

# Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

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

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### E.DIS AG - Regionalbereich West Brandenburg (Schreiben vom 22.06.2016)

##### Anregungen

1. Da keine direkten Belange der E.DIS AG durch die Planänderung betroffen sind, teilt E.DIS AG ihre grundsätzliche Zustimmung mit.
2. E.DIS AG bittet um Beachtung der Hinweise im Schreiben vom 04.01.2016, welche weiterhin Gültigkeit behält.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte E.DIS AG mit Schreiben vom 04.01.2016 folgendes mit:

1. *Die E.DIS AG teilt ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark mit.*
2. *Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Als Anlage übersendet E.DIS AG Planunterlagen mit ihrem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. E.DIS AG bittet ihren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*
3. *Eventuell notwendige Änderungen / Umverlegungen dieser Anlagen sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig mit der E.DIS AG abzustimmen.*
4. *Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes der E.DIS AG auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor erforderlich.*
5. *Der Umfang des Netzausbaus wird dabei im Zuge der Detailplanung ermittelt.*

#### Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. - Abt. Landesplanung (Schreiben vom 13.06.2016)

##### Anregungen

1. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die erneute Beteiligung.
2. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, der anhaltenden Nachfrage nach städtebaulich integrierten Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Es ist beabsichtigt, die Heidesiedlung als ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und zu sichern.
3. Rein vorsorglich verweist der HBB auf sein Schreiben vom 26.01.2016 in gleicher Angelegenheit.
4. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich ergeben sich aus der geänderten Fassung keine weiteren Hinweise und Empfehlungen.
5. Der HBB bittet über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis gesetzt zu werden.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte der HBB mit Schreiben vom 26.01.2016 folgendes mit:

1. *Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) wurde mit Schreiben vom 18.12.2015 durch das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung über den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilbereich B der Gemeinde Wustermark / OT Elstal in Kenntnis gesetzt. Der HBB wurde gebeten, die Stellungnahme zu übermitteln. Der HBB bedankt sich für die Beteiligung.*

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
vom 13.06.2016 bis 27.06.2016

ergänzende formelle Beteiligung  
Stand: 15.07.2016

Öffentlichkeitsbeteiligung:  
vom 20.05.2016 bis 03.06.2016

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### E.DIS AG - Regionalbereich West Brandenburg (Schreiben vom 22.06.2016)

##### Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangene Stellungnahme der E.DIS AG vom 04.01.2016 wird beachtet und nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

1. *Kenntnisnahme.*
2. *Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die das Plangebiet südlich der Kfz-Hallen in West-Ost-Richtung querende Mittelspannungstrasse wird umverlegt.*
3. *Kenntnisnahme und Abstimmung mit der E.DIS AG im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.*
4. *Kenntnisnahme und Abstimmung mit der E.DIS AG im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.*
5. *Kenntnisnahme.*

#### Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. - Abt. Landesplanung (Schreiben vom 13.06.2016)

##### Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme. Die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangene Stellungnahme des HBB vom 26.01.2016 wird beachtet und nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme. Dem HBB wird nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

1. *Kenntnisnahme.*

**Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal  
der Gemeinde Wustermark**

2. *In eigener Sache bittet der HBB zunächst um Aktualisierung des Adressverteilers wie folgt:  
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)  
Abt. Landesplanung  
Regionalleiterin  
Frau Christine Minkley  
Fürstenwalder Poststraße 86  
15234 Frankfurt (Oder)*
3. *Die Gemeinde Wustermark / Ortslage Elstal hat lt. Entwurfsvorlage in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs erhalten. Da es eine Nachfrage nach städtebaulich integrierten Wohnbaugrundstücken gibt, beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" u.a. ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, den innerörtlichen Charakter mittels Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine erhöhte Gewerbenutzung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee" und der Ecke "Hauptstraße" auszubilden.  
  
Gemäß den textlichen Festsetzungen - hier: Planungsrechtliche Festsetzungen, soll festgelegt werden, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 30 % der Erdgeschossfläche der Gebäude für die Versorgung des Gebietes dienende Läden vorzusehen sind.*
4. *Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich gibt der HBB folgende Hinweise:*
  - 4.1 *Grundsätzlich wird sich das Flächenwachstum für Handelsflächen fortsetzen. Der HBB verweist auf die aktuelle Presseinformation vom Handelsverband Deutschland (HDE) vom 26.01.2016, dem der HBB als Landesverband angeschlossen ist (Anlage).*
  - 4.2 *Der HBB bittet zu beachten, dass die Entwicklungen im Einzelhandel seit mehreren Jahren die Städte und die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen verändert haben. Deshalb ist es auch für die Gemeinde Wustermark wichtig, Handels- und Versorgungsstandorte auf der Basis der landesplanerischen Zielstellungen eindeutig festzulegen, um Investoren Sicherheit geben zu können.  
  
Im Ergebnis darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortes selbst, benachbarter zentraler Orte und Umlenkung von Kaufkraftströmen kommen.*
  - 4.3 *Nach gegenwärtiger Kenntnis verfügt die Gemeinde Wustermark über kein gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die zukünftige Entwicklung der Gemeinde, auch auf der Grundlage von Angebotsplanungen darstellt. Nach Auffassung vom HBB ist es gerade in der Frage der Investorenbetreuung wichtig, konkrete Hinweise zu Standortentwicklungspotentialen aufzeigen zu können. Deshalb erneuert der HBB im Rahmen der Beteiligung am vorliegenden Bebauungsplan seinen Hinweis mit aller Deutlichkeit.  
  
Gleichzeitig möchte der HBB darüber informieren, dass die Einzelhandelsflächenerfassung aus 2010/2011 des Landes Brandenburg in diesem Jahr aktualisiert wird. Rein vorsorglich ist die Presseinformation als Anlage dem Schreiben beigelegt.*
5. *Der HBB bittet über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis gesetzt zu werden.*

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

2. *Kenntnisnahme. Die Liste der zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wird dementsprechend aktualisiert.*
3. *Kenntnisnahme.*
4. *Kenntnisnahme.*
  - 4.1 *Kenntnisnahme.*
  - 4.2 *Kenntnisnahme. Durch die Planung werden keine Konflikte in Bezug auf den Einzelhandel oder zentrale Orte hervorgerufen.*
  - 4.3 *Kenntnisnahme. Die Erstellung eines Einzelhandels-Gutachtens ist für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht relevant. Über die Erstellung eines Einzelhandels-Gutachtens wird die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark zu gegebener Zeit entscheiden.*
5. *Kenntnisnahme. Dem HBB wird nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis mitgeteilt.*

**Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus** (Schreiben vom 15.06.2016)

**Anregungen**

1. Mit Schreiben vom 08.06.2016 wurde das Landesamt für Bauen und Verkehr über Änderungen und Ergänzungen in den Planungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" -Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark informiert und um Stellungnahme ausschließlich zu den Änderungen gebeten.  
Diese betreffen im Wesentlichen die Änderung der Nutzungsart in den beiden Teilbereichen des BG 5 von WA 2 in MI, eine Anpassung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung an diese Änderung sowie die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke.  
2. Die Änderungen wurden in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsbehörde 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 Raumordnung vom 01.11.2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16.11.2005, S. 1058) geprüft.  
Danach bestehen gegen die Änderungen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.  
3. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schiene-nahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden von der Planänderung nicht berührt.  
4. Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange durch die Änderungen kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich die maximal zulässige Firsthöhe mit 14 m über Bezugspunkt gegenüber dem Entwurf vom September 2015 nicht geändert hat.  
5. Zum Bebauungsplan ansich verweist das LBV auf die Stellungnahme vom 15.01.2016, die vollinhaltlich gültig bleibt.  
6. Auf die v.g. Stellungnahme Bezug nehmend, bewertet das LBV die Aufnahme des Hinweises, eine Aussage zur Erschließung des Planungsgebietes durch den übrigen ÖPNV zu ergänzen, positiv. Dieses erfolgte unter Punkt 10 auf Seite 25 der Begründung zum B-Plan.  
Hier möchte das LBV noch ergänzen, dass sich lt. gegenwärtig gültigem Fahrplan die Haltestellen "Elstal, Olympisches Dorf" (an der Hauptstraße, bedient durch die Linien 663 und 668) und "Elstal, Unter den Kiefern" (an der Rosa-Luxemburg-Straße, bedient durch die Linien 662, 663, 667 und 668) im fußläufigen Bereich des Planungsgebietes befinden.  
7. Eine Beurteilung, ob und in welcher Weise straßenbauliche und straßenplanerische Belange durch die Änderungen berührt sein könnten, liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.  
8. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte das Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus mit Schreiben vom 15.01.2016 folgendes mit:

1. *Das Landesamt für Bauen und Verkehr teilt mit, dass es den eingereichten Vorgang in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsbehörde 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 Raumordnung vom 01.11.2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16.11.2005, S. 1058) geprüft hat.*
2. *Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer innerörtlichen, im Norden, Osten und Westen von Bebauung umgebenen Fläche geschaffen werden sollen, sowie die Änderungen, die zwischenzeitlich gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf in die Planungsunterlagen eingearbeitet wurden, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.*

**Begründung**

3. *Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotentiale und die räumliche Zuordnung zu anderen Nutzungen (hier insbesondere zu den westlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen und durch die geplante Einordnung nichtstörender Gewerbe und anderer Nutzungen in den WA 2 Gebieten) steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln.*

**Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus** (Schreiben vom 15.06.2016)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des LBV vom 15.01.2016 wird nachfolgend kursiv abgedruckt.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme. Der Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Planung West wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.
8. Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

1. *Kenntnisnahme.*
2. *Kenntnisnahme.*

**Begründung**

3. *Kenntnisnahme.*

**Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal  
der Gemeinde Wustermark**

4. *Des Weiteren bewertet das LBV die bauliche Entwicklung des Standortes aus verkehrlicher Sicht positiv, weil das Planungsgebiet durch regionale Buslinien, die die in unmittelbarer Nähe befindlichen Haltestellen "Elstal, Unter den Kiefern" an der Rosa-Luxemburg-Allee und "Elstal, Olympisches Dorf" an der Hauptstraße bedienen und u.a. auch die Verbindung zum Bahnhof Elstal (Zugang zum RE 4 und RB 13) gewährleisten, in das Netz des ÖPNV eingebunden ist.*
5. *Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienerpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden von der Planung nicht berührt.*
6. *Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich nach den dem LBV vorliegenden Unterlagen das Planungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) sowie außerhalb von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherheitseinrichtungen befindet und eine wesentliche Überschreitung der vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch die im Bebauungsplan festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe = 14 m) nicht zu erwarten ist.  
Die Aussage zu baulichen Anlagen gilt dabei auch für den Einsatz temporärer Baugeräte sowie für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Mast u.ä.*
7. *Informationen über Planungen der v.g. Verkehrsbereiche, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor.*

*Hinweise für die weitere Bearbeitung*

8. *Unter Pkt. 10 der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Abschnitt "Innere Erschließung" ausgesagt, dass für die Planstraßen A, C, D und e eine Fahrbahnbreite von 4 m vorgesehen und damit der Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet ist.  
Lt. EAE 85/95 ist dieses aber erst bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m der Fall. Hier bittet der LBV um Prüfung des Sachverhaltes bzw. Ergänzung einer Aussage, inwieweit der Begegnungsfall Pkw/Lkw durch überfahrbare Bankette oder Ausweichstellen, z.B. in Form von straßenbegleitenden Stellplätzen oder Grundstückszufahrten auch bei einer Fahrbahnbreite von 4 m realisiert werden kann.*
9. *Des Weiteren wäre die Ergänzung einer Aussage zur Erschließung des Planungsgebietes durch öffentliche Verkehrsmittel wünschenswert.*
10. *Bezüglich straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange, die durch den Bebauungsplan berührt sein könnten, verweist das LBV an dieser Stelle auf die Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.*
11. *Das LBV teilt mit, dass durch die verkehrsplanerische Stellungnahme die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

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

4. *Kenntnisnahme.*
5. *Kenntnisnahme.*
6. *Kenntnisnahme.*
7. *Kenntnisnahme.*

*Hinweise für die weitere Bearbeitung*

8. *Kenntnisnahme und Korrektur der Begründung. Alle Verkehrsflächen beinhalten in den festgesetzten Breiten eine Straße in einer Breite von 5 m, die die Begegnung Lkw / Pkw ermöglicht. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.*
9. *Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung. Das Plangebiet ist über die Buslinie 662 (und 663) der HVG an den Bahnhof Elstal und somit an die Regionalbahnen RE 2 und RB 13 angeschlossen.*
10. *Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind kommunale Straßen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg und der Landkreis Havelland wurden am Planverfahren beteiligt.*
11. *Kenntnisnahme.*

**Landesamt für Umwelt Brandenburg - Abt. Technischer Umweltschutz**  
(Schreiben vom 16.06.2016)

**Anregungen**

Die zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark / OT Elstal übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 und 8 BbgWG) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise übergeben.

**Belange des Immissionsschutzes**

1. Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurde zuletzt mit Datum vom 10.02.2015 unter dem Az: 232/15 Stellung genommen.
2. Anlass der erneuten Beteiligung sind folgende Änderungen:
  - 2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung im BG 5 (Rosa-Luxemburg-Allee / Ecke Hauptstraße und Hauptstraße / Einmündung Planstraße B) von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI).
  - 2.2 Änderung der textlichen Festsetzung von einer Quotierung zu einer abweichenden Nutzungsfestsetzung für die Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses
  - 2.3 Aufnahme einer Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken
3. Zu Pkt. 2.1 - Aus der Änderung des Schutzanspruches des Baugebietes 5 von einem WA in MI resultieren keine Änderungen der textlichen Festsetzungen zum notwendigen Schallschutz.
4. Von den Änderungen unter Pkt. 2.2 und 2.3 sind die Belange des Immissionsschutzes nicht betroffen.
5. Von Seiten des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

**Belange der Wasserwirtschaft**

6. Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B zuletzt mit Schreiben vom 15.01.2016 eine Stellungnahme abgegeben.
7. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte das Referat W 13 - Wasserwirtschaft und Hydrologie des Landesamtes für Umwelt mit Schreiben vom 15.01.2016 nachfolgende Belange mit:

5. *Seitens des Referates W 13 (Fachreferat Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) werden die Belange des ehemaligen Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend nachfolgende Hinweise gegeben:*
  - 5.1 *Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.*
  - 5.2 *Die Versiegelung der Bauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamt anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt werden und zur Versickerung gebracht werden.*

**Landesamt für Umwelt Brandenburg - Abt. Technischer Umweltschutz**  
(Schreiben vom 16.06.2016)

**Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

**Belange des Immissionsschutzes**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
  - 2.1 Kenntnisnahme.
  - 2.2 Kenntnisnahme.
  - 2.3 Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

**Belange der Wasserwirtschaft**

6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

5. *Kenntnisnahme.*
  - 5.1 *Kenntnisnahme.*
  - 5.2 *Kenntnisnahme. In der Summe der durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung bleibt die Gemeinde Wustermark hinter der Obergrenze der BauNVÖ zurück. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich und wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes umgesetzt.*

**Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde** (Schreiben vom 21.06.2016)

**Anregungen**

Mit Schreiben vom 08.06.2016 wurde die Untere Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um eine forstfachliche Stellungnahme zur erfolgten Planänderung zum o.g. Vorhaben gebeten.

1. Gemäß § 2 (1) LWaldG gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Nach § 2 (2) unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.
2. Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen und Überprüfung vor Ort ist festzustellen, dass im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Waldbetroffenheit auf dem Flurstück 37 der Flur 17, Gemarkung Elstal in einem Umfang von ca. 0,1220 ha gegeben ist.
3. Die forstrechtliche Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wird für diese Flächen im späteren Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt.
4. Der vorgesehenen Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der geplanten Waldinanspruchnahme durch einen städtebaulichen Vertrag und dem dazu getroffenen Hinweis im hier vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf ist seitens der Unteren Forstbehörde zugestimmt worden.
5. Durch die Änderungen der Planung des überarbeiteten, am 23.04.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. E28 sind keine weiteren waldrechtlichen Belange betroffen.
6. Der Landesbetrieb Forst teilt mit, dass seitens der Unteren Forstbehörde es keine Einwände oder Hinweise gibt.

**Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde** (Schreiben vom 21.06.2016)

**Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

**Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West** (Schreiben vom 21.06.2016)  
**Anregungen**

1. Mit Posteingang vom 09.06.2016 wurde der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Die Planunterlagen hat der Landesbetrieb Straßenwesen dem Aktenzeichen 45/2010 zugeordnet und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.
2. Der geänderte Entwurf umfasst folgende Planänderungen:
  - Änderung der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet 5 (Rosa-Luxemburg-Allee / Ecke Hauptstraße und Hauptstraße / Einmündung Planstraße B) von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet
  - Änderung der textlichen Festsetzung einer Quotierung zu einer abweichenden Nutzungsfestsetzung für die Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses
  - Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken
3. Durch die vorgenommenen Planänderungen ergibt sich für die Bundesstraße (B) 5 keine neue Betroffenheit.
4. Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam bestehen zur Planänderung keine Einwände.
5. Die seitens des Landesbetriebs Straßenwesen zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.02.2016 abgegebene Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.
6. Der Landesbetrieb Straßenwesen ist am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte der Landesbetrieb Straßenwesen mit Schreiben vom 04.02.2016 nachfolgende Belange mit:

1. *Mit Posteingang vom 28.12.2015 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Die Planunterlagen hat der Landesbetrieb Straßenwesen dem Aktenzeichen 45/2010 zugeordnet und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.*
2. *Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich des planfreien Knotens Bundesstraße (B) 5 / Hauptstraße (Anschlussstelle Elstal Ost). Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete 1-6) entwickelt werden. Entlang der B 5 und des nördlichen Verbindungsarms des planfreien Knotens wurde eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist über eine neue Planstraße an die öffentliche Gemeindestraße Hauptstraße vorgesehen. Der neue Knoten Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße soll als Kreisverkehr gestaltet werden.*
3. *Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist für die B 5 im betreffenden Abschnitt in Auftragsverwaltung zuständig und nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan Stand: 09/2015 wie folgt Stellung:*
4. *Der betreffende Abschnitt der Bundesstraße befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und ist freie Strecke. Hier gelten entlang der Bundesstraße die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind.*
5. *Die 20 m Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) und die 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) sind dahingehend im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und in der Planzeichnung darzustellen.*
6. *Durch textliche Festsetzungen ist zu regeln, dass die Errichtung von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Zufahrten von / zur Bundesstraße und zum Verbindungsarm in der 20 m Anbauverbotszone nicht zulässig sind.*
7. *Weiterhin ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass die Errichtung, die erhebliche Änderung oder andere Nutzung von baulichen Anlagen in der 40 m Anbaubeschränkungszone der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Die Zuständigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde nach dem FStrG wurde auf die untere Straßenbaubehörde übertragen, so dass bezüglich der Zustimmung der LS zu beteiligen ist.*

**Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West** (Schreiben vom 21.06.2016)  
**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenwesen erhält nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

1. *Kenntnisnahme.*
2. *Kenntnisnahme.*
3. *Kenntnisnahme.*
4. *Kenntnisnahme und Beachtung.*
5. *Entsprechende klarstellende Linien werden in das Planbild aufgenommen.*
6. *Ein Regelungserfordernis ergibt sich in diesem Bebauungsplan nicht, da hier keine Zufahrten zu Grundstücken oder baulichen Anlagen oder Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen sind, die die B 5 beeinflussen könnten.*
7. *Gesetzliche Regelungen bedürfen der Wiederholung im Bebauungsplan nicht. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.*

## **Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark**

8. Sollten in der entlang der Bundesstraße und des Verbindungsarms festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hochbauten, bauliche Anlagen und Zufahrtswege ohnehin nicht zulässig sein, kann auf die gesonderten textlichen Festsetzungen verzichtet werden. Dies ist im Bebauungsplan aber eindeutig klarzustellen.
9. Der Abstand des neuen Knotens Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße zum nördlichen Verbindungsarm der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost beträgt laut Google Maps ca. 170 m bis 180 m.
10. In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung des Büros PST Stand: November 2015 wurde die Leistungsfähigkeit des neuen Knotens sowohl unter Berücksichtigung des vorhandenen als auch des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Heidesiedlung, Siedlung Olympisches Dorf, Bahntechnologie-Campus) untersucht. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ergibt sich durch den Ausbau des Knotens zum Kreisverkehr keine Beeinflussung der B 5 aus Rückstauverhalten an der Zufahrt Hauptstraße. Zur geplanten Anbindung der neuen Planstraße an die Hauptstraße in Höhe der Straße Zum Olympischen Dorf bestehen daher in verkehrlicher Hinsicht keine grundlegenden Bedenken.
11. Bereits im Verkehrsgutachten wird von einer Verteilung der Verkehrsströme aus den geplanten Baugebieten hauptsächlich in Richtung Süden, d.h. über den neuen Knoten Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße und über die B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ausgegangen (Hauptverkehrsstrom in und aus Richtung Berlin). Die Anschlussstelle Elstal Ost ist bereits heute durch das vorhandene Verkehrsaufkommen aus dem Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf stark belastet. Aufgrund der weiteren geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet von Elstal, ist auch die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Elstal Ost zu untersuchen. Das Ergebnis der ergänzenden Verkehrsuntersuchung ist dem LS, Dezernat Planung West mitzuteilen.
12. Mit der Ausweisung des Plangebietes in der Nähe der stark befahrenen B 5 ist dieses ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Bundesstraße ausgeht, zu schützen. Aus Sicht des LS sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht ausreichend, da in der schalltechnischen Untersuchung des Büros KSZ Stand: 01.07.2010 von einem zu geringen Verkehrsaufkommen im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ausgegangen wurde (siehe textliche Festsetzungen lfd.-Nr. 10 und 11 und Anlage Verkehrsstudie Elstal, Netzbelastung Planfall P 2 mit einem Verkehrsaufkommen im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost von 8809 Kfz/24h bzw. 10500 Kfz/24h). Das Gleiche gilt für die neue verkehrstechnische Untersuchung "Verkehrsermittlung für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. E 29 "Kiefersiedlung Nordwest" des Büros Spiekermann GmbH Consulting Engineers vom Juli 2014, in der für den betreffenden Bereich der B 5 ein Verkehrsaufkommen (DTV) von 23.570 Kfz/24h prognostiziert wurde (s. Schreiben des Büros KSZ vom 15.04.2015).  
Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg wird für die Abschnitte der Bundesstraße im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ein Verkehrsaufkommen (DTV) von 34.000 Kfz/24h (westlich der Anschlussstelle) und 37.000 Kfz/24h (östlich der Anschlussstelle) prognostiziert.  
Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 zu prüfen. Die im Ergebnis der neuen lärmtechnischen Berechnung ggf. geänderten Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und in Eigenverantwortung durch den jeweiligen Bauherrn bzw. der Gemeinde durchzuführen und zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße ist für den notwendigen Lärmschutz nicht zuständig.
13. Der LS ist am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.
14. Für Rückfragen zu den vorgenannten Ausführungen steht Frau Pursian unter der Tel-Nr. 0331-2334347 zur Verfügung.

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

8. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, bauliche Anlagen und Zufahrten sind nicht vorgesehen.
9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
11. Die Anregung des LS-West kann von Seiten der Gemeinde Wustermark nicht nachvollzogen werden. Die Belastung der Anschlussstelle Elstal ist nur an wenigen Tagen durch Benutzer des "Erdbeerhofes" in stärkerem Maße frequentiert. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Erdbeerhof eine Baugenehmigung erhalten hat, in der der Landkreis Havelland auch die Belange des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West eingestellt haben wird, und dass zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 vom LS-West keine durchschlagenden negativen Anregungen zu dem nördlich der B 5 gelegenen Baugebieten vorgetragen wurden. Der Bebauungsplan E28 "Heidesiedlung" mit seinen Baugebieten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Auch in der verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2010 können keine unzulässigen Belastungen der Anschlussstelle Elstal durch die Entwicklungsflächen und der Kiefersiedlung, Radelandberg und der Heidesiedlung abgeleitet werden. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark ist eine umfangreiche ergänzende verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Elstal, wie sie der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West fordert nicht erforderlich. Dennoch hat das Büro PST aus vorhandenen Unterlagen eine Bewertung der verkehrlichen Situation erarbeitet, die zu dem Schluss kommt, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Anschlussstelle Elstal und der B 5 mit der Entwicklung der Heidesiedlung nicht verbunden sind. Die Expertise ist Anlage zu dieser Vorlage.  
Um die verkehrlichen Auswirkungen der laufenden und zukünftigen Entwicklungsprozesse in der Ortslage Elstal besser beurteilen zu können, ist seitens der Gemeinde noch für das laufende Kalenderjahr die Erarbeitung einer detaillierten und integralen Verkehrsuntersuchung durch ein noch zu beauftragendes Fachbüro geplant. Im Rahmen der Leistungsbilderarbeitung erfolgt eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.
12. Kenntnisnahme. Der Schallgutachter hat zur Bewältigung des Immissionskonfliktes sachgerechte Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die zuständige Fachbehörde, das LUGV, hat die Festsetzung trotz der divergierenden Werten der Landesprognose und des Fachgutachtens Verkehr positiv bewertet. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark besteht hierzu kein Konflikt.
13. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenwesen erhält nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis.
14. Kenntnisnahme.

**Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - SG Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung**  
(Schreiben vom 24.06.2016)

**Anregungen**

Folgende Fachämter wurden erneut mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Wasserbehörde  
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Gesundheitsamt
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

Die Planunterlagen sind noch geringfügig überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig. Hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

**Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung**

1. Textliche Festsetzung 4: Hier bedarf es weiterhin der Präzisierung, welche "Gebäudemitte" für die Berechnung der Höhe anzusetzen ist, wenn sich das Gebäude auf einem Eckgrundstück befindet, das an zwei Straßenverkehrsflächen angrenzt (z.B. Bezug auf diejenige Hausseite, an der sich der Eingang befindet).

2. Textliche Festsetzung 15: Der Begriff "großflächig" ist nicht eindeutig und bedarf einer Präzisierung (z.B. Beschränkung), um Probleme in den Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

3. Die Nebenzeichnung A bezieht sich auf die textliche Festsetzung Nr. 26.

**Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - SG Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung**  
(Schreiben vom 24.06.2016)

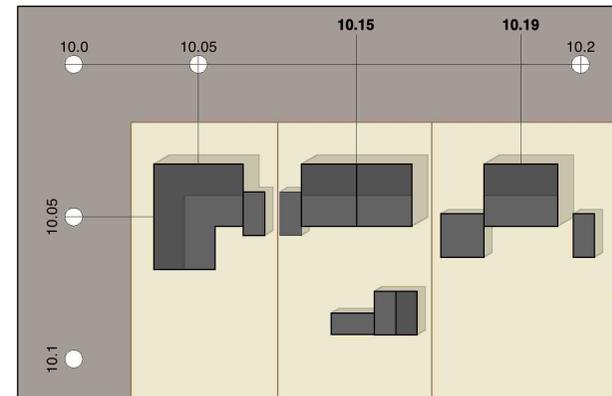
**Stellungnahme**

Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise der Fachämter werden berücksichtigt.

**Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung**

1. Die ergänzende Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Festsetzungen. Dennoch wird von der Gemeinde Wustermark festgehalten, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung hinreichend bestimmt ist (siehe nachfolgende Schemazeichnung).

Diese Festsetzung kann auch für Eckgrundstücke angewandt werden. Sie bezieht sich auf die zur Straße hin orientierte Fassade. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden dazu auch keine Konflikte auftauchen, da sich das Plangebiet in einem nur sehr gering bewegtem Gelände befindet.



Die Festsetzung Nr. 4 wurde jedoch klarstellend und damit redaktionell durch die Worte "zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten" ergänzt.

Die redaktionell angepasste Festsetzung lautet in der Satzungsfassung: "Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

2. Kenntnisnahme. Die Festsetzung wurde dem Wesensgehalt entsprechend dem Klammerzusatz mit dem Attribut ("unstrukturierten") ergänzt. Die Begründung wurde dementsprechend angepasst. Damit geht keine inhaltliche Veränderung der Festsetzung einher, eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.
3. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.

**Untere Naturschutzbehörde**

4. Zum vorliegenden Planentwurf ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG wurden durch die untere Naturschutzbehörde bereits erteilt.
5. Kann den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

**Untere Wasserbehörde**

6. Gegen den Planentwurf bestehen keine Einwände.

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

7. Die Hinweise der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde aus der letzten Stellungnahme wurden in der überarbeiteten Planung nur zum Teil berücksichtigt.
8. Folgende Hinweise sind deshalb erneut zu beachten:
  - 8.1 Die gutachterliche Stellungnahme der Fugro Consult GmbH vom 07.09.2015 zur Altlastensituation im Bereich der ehem. Heidesiedlung Elstal sollte als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt werden.
  - 8.2 Aufgrund der früheren Nutzung ist davon auszugehen, dass der Boden, der bei künftigen Baumaßnahmen anfällt, nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden kann. Daher ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den künftigen Einzelbauvorhaben zu beteiligen, um den ordnungsgemäßen Verbleib der Böden zu überwachen.
  - 8.3 In die Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis zu übernehmen, da diese als Informationsquelle und Grundlage für weiterführende Planungen dient.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

9. Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.
10. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg - BbgDSchG - vom 24.05.2004, GVBl. Tl. I 15 Jg., Nr. 9, S. 215 ff.), aufmerksam gemacht:
  - 10.1 Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 - 71047, Fax. 033702 - 71601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

**Untere Naturschutzbehörde**

4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

**Untere Wasserbehörde**

6. Kenntnisnahme.

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

7. Kenntnisnahme.
8. Kenntnisnahme.
  - 8.1 Kenntnisnahme. Die Gutachterliche Stellungnahme der Fugro Consult GmbH vom 07.09.2015 ist Anhang der Begründung.
  - 8.2 Kenntnisnahme.
  - 8.3 Ein entsprechender Hinweis auf dem Planbild ist nicht erforderlich, da das Ergebnis der Altlastenuntersuchung unkritisch ist.  
*"Die Fugro Consult GmbH bestätigt, dass die aus den Untersuchungen der Vergangenheit bekannten Altlasten / Altablagerungen mit besonderer Relevanz für die Umwelt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilbereich B in Wustermark, OT Elstal beseitigt wurden und verbliebene Restbelastungen, unkritisch im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung der Forderungen des BbgAbfBodG, der AbfBodZV sowie der SAbfEV, beseitigt werden können.*  
*Von den im Bereich der vorgesehenen SPE-Flächen liegenden Altlasten gehen keine Gefährdungen für Schutzgüter aus, so dass eine Sanierung hier auch zukünftig nicht erforderlich ist."*  
Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde ergibt sich aus den Festlegungen der Brandenburgischen Bauordnung im Bauantragsverfahren.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
  - 10.1 Kenntnisnahme.

## **Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark**

- 10.2 Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- 10.3 Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **Gesundheitsamt**

11. Zum Vorhaben wurde bereits eine positive Stellungnahme des Gesundheitsamtes abgegeben.
12. Den weiteren Änderungen des Bebauungsplanes - hier insbesondere die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in den drei Flächen des Baugebietes 5 von Allgemeinem Wohngebiet WA in Mischgebiet MI - wird seitens des Gesundheitsamtes zugestimmt.
13. Durch die veränderte Gebietseinstufung kommt es auf Grund der Beibehaltung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 für diese Teilflächen zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (unabhängig von der Gebietseinstufung) sowie der Ausrichtung sensibler Raumnutzungen nicht zu einer immissionsschutzrechtlichen Schlechterstellung der Wohnungsnutzer in den oberen Etagen der Gebäude.

### **Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz**

14. Gegen den Planentwurf bestehen aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:
- 14.1 Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr) erforderlich sind. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAS 6) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§ 3 und § 5 BbgBO).
- 14.2 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3 m und eine lichte Durchfahrthöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- und Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
- 14.3 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. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
- 14.4 Unter Zugrundlegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 kbm/h (Allgemeines Wohngebiet) und 96 kbm/h (Baugebiet 5 - Mischgebiet - GFZ 1,2 und N > 1) für die Dauer von mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 m und 100 m betragen.
- 14.5 Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz bei der Wohnbebauung erforderliche Löschwassermenge (hier: 48 kbm/h) zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.
- 14.6 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.
- 14.7 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
- 14.8 Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.

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

- 10.2 Kenntnisnahme.
- 10.3 Kenntnisnahme.

### **Gesundheitsamt**

11. Kenntnisnahme.
12. Kenntnisnahme.
13. Kenntnisnahme.

### **Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz**

14. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
- 14.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 14.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 14.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 14.4 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 14.5 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 14.6 Kenntnisnahme.
- 14.7 Kenntnisnahme.
- 14.8 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

## **Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark**

- 14.9 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- 14.10 Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
- 14.11 Konkrete Forderungen / Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brand- schutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
- 14.12 Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwas- sersversorgung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantrags- verfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

### **Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Anregungen**

1. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilt mit, dass die Gemeinsame Landesplanungs- abteilung mit Schreiben vom 24.11.2009 die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt und letztmalig mit Schreiben vom 27.01.2016 ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben hat. Zugleich wurde festgestellt, dass der Bebau- ungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Planungsabsicht

2. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit erhöhter Gewerbenutzung sowie Entwicklung eines Mischgebietes.

#### Bewertung

3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
4. Die im Schreiben der GL vom 27.11.2009 und vom 27.01.2016 genannten rechtlichen Grundlagen so- wie Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind ungeachtet der Veränderung des Baugebietes 5 vom Allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet weiterhin gültig.

#### Hinweise

5. Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.
6. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.11.2009 folgendes mit:

#### **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

1. *Auf die Anfrage vom 15.10.2009 zum Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" der Gemeinde Wustermark teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### **Planungsabsicht**

2. *Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der planungs- rechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der ca. 16,5 ha umfassende, ehemals militä- risch genutzte Geltungsbereich liegt zwischen der Bundesstraße 5 und der Rosa-Luxemburg-Allee und schließt an bereits überbaute bzw. in baulicher Entwicklung befindliche Siedlungsflächen an.*

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

14.9 Kenntnisnahme.

14.10 Kenntnisnahme.

14.11 Kenntnisnahme.

14.12 Kenntnisnahme.

### **Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.

#### Planungsabsicht

2. Kenntnisnahme.

#### Bewertung

3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme. Die von der GL im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffent- licher Belange übersandten Stellungnahmen vom 24.11.2009 und vom 27.01.2016 werden nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.

#### Hinweise

5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

#### **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

1. *Kenntnisnahme.*

#### **Planungsabsicht**

2. *Kenntnisnahme*

**Beurteilung der Planungsabsicht**

**3. Rechtliche Grundlagen**

Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

- 4.a Die Gemeinde Wustermark ist nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B Gemeinde mit Gestaltungsraum Siedlung. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Raums.
- 4.b Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung / die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B) und in denen die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (s. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B).
- 4.c Den nachstehenden Grundsätzen aus
- § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, wonach Siedlungsentwicklung u.a. auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben soll,
  - 4.1 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und
  - 4.4 LEP B-B, nach dem militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen
- trägt die Planungsabsicht der Gemeinde Wustermark Rechnung.

**Hinweise**

5. Die GL weist darauf hin, dass diese Mitteilung gilt, solange die o.g. Grundlagen nicht wesentlich geändert werden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 27.01.2016 folgendes mit:

1. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilt mit, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zum Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal mit Schreiben vom 24.11.2010 ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben hat. Zugleich wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

**Planungsabsicht**

2. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit erhöhter Gewerbenutzung.

**Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:**

3. Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
  - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
  - dem Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" (RegPI H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

**Bewertung**

4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
5. Die im Schreiben der GL vom 24.11.2009 genannten rechtlichen Grundlagen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind ungeachtet der Veränderung des Geltungsbereiches und einiger Planinhalte weiterhin uneingeschränkt gültig.

**Beurteilung der Planungsabsicht**

3. Kenntnisnahme.

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

- 4.a Kenntnisnahme.

- 4.b Kenntnisnahme.

- 4.c Kenntnisnahme.

**Hinweise**

5. Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

1. Kenntnisnahme.

**Planungsabsicht**

2. Kenntnisnahme.

**Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:**

3. Kenntnisnahme.

**Bewertung**

4. Kenntnisnahme.

5. Kenntnisnahme. Die von der GL im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übersandte Stellungnahme vom 24.11.2009 wird nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.

6. Nach Inkrafttreten des Regionalplans "Havelland-Fläming 2020" (RegPl H-F 2020) sind zusätzlich zu den bisherigen Darstellungen der GL folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
- Grundsatz 2.1.1 RegPl H-F 2020: Für die Siedlungsentwicklung sollen die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden
  - Grundsatz 2.2.2 RegPl H-F 2020: In Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden
7. Das Plangebiet befindet sich im Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 RegPl H-F 2020 und ist als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gemäß Grundsatz 2.2.2 RegPl H-F 2020 ausgewiesen. Im weiteren Verfahren ist die Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen der Raumordnung zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

*Hinweise*

8. Die GL weist darauf hin, dass die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.
9. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

6. Kenntnisnahme. Die Grundsätze werden berücksichtigt.
7. Kenntnisnahme und Aufnahme in die Begründung.

*Hinweise*

8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** (Schreiben vom 21.06.2016)

**Anregungen**

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 Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.
2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
3. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Die NBB bittet nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
4. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
5. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
6. Nach Auswertung des Bebauungsplanes und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:
  - 6.1 Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,50 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,30 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
  - 6.2 Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.
  - 6.3 Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Die Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr. (030) 81876 1552, email: s.thomas@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr. (030) 81876 1554, email: t.brose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.
  - 6.4 Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Tel.-Nr. (030) 81876 1890, Fax: (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** (Schreiben vom 21.06.2016)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Die Leitungen der NBB befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Ausnahme bildet eine Leitung, die sich nordöstlich der Straße "Zum Olympischen Dorf" innerhalb der festgesetzten Versickerungsfläche (dann öffentliche Fläche) befindet. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird entschieden werden, ob die sich dort befindliche Trasse am Ort verbleiben kann oder in einem kleinen Abschnitt unverlegt werden muss.
6. Kenntnisnahme.
  - 6.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
  - 6.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
  - 6.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
  - 6.4 Kenntnisnahme.

## **Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark**

7. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.
8. Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet  
Mit der Portaldatenbank der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

### **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Anregungen**

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

#### **Formale Hinweise**

1. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.
2. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

#### **Regionalplanerische Belange**

3. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt mit, dass die Stellungnahme vom 20.01.2016 (5kb\_7734\_xh) ihre Gültigkeit behält.
4. Die Planung steht in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 20.01.2016 folgendes mit:

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

#### **Formale Hinweise**

1. *Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.*
2. *Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.*

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

7. Kenntnisnahme. Die Änderung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.
8. Kenntnisnahme. Als Träger öffentlicher Belange haben auch Medienträger den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Auskünfte zur Verhinderung von Planungsfehlern kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

### **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

#### **Formale Hinweise**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

#### **Regionalplanerische Belange**

3. Kenntnisnahme. Die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangene Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 20.01.2016 wird nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.
4. Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

*Kenntnisnahme.*

#### **Formale Hinweise**

1. *Kenntnisnahme.*
2. *Kenntnisnahme.*

*Regionalplanerische Belange*

3. Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Gewerbenutzung zu schaffen.
4. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Elstal, welche nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung festgelegt ist. Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.
5. Die Ortslage Elstal ist darüber hinaus nach Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.
6. Der Planung steht somit in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen

**Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH)** (email vom 22.06.2016)

**Anregungen**

1. Mit Schreiben vom 08.06.2016 bat die Gemeinde Wustermark nochmals um eine Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange nach der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" Teil B in der Ortslage Elstal.
2. Anhand der Veränderungen, welche sich ausschließlich auf das Maß einer möglichen baulichen Nutzung beziehen, hat der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" keine Änderungen oder Ergänzungen, welche nicht bereits mit dem Schreiben vom 18.01.2016 mitgeteilt wurden (siehe Anhang).
3. Im Umgang mit dem Objektplaner für die Belange Trink- und Schmutzwasser liegt vom WAH eine entsprechende Stellungnahme vom 09.05.2016 vor. Dort wird u.a. neben mehreren technischen Auflagen eine hydraulische Nachweisführung und Ausweisung von Kapazitäten für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung eingefordert. Die Stellungnahme des WAH befindet sich im Anhang zur Kenntnis.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" mit Schreiben vom 18.01.2016 folgendes mit:

*Der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) hat nach Erhalt der Unterlagen vom 18.12.2015 eine Prüfung des Entwurfes zum Bebauungsplan E28 "Heidesiedlung" (OL Elstal) hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange getätigt. Im Ergebnis dieser Prüfung lassen sich folgende Anmerkungen und Ergänzungen mitteilen:*

1. Die äußere Erschließung und somit Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegeben. Der Leitungsverlauf für die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen in den angrenzenden Straßengebieten geht aus dem beiliegendem Planauszug hervor. Etwaige Anbindepunkte der inneren Erschließung sind mit dem WAH abzustimmen.
2. Der Vorhabenträger hat sich vor Ausführungsbeginn mit dem Verband über die Ausgestaltung der inneren Erschließung abzustimmen, eine entsprechende Planunterlage zu fertigen und diese dem Verband zur Genehmigung vorzulegen. Ferner haben Vorhabenträger und Verband eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) hinsichtlich der Herstellung der Trink- und Schmutzwasseranlagen für die innere Erschließung abzuschließen.
3. Aus dem beiliegenden Lageplan geht u.a. hervor, dass aus südlicher Richtung Bundesstraße 5 in nord-östliche Richtung eine Trinkwasserüberleitung DN 200 quer über die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Diese Leitung dient als zweite Einspeisung für die gesamte Ortslage Elstal. Diese Leitung ruft eine Kollision mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervor. Der Vorhabenträger hat zu seinen Lasten diese Leitung in Abstimmung mit dem WAH umzuverlegen. Vorher ist dem Verband eine entsprechende Planunterlage hierfür zu überreichen. Die Umverlegung ist gegenständlich im Erschließungsvertrag gemäß Pkt. 2 mit zu vereinbaren.

*Regionalplanerische Belange*

3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

**Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH)** (email vom 22.06.2016)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangene Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" vom 18.01.2016 wird nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.
3. Kenntnisnahme. Das benannte Schreiben ist an den Tiefbauplaner gerichtet. Die Anregungen werden im Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

*Kenntnisnahme.*

1. Kenntnisnahme und Beachtung sowie Abstimmung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
2. Kenntnisnahme und Beachtung sowie Abstimmung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" eine Umverlegung der Leitungen vorgenommen. Die Kosten hierzu werden vertraglich geregelt und durch den Verursacher (Grundstückseigentümer/Vorhabenträger) getragen werden.

**Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal  
der Gemeinde Wustermark**

4. Die Grundstücke des Bebauungsplanes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III für den Wasserkwerkstandort Radelandberg Nord. Es ist davon auszugehen, dass allseitig je Brunnen eine räumliche Ausdehnung für die Trinkwasserschutzzone I von 20 m, für die Trinkwasserschutzzone II von 100 m und für die Trinkwasserschutzzone III von 700 m besteht. Der Wasser- und Abwasserverband "Haveland" fügt dem Schreiben einen Planauszug des Landkreises Havelland vom 29.04.2004 anbei. Dort geht die räumliche Ausdehnung der einzelnen Trinkwasserschutzzonen hervor. Diese ist im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneter Form zu berücksichtigen. Nach gegenwärtigem Status sind die Beauftragungen der Trinkwasserschutzzone nach TGL 24384 zu behandeln.
5. Dem WAH ist das Vorhandensein anderer wasserwirtschaftlicher Anlagen wie z.B. Grundwassermessstellen, Pegeln und Brunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte der Vorhabenträger im Rahmen seiner weiteren Untersuchung auf derartige wasserwirtschaftliche Anlagen stoßen, sind diese unverzüglich gegenüber dem Verband anzuzeigen. Die Überbauung dieser Anlagen ist nicht gestattet. In Form einer weiteren Anlage fügt der WAH einen Lageplanauszug mit den vorhandenen Grundwassermessstellen der Stellungnahme bei.
6. Außerdem wird gemäß einer bereits vorhandenen Abstimmung vom Verband das Einverständnis des Vorhabenträgers vorausgesetzt, dass im südlichen Bereich von Flurstück 170 (Gemarkung Elstal, Flur 17) dem WAH die Verlegung einer Trinkwasserüberleitung DN 300 gestattet wird. Die Verlegung soll im Straßennebenbereich der bereits vorhandenen Zufahrt zur Bundesstraße 5 erfolgen. Diese Trinkwasserleitung soll mittels unterirdischem Vortriebsverfahren verlegt werden, um die Beeinflussung von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Diese Trinkwasserüberleitung dient der Einspeisung aus dem wieder in Betrieb zu nehmenden Trinkwasserbehälter am Standort Radelandberg Nord und stützt auch die Versorgung in der Heidesiedlung.
7. Der WAH hofft, hinreichende Angaben zu den Belangen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gemacht zu haben.

**Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen"**  
(Schreiben vom 30.06.2016)

**Anregungen**

Nach Durchsicht der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B, Planänderung, Gemeinde Wustermark / OT Elstal teilt der Wasser- und Bodenverband mit, dass dadurch keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen werden.

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

4. *Kenntnisnahme.* Die Trinkwasserschutzzonen sind bekannt. Der Planung entgegenstehende Anregungen wurden von den zuständigen Behörden nicht vorgetragen.
5. *Kenntnisnahme.*
6. *Kenntnisnahme.* Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer eingepflegt.
7. *Kenntnisnahme.*

**Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen"**  
(Schreiben vom 30.06.2016)

**Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

## **Nachbarkommunen**

### **Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Anregungen**

1. Die Landeshauptstadt Potsdam bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren des Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal der Gemeinde Wustermark.
2. Der Begründung zum Bebauungsplan ist nirgends zu entnehmen, wie sich die Planung an die Landes- und Regionalplanung anpasst und ob es von der Gemeinsamen Landesplanung und der Regionalplanung bereits Stellungnahmen gibt. Auch eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung ist nirgends erwähnt. Die Landeshauptstadt Potsdam regt hiermit an, diese Inhalte in der Begründung zu ergänzen.
3. Für die geänderte Nutzungsart entlang der Rosa-Luxemburg-Straße in MI wäre eine Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen angebracht, aus der hervorgeht, dass hier kein großflächiger Einzelhandel entstehen soll.

## **Nachbarkommunen**

### **Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung** (Schreiben vom 20.06.2016)

#### **Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
3. Dies ist nicht erforderlich, da großflächige Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten regelmäßig ausgeschlossen sind. Für solche Nutzungen wäre die Festsetzung eines Sondergebietes - Einzelhandel erforderlich, die in diesem Gebiet von der Gemeinde Wustermark nicht angestrebt wird.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal  
der Gemeinde Wustermark**

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

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			Anschreiben am	Antwort mit Schreiben vom
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	und Archäologisches Landesmuseum	Abt. Bodendenkmalpflege	08.06.2016	-----
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	und Archäologisches Landesmuseum	Abt. Praktische Denkmalpflege	08.06.2016	-----
E.DIS AG	Regionalbereich West Brandenburg		08.06.2016	22.06.2016
Handelsverband Berlin/Brandenburg	Regionalbereich Ostbrandenburg		08.06.2016	13.06.2016
Havelbusverkehrsgesellschaft GmbH			08.06.2016	-----
Landesamt für Bauen und Verkehr	Außenstelle Cottbus		08.06.2016	15.06.2016
Landesamt für Umwelt Brandenburg	Abt. Technischer Umweltschutz		08.06.2016	16.06.2016
Landesbetrieb Forst Brandenburg	Oberförsterei Brieselang		08.06.2016	21.06.2016
Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Dezernat Planung West		08.06.2016	21.06.2016
Landkreis Havelland	Dezernat IV	SG Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung	08.06.2016	24.06.2016
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Gemeinsame Landesplanungsabteilung		08.06.2016	20.06.2016
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	WGI GmbH	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH	08.06.2016	21.06.2016
Polizeipräsidium Oranienburg	Schutzbereich IV, Havelland		08.06.2016	-----
Regionale Planungsgemeinschaft	Havelland-Fläming	Regionale Planungsstelle	08.06.2016	20.06.2016
Wasser- und Abwasserverband Havelland			08.06.2016	22.06.2016
Wasser- und Bodenverband	"GHHK-HV-Havelseen"		08.06.2016	30.06.2016
Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Verwaltungszentrum B	08.06.2016	-----
<b>Nachbargemeinden</b>				<b>Antwort mit Schreiben vom</b>
Bezirksamt Spandau	Abt. Bau- und Wohnungswesen	Stadtplanungsamt	08.06.2016	-----
Gemeinde Brieselang			08.06.2016	-----
Gemeinde Dallgow-Döberitz			08.06.2016	-----
Gemeinde Ketzin			08.06.2016	-----
Stadt Falkensee			08.06.2016	-----
Stadt Potsdam	Stadtentwicklung und Bauen		08.06.2016	20.06.2016
<b>Öffentlichkeit</b>				<b>Antwort mit Schreiben vom</b>