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a, lit. aa BauGB)"

Teil A: Planzeichnung

Die Umgrenzung der Flächen für Teilflächen ist der Nebenzzeichnung 1 (1. und 2. Untergeschoss) zu entnehmen.
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß TF 10 ist der Nebenzzeichnung 2 zu entnehmen.



Die Begründung des Bebauungsplans wird ergänzt.

Im Umweltbericht sind entsprechend den Kernaussagen der gutachterlichen Bewertung Ausführungen in der Begründung und dieser Abwägung zum Schutzgut Mensch enthalten.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

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

2.2.3 Hinweis

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

3. Mitteilung

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

3.2 Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

TÖB Nr. 4, Stellungnahme

Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde - Forstamt Havelland
(Schreiben vom 17.03.2026)

Der Landesbetrieb Forst hat auf den Flurstücken 308, 309, 310, 311 und 459, Flur 17, Gemarkung Elstal die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG geprüft und teilt nachfolgendes Ergebnis mit:

Die in Rede stehenden Flurstücke sind kein Wald im Sinne des Gesetzes. Die am 11.03.2026 durch den zuständigen Forstbediensteten festgestellte und dokumentierte Situation der bezeichneten Flurstücke erfüllen nicht die Anforderungen zum Vorliegen einer Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG.

TÖB Nr. 5, Stellungnahme

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 06.04.2026)

1. Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, macht die Abt. Bodendenkmalpflege auf folgende Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) aufmerksam:
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 Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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 zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4, § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
4. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.
5. Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause eine weitere Stellungnahme.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

2.2.2.5 Kenntnisnahme. Entsprechend der Anregung des LfU 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.

2.2.3 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

3. Mitteilung

3.1 Kenntnisnahme. Das LfU wird am Planverfahren weiterhin beteiligt.

3.2 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 4, Abwägung

Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde - Forstamt Havelland
(Schreiben vom 17.03.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 5, Abwägung

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 06.04.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise waren in der Begründung bereits enthalten.
3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
4. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
5. Kenntnisnahme. Die Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

TÖB Nr. 6, Stellungnahme

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) (Schreiben vom 06.03.2026)

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o.g. Planung wie folgt:

1. Stellungnahme
keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine
3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: keine
4. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:
 - 4.1 Geologie
Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.
Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).
Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.
 - 4.2 Hinweise:
Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB-Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB-Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist gemäß § 12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) auf der Grundlage des Beschlusses vom 05.10.2017 vom IT-Planungsrates verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Bis zur flächendeckenden Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, die Planungs- und Maßnahmenflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG-Code 25833 (ETRS 89 / UTM Zone 33) zu übersenden.
Bei Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange ist zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.

TÖB Nr. 7, Stellungnahme

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)

keine Stellungnahme eingegangen

TÖB Nr. 6, Abwägung

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) (Schreiben vom 06.03.2026)

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
4. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:
 - 4.1 Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
 - 4.2 Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

TÖB Nr. 7, Abwägung

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)

Die Gemeinde Wustermark geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine Belange des LELF berührt werden.

TÖB Nr. 8, Stellungnahme

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) (Schreiben vom 23.03.2026)

1. Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015, S. 575) geprüft.
2. Gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.
3. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.
4. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v.g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor.
5. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Nr. 8

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) - DiPlanung (Schreiben vom 09.04.2026)

1. Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015, S. 575) geprüft.
2. Gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.
3. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt.
4. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v.g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor.
5. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

TÖB Nr. 8, Abwägung

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) (Schreiben vom 23.03.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
4. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
5. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

Nr. 8

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) - DiPlanung (Schreiben vom 09.04.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
4. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
5. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderlachenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

TÖB Nr. 9, Stellungnahme

Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Planung West (Schreiben vom 16.03.2026)

1. Mit Posteingang vom 05.03.2026 haben Sie die Unterlagen zu o.g. Sachverhalt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,86 ha und umfasst die Flurstücke 308, 309, 310, 311 und 459 der Flur 17, Gemarkung Elstal.
2. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist für die Belange von Bundes- und Landesstraßen zuständig und nimmt wie folgt Stellung:
Der Landesbetrieb Straßenwesen ist nicht betroffen.

TÖB Nr. 10, Stellungnahme

Landkreis Havelland - Dezernat IV / Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 09.04.2026)

1. Folgende fachlich betroffene Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:
 - Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
 - Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde
 - Referat für Brand-/Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz
2. Die Planunterlagen sind noch in mehreren Punkten überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig. Hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.
3. **Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung**
- 3.1 Allgemeiner Hinweis:
Die zur Fortführung und zum Abschluss des Planverfahrens zwingend erforderliche Bestätigung, dass das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, liegt noch nicht vor.
- 3.2 Hinweis zur Planzeichnung:
Zu den in der Planzeichnung festgesetzten und den in der textlichen Festsetzung Nr. 2 erwähnten Höhenbezugspunkten fehlt die Angabe des Maßsystems.
- 3.3 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:
- 3.3.1 Nr. 5:
Diese Festsetzung dürfte nicht zulässig sein, da sie nicht der gesetzlichen Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 23a) aa) BauGB entspricht.
Grundsätzlich dürfen Festsetzungen nur für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes getroffen werden. Diese Festsetzung betrifft jedoch vier Immissionsorte, die sich außerhalb des Geltungsbereichs in einem anderen B-Plangebiet befinden.
Zudem werden keine Gebiete, in denen bestimmte Werte zum Schutz von Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt, sondern lediglich punktuelle (oder linienhafte) Immissionsorte an vorhandenen Gebäuden.
Die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen, die von dem in Aufstellung befindlichen Plangebiet ausgehen, auf in der Umgebung vorhandene schutzwürdige Nutzungen ist schon im Planverfahren durch gutachterliche Bewertungen nachzuweisen. Eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2011 liegt vor, ebenso eine aktuelle Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Markterweiterung. Fachbehörde für die Prüfung der Belange des Immissionsschutzes sowie zur Plausibilität der gutachterlichen Bewertungen ist das LfU.
Da bezüglich der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsmarktes gutachterlich keine Lärmwertüberschreitung in den angrenzenden Gebieten ermittelt wurde, sollte geprüft werden, ob die Festsetzung Nr. 5 hier überhaupt erforderlich ist.

Abwägung der Anregungen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

TÖB Nr. 9, Abwägung

Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Planung West (Schreiben vom 16.03.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 10, Abwägung

Landkreis Havelland - Dezernat IV / Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 09.04.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme. Die Anregungen werden jeweils fachspezifisch abgewogen.
3. **Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung**
- 3.1 Allgemeiner Hinweis:
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 21.04.2026 mit, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.
- 3.2 Hinweis zur Planzeichnung:
Das Maßsystem der Höhenbezugspunkte wird wie folgt ergänzt: M über NHN im DHHN 2016
Es handelt sich hierbei um das amtlich Höhenbezugssystem, das im Land Brandenburg aktuell zu verwenden ist.
- 3.3 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:
- 3.3.1 Nr. 5:
Die Schalltechnische Untersuchung zum bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet A von KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin mit Stand vom 22.02.2011 kommt zu folgendem Ergebnis:
„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.“

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.“* ... *„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 Orientierungswerte planerisch vorbereitet werden, sind Festsetzungen zum Schallschutz hier nicht erforderlich. Die im Entwurf vom 12.02.2026 vorgesehene Festsetzung Nr. 5 ist deshalb nicht erforderlich und entfällt.
Die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

- 3.3.2 Nr. 10:
Für die Festsetzung ist entweder eine planungsrechtliche oder eine bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlage aufzuführen.
- 3.3.3 Nr. 11:
Der Verweis auf die "nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen" trifft hier offensichtlich nicht zu, da das gesamte Baugebiet für die Errichtung von Nebenanlagen nutzbar ist. Die Pflicht zur Anlage aller unbebauten Flächen als Vegetationsflächen ergibt sich zudem bereits aus § 8 Abs. 1 BbgBO.
- Im letzten Satz sollte klargestellt werden, dass sich diese Regelung nur auf Flächen bezieht, auf denen Gehölzabgänge erfolgt sind.
- Hinweis zur Begründung, Punkt 7.2.1:
In der ersten Zeile der Übersicht unter der Abb. 9 ist statt "Baufeld" wohl die Baugebietsfläche gemeint.
- 4. Untere Naturschutzbehörde**
- Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen / vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs.3 Satz 2 NatSch-ZustV definierten Bebauungsplänen. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.
- Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:
- 4.1 Besonderer Artenschutz**
- Der besondere Artenschutz wurde in einem faunistischen Fachbeitrag abgehandelt. Es erfolgt die Einschätzung, dass es zu keiner Beeinträchtigung für die Artengruppe der Avifauna, Reptilien sowie Fledermäuse kommt. Der Einschätzung aus dem Artenschutzfachbeitrag kann seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht gänzlich gefolgt werden. Es ergeben sich nachfolgende Anmerkungen zum faunistischen Fachbeitrag:
- 4.4.1 In Tabelle 1 auf Seite 8 des Artenschutzfachbeitrages erfolgt die Benennung der Begehungstage mit Angabe der Zeiten und der Witterung. Es wird seitens der unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass aus der Tabelle nicht hervorgeht, wann eine Untersuchung hinsichtlich Fledermäuse stattgefunden hat. Die Angaben sind entsprechend zu ergänzen.
- 4.4.2 In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse erfolgte kein Nachweis geschützter Fledermausquartiere in Gebäuden sowie in Baumhöhlen. Der Artenschutzfachbeitrag trifft hier die Aussage, dass das Gebäude geschlossen ist und keine geeigneten Strukturen aufweist. Diesbezüglich wird seitens der unteren Naturschutzbehörde angemerkt, dass diese Aussage widersprüchlich zu den Angaben in Bezug auf die Avifauna ist. Es wurden insgesamt drei Niststätten des Haussperlings in einer Fuge über der Anlieferungsrampe auf der westlichen Gebäudeseite gefunden. Es ist zu klären, ob weitere Fugen am Gebäude vorhanden sind, die mittels Endoskopkamera auf Fledermausquartiere zu untersuchen sind.
- 4.4.3 Auf Seite 11 des faunistischen Fachbeitrages erfolgt in Bezug auf die Artengruppe der Vögel zudem die Aussage, dass neben den drei Niststätten des Haussperlings im B-Plangebiet, weitere Arten in den umliegenden Flächen siedeln. Entsprechende Nachweise von Arten sind innerhalb einer Karte mit Brutnachweisen/Brutverdacht zu kennzeichnen und die Karte dem faunistischen Fachbeitrag beizulegen.
- 4.4.4 Die vorliegende Planung sieht laut faunistischem Fachbeitrag die Erweiterung des Bestandsgebäudes vor. Prinzipiell ermöglicht die Planung jedoch auch, dass das Bestandsgebäude beseitigt und durch ein neues Gebäude ersetzt werden kann. Sollte dies der Fall sein und die Niststätten der Haussperlinge folglich verloren gehen, sind geeignete CEF-Maßnahmen für den Haussperling zu formulieren. Die Eventualität der vollständigen Beseitigung der Haussperlings-Niststätten ist im faunistischen Fachbeitrag zu thematisieren und es sind entsprechende Maßnahmen zu formulieren.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- 3.3.2 Rechtsgrundlage der textliche Festsetzung Nr. 10 (abweichende Abstandsfläche) ist §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, da die Festsetzung zur Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation (baulicher Bestand, verspringende Flurstücksgrenze wegen nachbarlicher Wendefläche) erfolgt. Sie dient nicht der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und städtebaulichen Gestaltung im Sinne von §87 Abs. 2 BbgBO. Die Festsetzung und die Begründung werden entsprechend angepasst.
- 3.3.3 Der Hinweis wird aufgenommen und die Festsetzung wie folgt angepasst:
- Satz 1 wird gestrichen (*Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.*)
- In der Begründung wird hierzu ergänzt: *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.
- In der ersten Zeile der Übersicht unter der Abb. 9 in der Begründung wird "Baufeld" durch „Baugebietsfläche“ ersetzt.
- 4. Untere Naturschutzbehörde**
- Kenntnisnahme – Abwägung zu den Hinweisen siehe nachfolgend.
- 4.1 Besonderer Artenschutz**
- Kenntnisnahme - Abwägung zu den Hinweisen siehe nachfolgend.
- 4.4.1 Spezielle Erfassungen (Dämmerung, Batlogger) erfolgten nicht. Hierfür wurden die Beobachtungen der aufgeführten Begehungen mit genutzt. Die Niststätten des Haussperlings und damit Öffnungen am Gebäude befinden sich an der Rampe zur Belieferung. Hier sind keine Anbauten oder Veränderungen vorgesehen. Hinweise, wie Exkrementen an der Fassade im Bereich der Niststätten, auf eine Nutzung als Fledermausquartier waren nicht vorhanden (Abb. 18 im Fachbeitrag).
- 4.4.2 Weitere Öffnungen bzw. potenzielle Strukturen am Gebäude die als Fledermausquartier genutzt werden können, wurden nicht gefunden. Baumhöhlen sind nicht vorhanden (Abb. 5, 8 u. 9 im Fachbeitrag). Es wird ergänzend auf die vorangegangene Antwort verwiesen.
- Zur Berücksichtigung der Hinweise wird folgender **Hinweis auf der Planurkunde** ergänzt und die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt:
- 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.
- 4.4.3 Abgesehen von Haussperlingen wurden keine weiteren Reviere innerhalb der B-Planfläche nachgewiesen. Die wenigen Bäume und der Scherrasen bieten nur sehr eingeschränkt Ansiedlungsmöglichkeiten. Bei den erwähnten Arten handelt es sich um Randsiedler in angrenzenden Flächen.
- 4.4.4 Die Aussagen im Fachbeitrag basieren auf dem bekannten Kenntnisstand der Planungen. Aussagen zu CEF-Maßnahmen wurden im Fachbeitrag in Abschn. 5.2.4. ergänzt.
- Zur Berücksichtigung der Hinweise wird folgender **Hinweis auf der Planurkunde** ergänzt und die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt:
- 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.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidlerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

- 4.4.5 Die Maßnahme Vass stellt eine Reglementierung der Bauzeit während der Brutphase typischer Brutvogelarten dar. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte die Brutzeit angepasst an den Haussperling erfolgen. Hiermit wäre auch der Fall abgedeckt, dass es zu einem gänzlichen Abbruch der Gebäudesubstanz kommt.
- 4.4.6 Im faunistischen Fachbeitrag wurde unter Kapitel 4 "Abschichtung-Ausschlussverfahren" das Vorkommen verschiedener planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen. Unter anderem erfolgte der Ausschluss dreier streng geschützter Schmetterlingsarten aufgrund fehlender Nahrungspflanzen. Es ist nicht ersichtlich, warum weitere geschützte Schmetterlingsarten nicht ausgeschlossen wurden bzw. ob diese Arten untersucht wurden. Die Angaben sind entsprechend zu ergänzen.
- 4.4.7 Des Weiteren wurden xylobionte Käferarten aufgrund des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen oder Laubbäume mit vermumten Stellen) ausgeschlossen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde muss daher davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet vorhandenen Pappeln nicht untersucht wurden. Es sollte daher untersucht werden, ob der im Bau Feld vorhandene Pappelbestand Habitat des scharlachroten Plattkäfers darstellt. Insbesondere, da drei Pappeln zur Fällung gekennzeichnet sind.
- 4.4.8 Zusätzlich sollte im Rahmen des faunistischen Fachbeitrages darauf eingegangen werden, dass der im Plangebiet vorhandene Eichentorso ein Habitat darstellt.

4.5 Umweltbericht / Eingriffsregelung

- 4.5.1 Auf Seite 6 sowie Seite 23 (unter Kapitel 2.c.9.) des Umweltberichts wird auf das Brandenburgische Naturschutzgesetz Bezug genommen. Diesbezüglich ergeht der Hinweis, dass das Brandenburgische Naturschutzgesetz durch das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) ersetzt wurde. Ein Bezug auf das Brandenburgische Naturschutzgesetz sollte aufgrund der veralteten Rechtsvorschriften vermieden werden. Die Angaben sollten entsprechend überarbeitet werden.
- 4.5.2 Im Umweltbericht erfolgte eine tabellarische Darstellung der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der geplanten Kompensationsmaßnahmen.
- Seitens der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Einschätzung, dass die Bilanzierung grundsätzlich aufgrund der angewandten Kompensationsfaktoren fehlerbehaftet ist.
- Es erfolgte eine Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen mit einem Faktor von 1:1. Nach der HVE sind Gehölzpflanzungen in einem Faktor von 1:2 bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung anzurechnen. Es erfolgte keine Erklärung, warum von den in der HVE genannten Kompensationsfaktoren abgewichen wurde. Eine entsprechende Erklärung sollte zur besseren Nachvollziehbarkeit und Ausschluss von Fehlern ergänzt werden.
- 4.5.3 Des Weiteren erfolgte keine Berücksichtigung des Time-Lag-Effektes hinsichtlich der Anpflanzung auf der FZA-Fläche. Aufgrund dessen, dass die ursprüngliche Anpflanzung, die eine Kompensationsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung darstellte, nicht mehr vorhanden ist, ist der Time-Lag-Effekt aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- 4.4.5 Die Fortpflanzungszeit des Haussperlings umfasst die Zeit von Ende März bis Anfang September. Dem entsprechend wird die zu berücksichtigende Brutzeit angepasst auf die Zeit zwischen 31.03. und 30.08. eines jeden Jahres.
- 4.4.6 Bei den Begehungen im Plangebiet wurden keine weiteren geschützten Schmetterlingsarten oder ihre Entwicklungsformen festgestellt. Der Scherrasen im Plangebiet bietet keine geeignete Lebensgrundlage für das Vorkommen von Schmetterlingen.
- 4.4.7 Die vitalen und eher jungen Pappeln bieten keinen Lebensraum für den Scharlachroten Plattkäfer, der zur Besiedelung u. a. auf absterbende Pappeln angewiesen ist (u. a. Hennigs 2018, Esser & Maida 2021).
- 4.4.8 Wurde im Fachbeitrag, Abschnitt 5.4., ergänzt.
- 4.5 Umweltbericht / Eingriffsregelung**
- 4.5.1 Dem Hinweis wird gefolgt und die Angaben werden überarbeitet:
- Seite 6: Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Folgen der Planung auf die in den einschlägigen Gesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) formulierten Zielsetzungen, bezogen auf die Flächen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich zu untersuchen. ...
- Seite 23: Das Untersuchungsgebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich eines Nationalparks, eines Biosphärenreservates oder Landschaftsschutzgebietes. Geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG sind in diesem Abschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee nicht vorhanden.
- 4.5.2 Dem Hinweis wird gefolgt und die nachfolgende Erklärung der Abweichung von den Faktoren der HVE wird ergänzt.
- Der vorliegende Bebauungsplan baut auf dem Bebauungsplan E 28 aus dem Jahr 2011 auf, der erstmals Baurecht für die Flächen des Geltungsbereiches ausgewiesen hat. Die seinerzeit vorgefundenen Flächen waren als Konversionsflächen durch starke Vorbelastungen geprägt. So waren in den stark verdichteten Böden teilweise noch Fundamentreste vorangegangener Flächennutzungen vorhanden, der Bewuchs war lückig und z.T. unterbaut. Die seinerzeit vorgefundenen Böden konnten demnach nicht als "Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung" klassifiziert werden. Ihr Wert für die Schutzgüter war vielmehr als stark eingeschränkt zu bewerten.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich ein Faktor 1:1 für das Flächenverhältnis Versiegelung / Gehölzpflanzung abgestimmt. Mit diesem Ansatz wurde die Bilanzierung bezogen auf die Eingriffe im Geltungsbereich durchgeführt und durch die Behörde im Rahmen der Trägerbeteiligung bestätigt.
- Der vorliegende Bebauungsplan E52 nimmt die abgestimmte Bilanzierung auf, da gegenüber dem Maß der Bebauung, welches durch den B-Plan E28 festgesetzt worden war - also auch dem maximal zulässigen Eingriff in der Schutzgüter von Natur und Landschaft - keine zusätzliche Überbauung festgesetzt wird - also auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind.
- Die faktisch entstehende Überbauung durch den Anbau an das Bestandsgebäude liegt innerhalb der bereits 2011 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und überschreitet das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus dem B-Plan E28 nicht; durch den Bebauungsplan E52 werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Der Faktor für den Ausgleich von Flächenversiegelungen durch Gehölzpflanzungen von 1:1 wird demnach übernommen.
- 4.5.3 Der Hinweis wird aufgenommen: Die nachfolgende Erklärung warum der Time-Lag-Effekt hier nicht zu berücksichtigen ist, wird ergänzt.
- Durch den Bau des bestehenden Netto-Marktes sowie der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Verkehrsfläche erfolgte ein großer Teil der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, das durch den Bebauungsplan vorbereitete Baurecht wurde jedoch nicht vollständig ausgeschöpft, so dass ein Teil der Eingriffe noch nicht durchgeführt wurde. Gleichzeitig wurde zwar ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bereits

- 4.5.4 Darüber hinaus wird nicht gänzlich klar, warum von den 1.965 qm Pflanzflächen innerhalb der Bauflächen nur 1.000 qm zum Erhalt festgesetzt werden, obwohl insgesamt 1.965 qm Pflanzflächen in die Bilanzierung einberechnet wurde. Eine entsprechende Erläuterung ist zu ergänzen.
- 4.5.5 Im Baufeld sind laut der zweiten Karte "Umweltbericht/Festsetzungsvorschläge" im Anhang des Umweltberichtes insgesamt fünf Pappeln vorhanden. Laut der Planzeichnung sind drei der fünf Pappeln zur Fällung vorgesehen.
Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es notwendig, die Pappeln die sich im Baufeld befinden, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren.
- 4.5.6 Die Pflanzliste sollte auf invasive Arten überprüft werden. So steht z.B. die Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) bereits auf der Managementliste der invasiven Arten und gilt als invasiv. Arten mit diesem Charakter und damit einer Gefährdung für die Biodiversität sollten nicht aktiv gepflanzt und aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde von der Pflanzliste gestrichen werden.

5. Untere Wasserbehörde

Gegen den Planentwurf bestehen keine Einwände. Die Hinweise aus der vorhergehenden Stellungnahme sind weiterhin zu beachten.

Mit Schreiben vom 29.09.2025 teilte die Untere Wasserbehörde folgendes mit: Seitens der unteren Wasserbehörde ist folgendes zu beachten:

- 5.1 *Der B-Plan E52 liegt derzeit vollumfänglich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. 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 innerhalb der künftigen Trinkwasserschutzzone III liegen.*
- 5.2 *Die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers auf den Vorhabenflurstücken sollte weiterhin über Flächen- und Muldenversickerung erfolgen. Rigolen sollten nur zum Einsatz kommen, wenn der Baugrund vor Ort eine oberflächliche Niederschlagswasserversickerung nicht zulässt.*

umgesetzt, ein vergleichbarer Anteil der Kompensationsmaßnahmen fehlt jedoch zum heutigen Zeitpunkt: Der Bestandsmarkt nimmt ca. 1.200 qm Fläche (der maximal überbaubaren Flächen von 1.965 qm) in Anspruch; für den Erweiterungs-Anbau sind zusätzlich maximal 765 qm Flächen überbaubar.

Zusätzliche Gehölzpflanzungen umfassen eine Fläche von 730 qm (FZA-Flächen laut Festsetzungen B-Plan). Darüber hinaus ist eine weitere Baumpflanzung zu ergänzen, was der Aufwertung einer Fläche von ca. 50 qm als Kompensationsmaßnahme entspricht. Zusammen genommen umfassen die Kompensationsmaßnahmen, die noch nicht umgesetzt worden sind, eine Flächengröße von ca. 780 qm. Diese stehen einem noch nicht erfolgten Eingriff von 730 qm gegenüber.

In der Summe ist daher davon auszugehen, dass mit der Herstellung des Anbaus in 730 qm Flächen eingegriffen wird, gleichzeitig wird durch die Bepflanzung der FZA mit einer Flächengröße von ca. 780 qm eine nahezu gleich große Kompensation geschaffen. Ein Time-Lag-Effekt ist daher in vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

- 4.5.4 Der Hinweis wird aufgenommen: Die nachfolgende Erklärung wird ergänzt.

Ziel der Festsetzung des Erhalts von 1.000 qm Pflanzflächen ist es, die bereits angelegten Gehölzflächen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sollten im Zuge künftiger Baumaßnahmen in diesen Bereichen Gehölze beschädigt werden, sind diese im angegebenen Maße nachzupflanzen. Bei einem Teil der 1.965 qm handelt es sich um Vegetationsflächen, die derzeit als Rasen-/Wiesenfläche angelegt sind; diese sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in jedem Fall als Vegetationsflächen anzulegen sind. Für diesen Anteil der Flächen ist jedoch auch künftig die Gestaltung als Rasen / Wiesenfläche zulässig und wird daher nicht gesondert festgesetzt. 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.

- 4.5.5 Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die nachfolgende Erklärung wird ergänzt.

Bei den Pappeln im Geltungsbereich handelt es sich um Bäume, deren Standorte aufgrund des bestehenden Baurechtes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen sind. Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark gilt für Bäume in diesem Bereich die Ausnahme gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2. Danach findet die Satzung zum Schutz der Bäume auf bestimmte Arten - unter anderem auch auf Pappeln keine Anwendung.

Eine Bilanzierung der Fällung von Bäumen im Rahmen der Eingriffsregelung ist jedoch nur notwendig für Bestandsbäume, die unter den Schutz einer Baumschutzsatzung fallen. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, so dass eine Bilanzierung entfällt.

- 4.5.6 Der Hinweis wird aufgenommen: Die Art "*Rosa rugosa* – Kartoffelrose" wird aus der Pflanzliste gestrichen.

5. Untere Wasserbehörde

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (Schreiben des Landkreises Havelland vom 29.09.2025) und die dazugehörige Abwägung der Gemeinde Wustermark wird nachfolgend kursiv abgedruckt.

Die Gemeinde Wustermark berücksichtigte die Hinweise im Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.02.2026 wie folgt:

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes..

- 5.1 *Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.*

- 5.2 *Kenntnisnahme. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltene textliche Festsetzung Nr. 12 soll unverändert festgesetzt bleiben, da die Option der Rigolenversickerung im Vollzug des Bebauungsplanes gegeben sein soll.
Die Anregung der Unteren Wasserbehörde wird aber dahingehend aufgegriffen, dass in der Begründung dargelegt wird, dass auf die Rigolenversickerung nur dann zurückgegriffen werden soll, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers über die Flächen- oder Bodenversickerung nicht möglich ist.*

6. Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Zum o.g. Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 und 100 m betragen.
4. Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
5. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

TÖB Nr. 11, Stellungnahme

Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (Email vom 05.03.2026)

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH teilt die automatische Eingangsbestätigung der Email mit. Nach erfolgter Weiterleitung an die jeweilige Fachabteilung wird eine direkte Antwort gesandt.

TÖB Nr. 12, Stellungnahme

Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH) (Schreiben vom 15.04.2026)

Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) ist mit Mail vom 05.03.2026 der Bebauungsplan Nr. E52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich der Heidlerchenallee" der Gemeinde Wustermark, OT Elstal zugegangen.

Der Verband hat diese Unterlagen, die Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung betreffend geprüft und möchte hierzu folgende Mitteilungen machen.

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Flurstücke 308, 309, 310, 311 und 459 der Flur 17, Gemarkung Elstal begrenzt.
2. Die Herstellung von Grundstücksanschlussleitungen für den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ist bereits durch die vorhandene Bebauung erfolgt. (2x Hausanschlussleitung DN32, TW-Hauptleitung DN150 (PE) in der Rosa-Luxemburg-Allee.
Inwiefern diese Grundstücksanschlussleitung für den zukünftigen Gesamtbedarf aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeführten Bebauungen ausreichend ist, entzieht sich bisher unserer Kenntnis und wird auch nicht aufgeführt.

Eine detaillierte Wasserbedarfsanalyse ist bisher nicht vorhanden und müsste im Rahmen des B-Planverfahrens vorgelegt werden.

6. Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

TÖB Nr. 11, Abwägung

Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (Email vom 05.03.2026)

Kenntnisnahme. Eine Stellungnahme der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH ist nicht eingegangen. Die Gemeinde Wustermark geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine Belange der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH berührt werden.

TÖB Nr. 12, Abwägung

Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH) (Schreiben vom 15.04.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

2. Kenntnisnahme. Im Plangebiet befindet sich derzeit schon ein Nahversorger, der durch die vorgesehenen Qualitätsverbesserungen in die Großflächigkeit rutscht. Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird mit der Realisierung der Erweiterung und Modernisierung des Marktes keine wesentlichen Steigerung des Wasserbedarfes verbunden sein. Da der vorliegende Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan nach §9 BauGB ist und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB, kann eine detaillierte Wasserbedarfsanalyse erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

- Die Objekte sind bereits an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Ein kundeneigenes Pumpwerk fördert das Schmutzwasser in die Abwasserleitung DN100 (PE) in der Rosa-Luxemburg-Allee.
Inwiefern dieses Pumpwerk für den zukünftigen Gesamtbedarf aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeführten Bebauungen ausreichend ist, entzieht sich bisher unserer Kenntnis und müsste vom Vorhabenträger geprüft werden.
- Der Vorhabenträger hat eine fachlich fundierte Objektplanung aufzustellen und diese mit dem Verband abzustimmen. Als wesentlicher Bestandteil ist hierfür eine entsprechende hydraulische Nachweisführung für die Leistungsfähigkeit des angrenzenden öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes und des öffentlichen Schmutzwasserkanalsystems zu erarbeiten. Eine Erweiterung und kostenseitige Beteiligung von übergeordneten Anlagen (u.a. Pumpwerk) wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.
- Etwa anfallendes Niederschlagswasser ist nicht in das öffentliche Schmutzwassersystem abzuleiten, der Verband betreibt ein so genanntes Trennsystem, d.h. es ist lediglich das auf dem Bebauungsgebiet anfallende Fäkalwasser in den öffentlichen SW-Kanal abzuleiten.
- Die Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg ist noch nicht abgeschlossen. Aktuell wird lt. Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) voraussichtlich das Flurstücke 459 der Flur 17 in der Trinkwasserschutzzone III liegen. Die entsprechenden Nutzungseinschränkungen und Verbote sind bei den Planungen und den Bauphasen zu berücksichtigen.
- Die Belange der Löschwasserversorgung betreffend ist die Gemeinde Wustermark verantwortlich. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Leitungsbestand kann für die Löschwasserentnahme im Bedarfsfall genutzt werden. Die tatsächliche Entnahmemenge ist an den möglichen Entnahmestellen durch geeignete Messungen nachzuweisen.
- Zum näheren Verständnis füge ich meiner Stellungnahme einen Lageplanauszug anbei, aus welchem die vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen hervorgehen.

TÖB Nr. 13, Stellungnahme

Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH

keine Stellungnahme eingegangen

TÖB Nr. 14, Stellungnahme

E.DIS Netz GmbH (Schreiben vom 18.03.2026)

- Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zum o.g. Bebauungsplan.
- Da keine Belange der E.DIS Netz GmbH betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. E.DIS bittet jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. E.DIS Netz GmbH bittet, diesen Anlagenbestand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung mit Elektroenergie ist möglicherweise ein Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes, inkl. der Errichtung einer neuen Trafostation, notwendig. Genauere Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaus kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- Kenntnisnahme. Auch beim Abwasser werden sich nach Auskunft des Vorhabenträgers keine wesentlichen Veränderungen der anfallenden Mengen ergeben. Da der vorliegende Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan nach §9 BauGB ist und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB, können detaillierte Angaben zu eventuell erforderlichen Änderungen an der vorhandenen Schmutzwasserentsorgung erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.
- Die Hinweise sind im Rahmen der Objektplanung entsprechend zu beachten.
- Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Ein Hinweis hierauf ist auf der Planurkunde bereits enthalten. Das Flurstück 459, Flur 17 in der Gemarkung Elstal (Heidelerchenallee) wird auch nach der vorgesehenen Neufestsetzung in der TWSZ III liegen. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes bereits enthalten.
- Kenntnisnahme: Dass die vorhandene Trinkwasserleitung zumindest zum Teil zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann, wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungsmengen zur Löschwasserversorgung sind durch zusätzliche Maßnahmen abzusichern.
Die Brandschutzdienststelle beim Landkreis Havelland bestätigt diese Ausführungen mit der Bitte um geringfügige Ergänzung, die in der Begründung zum Entwurf beachtet wurde.
Die Begründung wird ergänzt.
- Kenntnisnahme. Der Leitungsbestand des WAH wird mit einer entsprechenden Abbildung in der Begründung dokumentiert. Die Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

TÖB Nr. 13, Abwägung

Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH

Die Gemeinde Wustermark geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Belange der Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH berührt werden.

TÖB Nr. 14, Abwägung

E.DIS Netz GmbH (Schreiben vom 18.03.2026)

- Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
- Kenntnisnahme. Der Anlagenbestand der E.DIS befindet sich, bis auf die Hausanschlussleitung für den bisherigen NETTO-Markt in der Rosa-Luxemburg-Allee und der Heidelerchenallee.
- Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

TÖB Nr. 15, Stellungnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Email vom 05.03.2026)

Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zu Leitungsrechten, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.

Die NBB kann kostenfrei mit dem Einmalzugang über das LAP beteiligt werden.

Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang (kostenpflichtig).

Der Zugang zum Leitungsauskunftsportal kann unter www.infrest.de beantragt werden.

Benötigen Sie Unterstützung oder Hilfe zur Nutzung des Portals, stehen Ihnen die Mitarbeiter der infrest, werktags von 8 bis 16 Uhr unter 030/2244 525 810 gern zur Verfügung.

Ihre Nachricht wird nicht weitergeleitet oder bearbeitet!

Nr. 15

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Schreiben vom 14.10.2025)

1. Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lau-sitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasver-sorgung Zehdenick GmbH.
2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthalte-nen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abwei-chungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnah-men (Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
3. Die Entnahme von Mäßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
4. Nach Erhalt unserer Planunterlagen ist durch Sie eine Prüfung von Leitungsänderungsmaßnahmen oder -sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Sofern Maßnahmen notwendig werden, ist es zwingend erforderlich, die NBB rechtzeitig mit der Durchführung dieser Leitungsänderungsmaßnahme zu beauf-tragen und hierbei ggf. eine Kostenübernahme zu erklären. Die NBB benötigt in Abhängigkeit des Um-fanges der Leitungsänderungsmaßnahme einen Planungsvorlauf von vier bis zwölf Wochen nach Auf-tragserteilung bzw. Kostenübernahmeerklärung.
5. Als Anlage übergeben wir Ihnen die aktuellen Bestandsplanunterlagen der Betriebsanlagen. Diese Un-terlagen dienen nur zur Information. Wir weisen darauf hin, dass uns aus sicherheitstechnischen Grün-den sämtliche Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen, auch Baustelleneinrichtungen, Verbau, Bau-stellenüberfahrten, etc. in Form von Bauausführungszeichnungen zur Stellungnahme über eine erneute Beteiligung im Leitungsauskunftsportal vorzulegen sind.
6. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890 oder einsatzplanung@nbb-netzgesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung wer-den kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.
7. Sie haben Interesse an einem Erdgas-Netzanschluss und wünschen hierzu weitere Informationen, z.B. zu den Preisen und Bedingungen sowie den weiteren Ablauf? Auf unserer Homepage unter www.nbb-netzgesellschaft.de stellen wir Ihnen alle Informationen zur Verfügung. Eine Anfrage für einen Erdgas-Netzanschluss können Sie in unserem Kundenanschlussportal stellen.

TÖB Nr. 15, Abwägung

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Email vom 05.03.2026)

Kenntnisnahme. Medienträger haben den Kommunen als Träger öffentlicher Belange die für die Bauleitplan-ung erforderlichen Informationen zur Verhinderung von Planungsfehlern kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Für das Plangebiet war bereits die Leitungsauskunft Nr. 692013 der NBB eingeholt worden, die in der Begrün-dung des Bebauungsplanes abgedruckt ist.

Nr. 15

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Schreiben vom 14.10.2025)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme und Beachtung.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
5. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die Hauptversorgungsleitungen der NBB befinden sich in der Rosa-Luxemburg-Allee. Der Nahversorgermarkt ist mit einem Hausanschluss an diese Hauptleitung angebunden. Ein Hinweis hierauf ist in der Begründung des Bebauungsplanes unter 11. bereits enthal-ten.
6. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
7. Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee
und westlich Heidlerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark**

8. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.
9. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

TÖB Nr. 16, Stellungnahme

50Hertz Transmission GmbH - TG Netzbetrieb (Email vom 09.03.2026)

1. Anhängig erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Planverfahren. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Vorgangsnummer, welche im Anschreiben angegeben ist, an unser Postfach leitungs-auskunft@50hertz.com.
Bitte antworten Sie nicht auf den Absender dieser E-Mail.
2. Hinweis: Im Sinne einer papiersparenden Arbeitsweise genügt der 50Hertz Transmission GmbH die Beteiligung in elektronischer Form per Datenträger oder Download-Link. Das Anschreiben inkl. Unterlagen können Sie uns auch gern digital an unser Postfach leitungs-auskunft@50hertz.com übersenden.

Nr. 16

50Hertz Transmission GmbH (Schreiben vom 09.03.2026)

1. Nach Prüfung der Unterlagen teilt 50Hertz mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.
2. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.
3. Hinweis zur Digitalisierung:
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Planzeichnung(en) als georeferenzierte Vektor-PDF-Dateien und nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) inkl. evtl. externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.

TÖB Nr. 16, Abwägung

50Hertz Transmission GmbH - TG Netzbetrieb (Email vom 09.03.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme und Beachtung - kein Abwägungserfordernis.

Nr. 16

50Hertz Transmission GmbH (Schreiben vom 09.03.2026)

1. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
2. Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.
3. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südl. Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" OT Elstal in der Gemeinde Wustermark

TÖB Nr. 17, Stellungnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.04.2026)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die dem beigefügten Plan zu entnehmen sind. Zur Versorgung der Netto-Filiale befinden sich erdverlegte TK-Kabel auf dem Grundstück. Des Weiteren verläuft auf der östlichen Seite der Heidelerchenallee eine Rohrtrasse der Telekom, bestehend aus zwei SNRV und einem DN-40-Rohr. Außerdem befindet sich an der Kreuzung Heidelerchenallee/Rosa-Luxemburg-Allee ein Kabelverzweigerkasten der Telekom.
Wir bitten darum, die TK-Linien der Telekom in der Planung so zu berücksichtigen, dass sie in ihrer Lage und Position bestehen bleiben können.
2. Aus betrieblichen Gründen ist es unbedingt notwendig, dass der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
3. Die Telekom stimmt dem Bebauungsplan zu und bittet darum, die Trassen der Telekom in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
4. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Übersendung des festgesetzten Bebauungsplans mitsamt Erläuterungsbericht.

TÖB Nr. 18, Stellungnahme

DNS:NET Internet Service GmbH (Email vom 10.03.2026)

1. DNS:NET bedankt sich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Bauvorhabens.
2. In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.
3. Bitte beachten Sie den beigefügten Lageplan und die Kabelschutzanweisung.
4. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen

TÖB Nr. 19, Stellungnahme

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Email vom 13.05.2026)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

TÖB Nr. 17, Abwägung

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.04.2026)

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanes
Die TK-Linien der Telekom sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes endet mit dem Satzungsbeschluss. Eine weitere Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange findet nach Abschluss des Planverfahrens nicht statt. Gemäß §10a BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt.

TÖB Nr. 18, Abwägung

DNS:NET Internet Service GmbH (Email vom 10.03.2026)

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanes
Die Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.
3. Kenntnisnahme und Beachtung.
4. Kenntnisnahme.

TÖB Nr. 19, Abwägung

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Email vom 13.05.2026)

Kenntnisnahme - Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanes
Die Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.

Nachbarkommunen

TÖB Nr. 20, Stellungnahme

Gemeinde Brieselang (Schreiben vom 24.03.2026)

Die Gemeinde Brieselang bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und der Möglichkeit der Beteiligung.

Aus Sicht der Gemeinde Brieselang werden keine Belange berührt, Hinweise ergehen nicht.

TÖB Nr. 21, Stellungnahme

Gemeinde Dallgow-Döberitz (Schreiben vom 30.03.2026)

Die Gemeinde Dallgow-Döberitz hat keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

TÖB Nr. 22, Stellungnahme

Stadt Falkensee

keine Stellungnahme eingegangen

TÖB Nr. 23, Stellungnahme

Stadt Ketzin/Havel

keine Stellungnahme eingegangen

TÖB Nr. 24, Stellungnahme

Landeshauptstadt Potsdam (Schreiben vom 17.03.2026)

Die Landeshauptstadt Potsdam bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren, die mit E-Mail vom 05.03.2026 zugeleitet wurden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Anregung zur vorgelegten Planung.

Nachbarkommunen

TÖB Nr. 20, Abwägung

Gemeinde Brieselang (Schreiben vom 24.03.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 21, Abwägung

Gemeinde Dallgow-Döberitz (Schreiben vom 30.03.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

TÖB Nr. 22, Abwägung

Stadt Falkensee

Die Gemeinde Wustermark geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine Belange der Stadt Falkensee berührt werden.

TÖB Nr. 23, Abwägung

Stadt Ketzin/Havel

Die Gemeinde Wustermark geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan keine Belange der Stadt Ketzin/Havel berührt werden.

TÖB Nr. 24, Abwägung

Landeshauptstadt Potsdam (Schreiben vom 17.03.2026)

Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026
sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Öffentlichkeitsbeteiligung