



Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu ordnen und zu qualifizieren. Die Grundversorgung der Elstaler Einwohner erfolgt derzeit durch Nahversorgungsangebote an der Rosa-Luxemburg-Allee 30/ 32. Allerdings ist das Angebot nur noch stark eingeschränkt; lediglich einer der beiden ansässigen Lebensmittelmärkte ist im Betrieb. Der Markt Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Die übrig gebliebenen kleinteiligen Angebote leiden unter dem Leerstand, das städtebauliche Erscheinungsbild ist beeinträchtigt.

Dem nur unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Elstal hat bereits deutlich zugenommen und wird, insbesondere im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes, weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Wustermark das Grund- und Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal qualifizieren und erweitern. Auf Grundlage der bereits bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der zentralen Lage im Ortsteil, ist beabsichtigt, in diesem Bereich ein Ortsteilzentrum zu entwickeln.

Dazu soll die bislang brachliegende, rund 1,55 ha große Fläche an der Rosa-Luxemburg-Allee/Hauptstraße zwischen Heidelerchenallee und Hauptstraße (Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal) aktiviert werden.

Das Flurstück 575 befindet sich im Eigentum der Vonovia SE. Das Unternehmen beabsichtigt,

eine maximal viergeschossige Wohn- und Gewerbebebauung zu errichten. Neben Miet- und Eigentumswohnungen sollen Wohnungen für Senioren entstehen. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes soll auf Anregung der Gemeinde Wustermark ein großflächiger Lebensmittelmarkt (vorzugsweise ein Vollsortimenter zur Ergänzung des benachbarten Discounters, Rosa-Luxemburg-Allee 32) angesiedelt werden. Weiterhin sollen kleine Laden- und Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie u. ä. entstehen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll voraussichtlich bis zu 2.000 m² betragen, das ergänzende Kleingewerbe ist bislang mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m² vorgesehen. Da das Vorhaben einen wichtigen Baustein für die Weiterentwicklung des Elstaler Ortsteilzentrums ist, soll im Vorhabengebiet ein Quartiersplatz entstehen.



Abbildung 1: Bebauungskonzept Vonovia, Blick vom Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee/Hauptstraße nach Südwesten Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung, Stand vom 01.10.2020

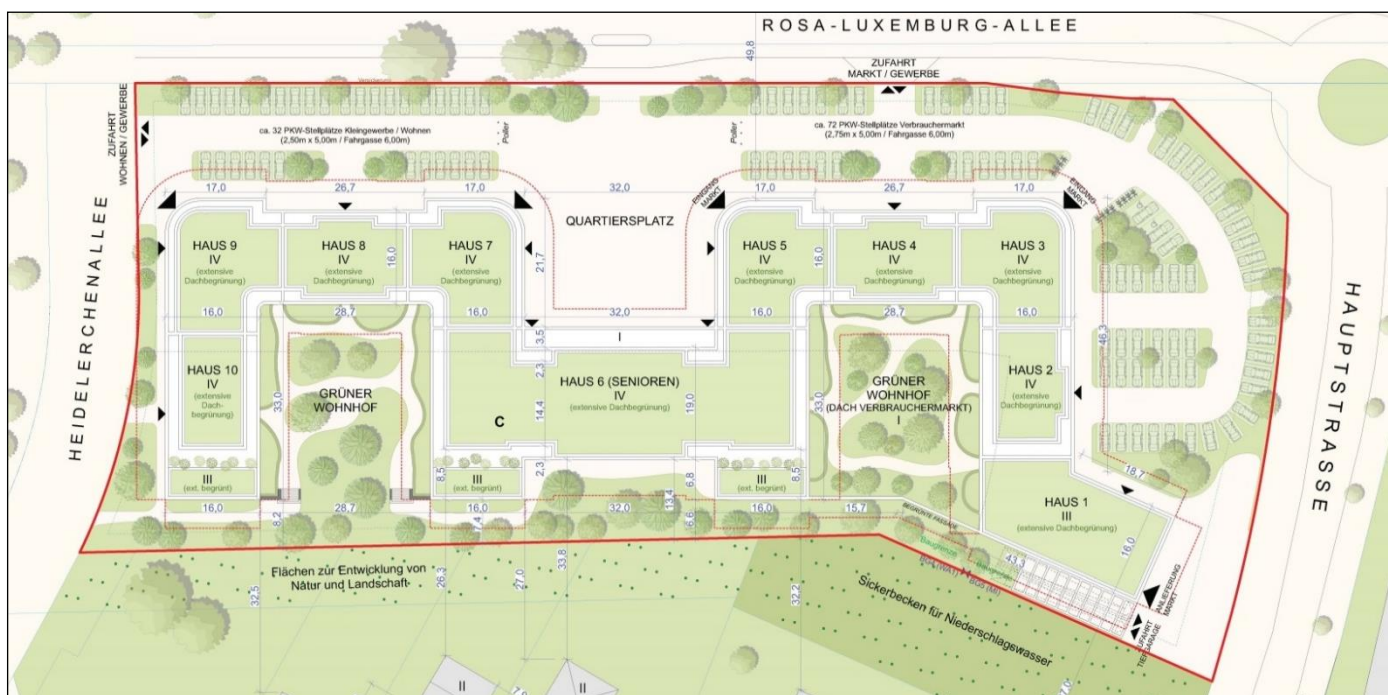


Abbildung 2: Bebauungskonzept Vonovia

Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung, Stand vom 01.10.2020

2. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Vorhabengrundstück der Vonovia liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die geplanten Nutzungen jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Nutzungsmaß müssen angepasst werden.

Da die Gemeindevertretung Wustermark das Entwicklungsvorhaben der Vonovia unterstützt, wurde im Juni 2020 der Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28 Heidesiedlung, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung gefasst.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung ergab es sich, dass es sinnvoll ist, die Änderung des geltenden Planrechts durch Aufstellung des eigenständigen B-Plans E 44 „Heidesiedlung Nord“ vorzunehmen. Der Bebauungsplan soll möglichst eng an das Bauvorhaben angelehnt sein.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden eigenständigen Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ umfasst ausschließlich das Flurstück 575 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 1,55 ha. Die angrenzenden Erschließungsstraßen müssen nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen werden. Anpassungen als Folge der qualifizierten Erschließungsplanung wären im weiteren Planverfahren grundsätzlich möglich.

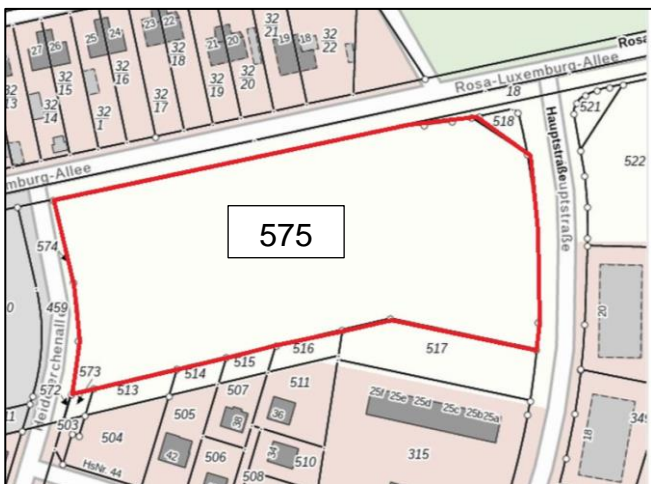


Abbildung 3: Auszug Liegenschaftskarte, Vorhaben-/Plangebiet rot umrandet

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 18.02.2020

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark an die gemeindlichen Ziele der Zentrumsentwicklung anzupassen. Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines Ortsteilzentrums entlang der südlichen Rosa-Luxemburg-Allee reicht der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans voraussichtlich über das Vorhabengrundstück der Vonovia SE hinaus.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird über den genauen Umfang des Änderungsbereichs für die FNP-Anpassung entschieden. Der Standort des geplanten großflächigen Lebensmittel-sortimenters würde als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dargestellt werden. Alle anderen Flächen im FNP-Änderungsbereich könnten als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden (siehe Seite 8).

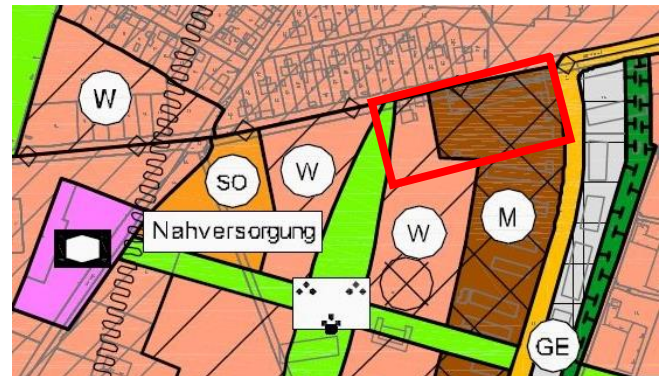


Abbildung 4: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Wustermark; Vorhabengebiet rot umrandet

Quelle: Gemeinde Wustermark

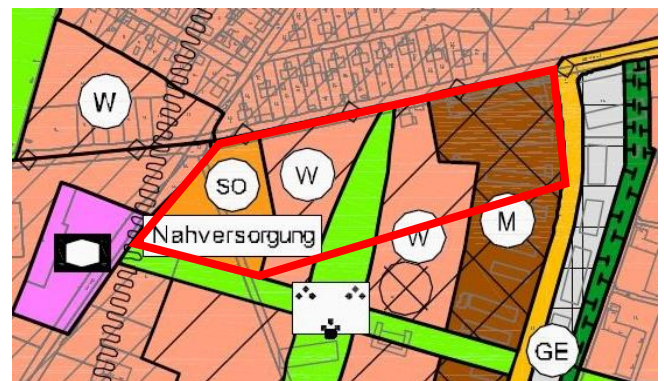


Abbildung 5: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Wustermark; mit erweitertem Änderungsbereich

Quelle: Gemeinde Wustermark

3. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Eine jede Gemeinde hat ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Zur Klärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Vorgaben der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 10.03.2020 eine Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrags an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) gestellt. In der Mitteilung der Ziele der Raumordnung wies die GL darauf hin, dass eine abschließende Bewertung anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich sei. Es wurde gefordert, mittels Gutachten darzulegen, dass in der Gemeinde im betreffenden Sortimentsbereich eine Nachfrage besteht, die die geplante Erhöhung des Verkaufsflächenbestandes begründet. Weiterhin sei nachzuweisen, dass die insgesamt vorgesehene Standortentwicklung und –nutzung die Nahversorgung benachbarter Gemeinden nicht beeinträchtigt.

Auf Grundlage dieser Stellungnahme wurde eine Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteilzentrum erstellt. Die Ergebnisse der Analyse belegen, dass durch die positive Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wustermark und die daraus zu erwartenden offenen Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel ein ausreichend großes Nachfragepotenzial besteht und keine Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Der Verträglichkeitsnachweis umfasst sowohl den geplanten Nahversorger im Plangebiet mit den ergänzenden kleinteiligen Strukturen als auch sämtliche bereits ansässigen Nahversorgungsangebote einschließlich der Nachnutzung der leergezogenen Immobilie an der Rosa-Luxemburg-Allee 30. Das Gutachten belegt, dass mit dem Vorhaben der Bereich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee zum Ortsteilzentrum von Elstal qualifiziert werden kann. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4. Beabsichtigte Festsetzungen und Erschließung

Im Bebauungsplan sind entsprechend des vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzepts die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ und eines urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO geplant.

Das Sondergebiet umfasst den östlichen Teil des Plangebiets, in dem der großflächige Nahversorger im Erdgeschoss realisiert werden soll und hat eine Größe von ca. 8.000 m². Im Sondergebiet werden die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die zulässigen Warensortimente festgesetzt. Das Baugebiet „MU“ erstreckt sich auf ca. 7.430 m² Fläche im westlichen Teil des Plangebiets. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wobei die Wohnnutzung am Vorhabenstandort deutlich überwiegen wird. Durch textliche Festsetzungen werden für beide Baugebietsflächen die zulässigen Nutzungen weiter konkretisiert.

Insgesamt sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche deutlich am vorliegenden Bauungskonzept orientiert und lassen nur einen begrenzten Spielraum zu, um das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern.

So wird bspw. der im Zentrum des Plangebiets geplante Quartiersplatz und die in Richtung Süden geplanten Wohnhöfe bei der Ausformung der Baugrenzen im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch die geplanten Unterschiede in der Geschossigkeit der Gebäude werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgebildet, um einen verträglichen Übergang zur benachbarten Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Zudem wird durch gestalterische Festsetzungen sichergestellt, dass

das Vorhaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung der städtebaulich gewünschten Ortsbildgestaltung entspricht.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden Straßen: Heidlerchenallee im Westen, Rosa-Luxemburg-Allee im Norden und Hauptstraße im Osten möglich. Zunächst sind an der Heidlerchenallee und der Rosa-Luxemburg-Allee jeweils eine kombinierte Ein- und Ausfahrt zum Gebäudekomplex vorgesehen. Im äußersten Südosten des Plangebiets ist die Zufahrt zur Tiefgarage für Pkw und für die Andienung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs geplant. Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält bereits entsprechende Festsetzungen, die auf dem vorliegenden Bauungskonzept basieren und im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft werden.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch jeweils eine Bushaltestelle im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße gegeben. Im weiteren Verlauf der Planung soll durch einen Erschließungsplaner geprüft werden, ob eine dieser Haltestellen zukünftig im Bereich des Vorhabengebiets positioniert werden kann. Zudem soll der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E 28 geplante Kreisverkehr am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee/Hauptstraße in Abgleich mit dem vorliegenden Konzept überprüft und im Rahmen der Planumsetzung hergestellt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes ist zudem beabsichtigt, grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Freiflächen und Versickerungsflächen sollen gesichert und neue Habitate durch Anpflanzungen geschaffen werden. Konkret werden u. a. Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen und die Festsetzungen zur Kubatur der zulässigen Bebauung dienen auch der Berücksichtigung nachbarlicher Belange. Insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze sollen hohe Bäume zur Eingrünung des Grundstücks und als Sichtschutz gepflanzt werden.

Im Rahmen der Planaufstellung gilt es weiterhin zu klären, welche lärmtechnischen Auswirkungen für die benachbarten Nutzungen und im Plangebiet selbst - insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen - zu erwarten sind und wie diese verhindert oder minimiert werden können.

Ein Teil der beabsichtigten Festsetzungen kann bereits den als Anlage 1 beigefügten Dokumenten entnommen werden. Auf der Grundlage der fachplanerischen Zuarbeiten und der Ergebnisse der Beteiligung werden die Festsetzungen im weiteren Verfahren konkretisiert.

5. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden Gutachten zum Artenschutz, zu Lärmimmissionen, zum Verkehrsaufkommen und eine Verträglichkeitsanalyse bezogen auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (siehe Absatz Nr. 3) sowie eine Erschließungsplanung für die angrenzenden Straßen erarbeitet. Erste Begehungen zur Bestandsaufnahme der

vorkommenden Arten und zur Kartierung der Biotope haben bereits stattgefunden.

Die Ergebnisse der ersten Einschätzungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereitgestellt (siehe Absatz Nr. 7) und im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst sowie in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB scheidet aufgrund der geplanten Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und den damit voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen aus. Dementsprechend ist die Bauleitplanung im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und

Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Dabei wird der derzeit vor Ort vorgefundene Zustand beschrieben. Die Fläche befindet sich jedoch innerhalb des rechtsgültig festgesetzten B-Plan Nr. E 28B „Heidesiedlung“. Im weiteren Verfahren ist daher zu klären, ob als Ausgangszustand für die Bilanzierung der vor Ort vorgefundene Zustand oder die gültigen Festsetzungen des B-Plans Nr. E 28B „Heidesiedlung inkl. der dort beschriebenen Maßnahmen zur Kompensation, dienen. Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt zunächst folgendes Bild:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
Mensch und Bevölkerung	<p>Das Plangebiet selbst ist bislang unbewohnt. Es handelt sich um eine Brachfläche im Zentrum des Ortsteils Elstal.</p> <p>Nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee und unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich hauptsächlich Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern.</p> <p>Westlich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmittel-Discounter mit Parkplatz und östlich der Hauptstraße vorwiegend gewerblich genutzte ehemalige Militärgaragenanlagen. Östlich der Hauptstraße – im Bereich der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Allee/Hauptstraße - befinden sich ein Fitnessstudio, eine Physiotherapiepraxis sowie eine Kita in der Planung.</p>	<p>Mit der Entwicklung des bislang brachliegenden Grundstücks im Herzen Elstals zu einem attraktiven Teil des geplanten Ortsteilzentrums, gewinnt der Ortsteil insgesamt an Attraktivität und Lebensqualität für die ansässige Bevölkerung. Insbesondere durch die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung bzw. an einem Standort mit guter ÖPNV-Anbindung gestärkt.</p> <p>Zudem wird mittels einer Auswirkungsanalyse für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Ergänzung von weiteren kleinteiligen Angeboten am Standort geprüft, ob nachteilige städtebauliche Auswirkungen (insbesondere Leerstand) zu erwarten sind. Gemäß dem Stand des Gutachtens vom 12.10.2020 können negative städtebauliche Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden.</p> <p>Von den geplanten Nutzungen könnten jedoch Immissionsbelastungen (insbesondere Schall) auf bestehende schutzwürdige Nutzungen ausgehen. Um zu klären, mit welchen Immissionen für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung zu rechnen ist, werden ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens und ein Schallgutachten erarbeitet. Auf Grundlage der Gutachten werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen zu vermeiden und/oder zu vermindern. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Umweltbericht dokumentiert.</p>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Flora: Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich weitestgehend um ruderales, teilweise noch bodenoffene Standorte. Das Gebiet war innerhalb der letzten 20 Jahre als städtische</p>	<p>Flora: Es wird davon ausgegangen werden, dass die Bäume an der Rosa-Luxemburg-Allee erhalten bleiben. Sollte es dennoch zu einem Verlust der Bäume kommen, sind diese nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zu ersetzen.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
	<p>Brache, mit vereinzelt Gehölzen und kleineren versiegelten Flächen, zu beschreiben. 2018 erfolgte die Beräumung der Fläche, Gehölze und Versiegelung wurden entfernt, die Fläche planiert. In den vergangenen zwei Jahren hat sich eine blütenreiche noch lückige Ruderalflur etablieren können. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich an der Rosa-Luxemburg-Allee vereinzelt Straßenbäume. Geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.</p> <p>Fauna: Hinsichtlich der Tierwelt erfolgt für die Vegetationsperiode 2020 eine faunistische Kartierung (KALLASCH 2020). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einem Vorkommen der Zauneidechse (Fund: 4 adulte Exemplare (3xw,1xm) auszugehen. Weiterhin dient die Fläche als Jagdhabitat der Zwergfledermaus, der Große Abendsegler wurde mit Überflügen kartiert. Eine darüberhinausgehende Quartierung kann sicher ausgeschlossen werden. Auf der untersuchten Fläche waren keine Nistplätze von Brutvögeln nachweisbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich jedoch 11 Brutpaare, diese und weitere Arten nutzen die Fläche regelmäßig zur Nahrungssuche. Das Habitatangebot sowie die Biologische Vielfalt sind insgesamt gering, dies ist auf die geringe Flächengröße, die geringe Vegetation (keine Gehölze, lückige Ruderalflur) sowie ein hohes Störungspotenzial aufgrund der angrenzenden Verkehrsflächen und benachbarten Einzelhandelsnutzung zurückzuführen. Schutzgebiete nach §§ 23 – 27, 32 BNatSchG sind nicht durch das Vorhaben betroffen</p>	<p>Durch die geplante umfangreiche Bebauung des Geltungsbereichs kommt es zum Verlust geringwertiger Biotope (lückige Ruderalflur) auf bis zu 1,2 ha Fläche.</p> <p>Fauna: Die Schutzbedürfnisse der besonders bzw. streng geschützten Arten werden im B-Planverfahren soweit geklärt und geregelt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutzrecht beurteilt werden kann. Dazu wird ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage der faunistischen Kartierung (für die untersuchten Arten: Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse, Nachtkerzenschwärmer) bzw. einer Potenzialanalyse (sonstige Arten) vorgelegt.</p> <p>Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Planung mit entsprechenden (vorgezogenen) Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen natur- und artenschutzrechtlich vereinbar ist.</p>
<p>Boden und Bodenbelastungen</p>	<p>Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Schmelzwassersedimente der Vorschütt- und / oder Eiszerfallsphase (Weichseleiszeit). Vorherrschende Bodentypen sind Podsol-Braunerden. Besondere Böden oder besondere geologische Bildungen kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Im Plangebiet stehen ausschließlich anthropogen beeinflusste Restflächen an. Aufgrund der Nutzungshistorie sowie der in der Vergangenheit gewonnenen Bodenuntersuchungsergebnisse ist ein Auftreten von Bodenkontaminationen mit Bindung an den Auffüllungshorizont im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen.</p>	<p>Voraussichtlich kommt es zur nachhaltigen Inanspruchnahme (Versiegelung) von Böden allgemeiner Funktionsbedeutung auf bis zu 1,2 ha Fläche. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten und im Zuge der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes, welches im Umweltbericht beschrieben wird, auszugleichen (Hinweis zur Bilanzierung vgl. Fußnote 1). Hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird geprüft, ob im Bebauungsplan Regelungen zur Teilversiegelung dieser Flächen getroffen werden können.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
Wasser Oberflächen- gewässer Grundwas- ser	<p>Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet.</p> <p>Das UG liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Radelandberg. Die Förderung des Wasserwerkes Radelandberg wurde 1992 eingestellt. Das Wasserschutzgebiet hat aber weiterhin Bestand. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 16 m.</p> <p>Gemäß LRP Havelland liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 251 bis 300 mm pro Jahr. Aufgrund der überwiegend durchlässigen Böden ist die Grundwasserneubildung somit vergleichsweise hoch. Bei einem Grundwasserflurabstand > 10 m wird von einer mittleren Grundwassergefährdung ausgegangen.</p>	<p>Durch den zukünftigen hohen Versiegelungsanteil steht ein Großteil der Flächen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es ist daher künftig von einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage auszugehen. Als planerisches Ziel im weiteren Verfahren ist die Umsetzbarkeit zu prüfen, möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten oder zu versickern.</p> <p>Die Vorschriften der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtliche keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.</p>
Luft und Klima	<p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Havelland liegt das Plangebiet in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet.</p> <p>In einem Korridor entlang der B5 ist eine Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet (zzgl. der südlich angrenzenden Flächen des B-Plans Nr. E28, Teilgebiet B) ist seit dem Abriss der Gebäude und der Flächenentsiegelung lokal als Kaltluftentstehungsgebiet wirksam. Es besteht eine funktionale Beziehung (insbesondere bodennahe Frischluftaustausch) mit den umliegenden Wohngebieten.</p>	<p>Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht erheblich verändert. Die möglichen Nutzer werden den Standort voraussichtlich überwiegend mit dem Pkw erreichen. Hierdurch wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Emissionen kommen. Weitere relevante Emissionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Lokalklima wird durch die Bebauung potenziell verändert. Dies wirkt sich jedoch nicht nachteilig auf die umliegende Wohnnutzung aus. Mittels grünordnerischer Festsetzungen, bspw. zur Bepflanzung von Dachflächen und Anpflanzflächen, können negative Effekte vermindert werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.</p>
Landschaft, Landschafts- bild, Erho- lungswert	<p>Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird aktuell durch die große Freifläche geprägt. Die Fläche ist als innerstädtische Brache anzusprechen. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Eine optische Wirkung über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus wird auf Grund der Gleichmäßigkeit der Flächen nicht erzielt.</p> <p>Trampelpfade auf der Fläche weisen darauf hin, dass die Fläche zur Durchquerung sowie als Hundeauslauffläche genutzt wird, weitere Erholungsfunktionen besitzt das Gebiet nicht.</p>	<p>Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die räumlich-städtebauliche Situation der jetzigen Brachfläche grundlegend verändert und neugestaltet. Eine zentral gelegene Brachfläche, die das Ortsbild bislang beeinträchtigte, verschwindet.</p> <p>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen sorgen für eine optische Gliederung, einen harmonischen Anschluss an die angrenzenden Baugebiete und sichern Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Plangebietes und für das zukünftige Ortsteilzentrum von Elstal.</p> <p>Negative Effekte auf die Naherholung treten nicht ein, da das Plangebiet bislang keine besondere Bedeutung für die Naherholung besaß.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.</p>

7. Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des B-Plans und die Änderung des Flächennutzungsplans berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB **frühzeitig zu unterrichten**. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt, dem Vorentwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Weiterhin zur Verfügung gestellt werden:

- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Erfassung, Carsten Kallasch, Oktober 2020
- Anlage 3: Biotopkartierung, Daber & Kriege, Oktober 2020
- Anlage 4: Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Ortszentrum Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung GmbH, 12.10.2020

- Anlage 5: Bebauungs- und Nutzungskonzept der Vonovia, Präsentation der Bürgerinformationsveranstaltung vom 21.09.2020 (Auszug)

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (hier: B-Plan-Aufstellung und FNP-Änderung) erfolgt im Zuge einer öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen – voraussichtlich im Januar 2021.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung **durch öffentliche Auslegung** des vollständigen Planentwurfs nebst Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch **förmliche Trägerbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB.



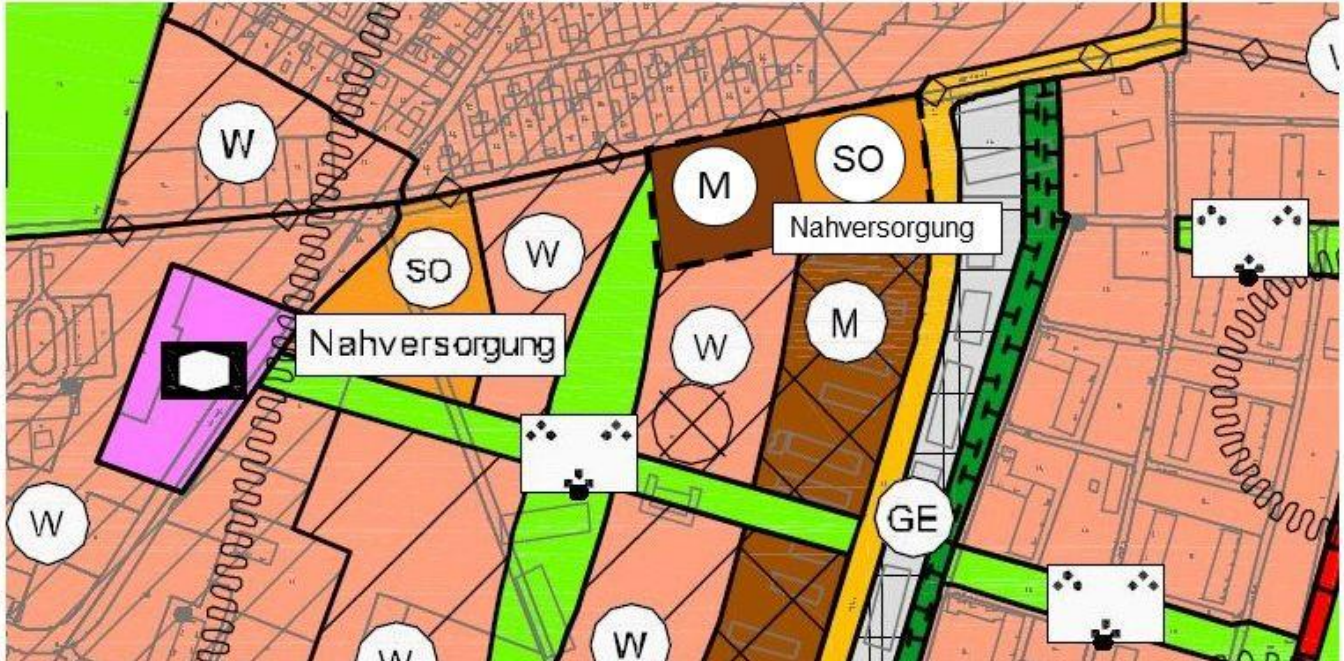
Abbildung 6: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: Eigentum der Gemeinde Wustermark

Änderung des Flächennutzungsplans

Variante 1 – Änderung umfasst ausschließlich das Plangebiet

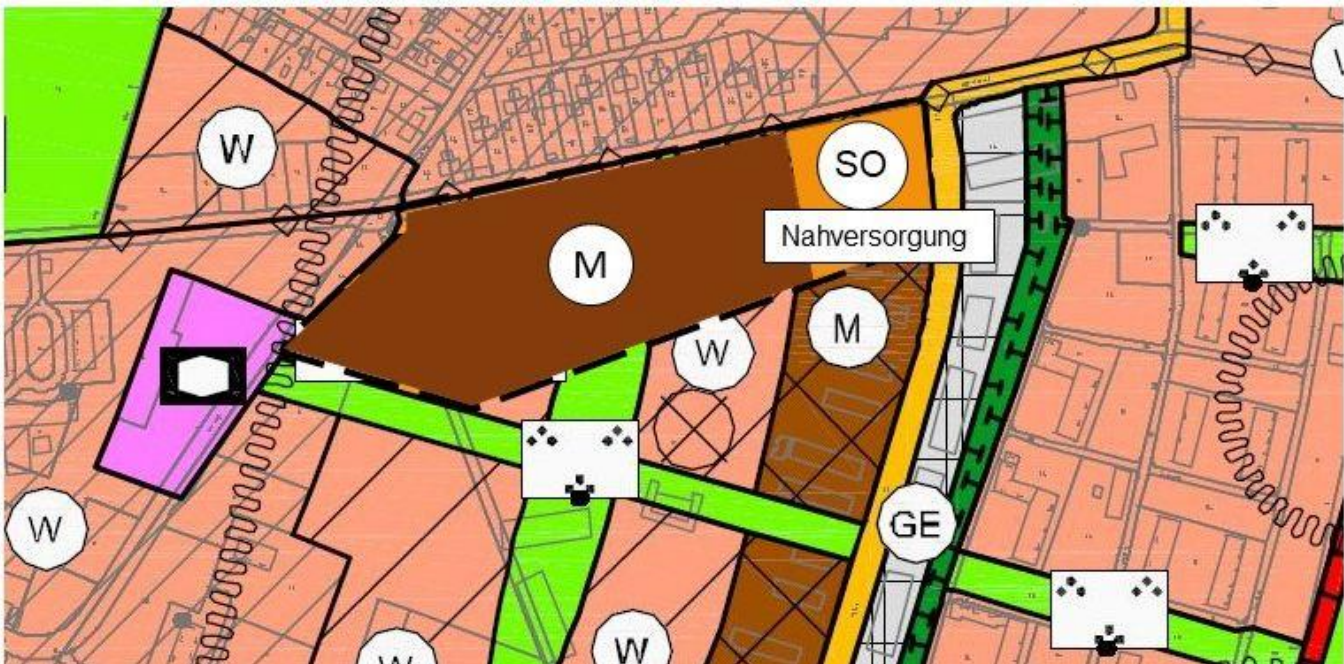
Im Änderungsbereich werden eine gemischte Baufläche und ein Sondergebiet „Nachversorgung“ dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP Wustermark vom 17.07.2006

Variante 2 – erweiterter Änderungsbereich

Im Änderungsbereich werden eine gemischte Baufläche und ein Sondergebiet „Nachversorgung“ dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP Wustermark vom 17.07.2006