

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

- B = Begründung ändern oder ergänzen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- SV = Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerkes
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

**Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**- Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB -**

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 27.11.2020

Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 11.01.2021

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
<b>1</b>	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b> Stellungnahme vom 26.		
1.1	X Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages	Die Entwurfsunterlagen und die Auswirkungsanalyse sind zu ergänzen, um die Planungsabsicht beurteilen zu können.  Die planaufstellende Gemeinde Wustermark geht von einer Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung aus. Im Rahmen der Entwurfserstellung hat eine Abstimmung mit der Behörde stattgefunden. Auf Anregung der Behörde hat die Gemeinde Wustermark ein Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung ihrer zentralen Versorgungsbereiche erstellt und durch Beschluss der Gemeindevertretung am 04.05.2021 gebilligt. Im Ergebnis	B, H
	X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:		
X	Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen (s. Erläuterungen).		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

		der Abstimmungen bestätigte die Gemeinsame Planungsabteilung mit Schreiben vom 28.06.2021 die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung.	
<b>1.2</b>	<p>Erläuterung:</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung inklusive eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums in Elstal geschaffen werden.</p> <p>Nach der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen soll in einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ eine Verkaufsfläche von maximal 2.450 m<sup>2</sup> zulässig sein. In einem urbanen Gebiet sollen weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, deren Gesamtumfang durch die Festsetzungen nicht begrenzt wird. Nach der vorliegenden Auswirkungsanalyse (S. 12) sollen im Plangebiet neben einem Vollsortimenter mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weitere ca. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in kleineren Gewerbeeinheiten zur Verfügung stehen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Die Ausführungen betreffen in der Hauptsache die Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. E 44.</p> <p>Unter Berücksichtigung von § 8 BauGB erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung von gemischten Bauflächen und von Sondergebietsflächen Zweckbestimmung „Nahversorgung“.</p>	K
<b>1.3</b>	<p>Für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind in der Gemeinde Wustermark insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Wustermark ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll.</li> </ul>	<p>In die Begründung der FNP-Änderung werden Aussagen zu den Vorgaben der Landesplanung aufgenommen. Grundsätzlich gilt: Die Planung trägt zur Qualifizierung und Sicherung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal bei.</p> <p>Derzeit gibt es nur ein unzureichendes Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Elstal hat bereits deutlich zugenommen und wird, insbesondere im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes, weiterhin ansteigen. Die vorliegende FNP-Änderung und die Aufstellung des B-Plans E 44 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal.</p>	B
<b>1.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR großflächige Einzelhandelsein-</li> </ul>	<p>Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die im</p>	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>richtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen und der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.</p> <p>Da der Ortsteil Wustermark nach den Festlegungen des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt worden ist, kommt Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR hier nicht zum Tragen.</p>	<p>Flächennutzungsplan beabsichtigte Darstellung der Plangebietsflächen als gemischte Bauflächen und als Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der planerischen Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungskonzepts. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p>	
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Ziel 2.14 LEP HR ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).</li> </ul>	<p>Das Agglomerationsverbot ist hier nicht einschlägig. Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden in der Begründung dargestellt.</p>	B
1.6	<p>Auch wenn sich der Vorhabenstandort in zentraler Lage innerhalb des Ortsteils Elstal befindet, kann er derzeit keinem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden<sup>1</sup>. Aktuell existieren nach unserem Kenntnisstand auch keine politisch beschlossenen Konzepte (zum Beispiel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder vergleichbare Auseinandersetzungen)</p>	<p>Die Anregung der Behörde wurde aufgegriffen: Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.</p>	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	zungen und Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung), die die zentralen Versorgungsbereiche für die gesamte Gemeinde Wustermark planerisch definieren.		
1.7	Somit liegen die Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 LEP HR derzeit nicht vor und das Agglomerationsverbot aus Ziel 2.14 LEP HR steht der Planungsabsicht ebenfalls entgegen. Das gilt umso mehr, als die Verkaufsflächen in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des urbanen Gebietes durch die Festsetzungen weder qualitativ noch quantitativ begrenzt werden. Zudem gibt es im Gebiet der Gemeinde Wustermark weitere, z.T. großflächige Einzelhandelsschwerpunkte. Die nachvollziehbare Entwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum bedarf daher der gesamtgemeindlichen konzeptionellen Einordnung und förmlichen Rahmensetzung.	Die Aussage ist zwischenzeitlich überholt. Mit Schreiben vom 28.06.2021 hat die Behörde die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bestätigt.	B
1.8	Auch wenn in den nächsten Jahren durch den deutlichen Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Wustermark und insbesondere im Ortsteil Elstal ein erhebliches zusätzliches Nachfragepotenzial zu erwarten ist, lassen die vorliegenden Unterlagen wegen ihrer Unbestimmtheit keine abschließende landesplanerische Bewertung zu. Derzeit kann weder der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten abschließend bestimmt werden, noch ist eindeutig nachvollziehbar, ob der Verkaufsflächenumfang für das in der Gemeinde vorhandene aktuelle Kaufkraftpotenzial gemäß Z 2.12 Abs. 1 Satz 3 LEP HR angemessen ist oder ein durch anderweitige Kaufkraftbindung verändertes Marktpotenzial angesetzt ist.	Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt die Verträglichkeit des Planvorhabens. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung als umweltbezogene Information zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden in der Begründung zur FNP-Änderung wiedergegeben.	H B
1.9	Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann erreicht werden, indem <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein gesamtgemeindliches Konzept zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche (bzw. funktional differen-</li> </ul>	Die Anregung der Behörde wurde aufgegriffen: Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	zierter Versorgungsbereiche) im Sinne des LEP HR erarbeitet und durch die Gemeinde beschlossen wird (zum Beispiel in Form eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder in der vorbereitenden Bauleitplanung) und der Standort danach in einem zentralen Versorgungsbereich liegt und		
1.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>klarstellend der Umfang an Verkaufsflächen im urbanen Gebiet eindeutig festgesetzt und wirksam begrenzt wird.</li> </ul>	Die Anregung betrifft den B-Plan. Auf der Ebene des FNP sind keine Regelungen zum Umfang Verkaufsflächen möglich.	K
1.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachvollziehbar dargelegt wird, dass auch die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den Umfang an geplanten Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft (vgl. Ziel 2.12 LEP HR).</li> </ul>	Das Gutachten der BBE wurde um einen entsprechenden Nachweis ergänzt – „ <i>Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark</i> “ vom 30.04.2021. Auch diese Stellungnahme zur Tragfähigkeit der aktuellen Kaufkraft wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung als umweltbezogene Information ausgelegt.	H
1.12	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</li> <li>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</li> </ul>	Sachverhaltsdarstellung.	K
1.13	<p><b>Bindungswirkung</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Den Zielen der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.	B
1.14	<b>Hinweise</b>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.</li> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>• Wir bitten             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen / Satzungen nur in digitaler Form durchzuführen;</li> <li>- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen / Satzungen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan / die Satzung und die Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link);</li> <li>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:...</li> </ul> </li> </ul> <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:...</p>		
<b>2</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 16.12.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
<b>2.1</b>	<b>1. Formale Hinweise</b> Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.		
<b>2.2</b>	Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
<b>2.3</b>	Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. Das geänderte Planungskonzept kann auf der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft mit der nachfolgenden URL abgerufen werden: <a href="https://www.havelland-flaeming.de/media/files/Planungskonzept_Windenergienutzung_August2020-01.pdf">https://www.havelland-flaeming.de/media/files/Planungskonzept_Windenergienutzung_August2020-01.pdf</a>	Auf die vorliegenden regionalplanerischen Planwerke wird in der Begründung hingewiesen. Vorgaben zur Steuerung der Windenergienutzung berühren die vorliegende Planung nicht.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

2.4	Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Die Genehmigung wird voraussichtlich am 23.12.2020 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht. Der sachliche Teilregionalplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.	Keine Abwägungsrelevanz für den FNP; der Änderungsbereich wird nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.	K
2.5	<p><b>2. Regionalplanerische Belange</b></p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,</li> <li>- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,</li> <li>- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,</li> <li>- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,</li> <li>- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und</li> <li>- zum Freiraum.</li> </ul> <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Entwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf <a href="http://www.havelland-flaeming.de">www.havelland-flaeming.de</a>.</p>	Bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, also Ziele der Landes- und Regionalplanung, zu beachten. In der Begründung werden die Vorgaben der Regionalplanung erklärt.	B
3	<p><b>Landkreis Havelland</b></p> <p><b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 11.01.2021</p>		
3.1	<p>Folgende Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</li> <li>- Umweltamt <ul style="list-style-type: none"> <li>o Untere Naturschutzbehörde</li> <li>o Untere Wasserbehörde</li> <li>o Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</li> </ul> </li> <li>- Untere Denkmalschutzbehörde</li> </ul> <p>Die Planunterlagen sind im weiteren Verfahren noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im</p>	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.		
3.2	<p><b>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</b></p> <p>Die Planunterlagen, insbesondere die Begründung, bedürfen im weiteren Verfahren einer wesentlichen Ergänzung. Da die bisherigen Darstellungen des FNP insbesondere auch im Bereich westlich der Heidelerchenallee (Wohnbaufläche, Grünfläche) teilweise nicht mehr dem realisierten Bestand sowie den aktuellen Planungszielen der Gemeinde entsprechen, erscheint eine Änderung des gesamten Bereichs zwischen den Straßen „Unter den Kiefern“ und „Hauptstraße“ hier zielführend zu sein (Variante 2). Wenn ohnehin ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird, sollte bei dieser Gelegenheit auch der nicht mehr realisierbare Nord-Süd-verlaufende öffentliche Grünzug aus den Darstellungen entfernt sowie der nicht an der bisher dargestellten Stelle realisierte West-Ost-verlaufende Grünzug ca. 90 m nach Süden verlegt werden, da dort eine begrünte öffentliche Wegeverbindung realisiert wurde. Die Tiefe der neuen Mischbaufläche sollte sich zumindest annähernd an den vorhandenen Flurstücksgrenzen orientieren, die parallel zur Rosa-Luxemburg-Allee verlaufen (keine wesentliche Verbreiterung Richtung Westen).</p>	Auf der Grundlage der Stellungnahme des Bauordnungsamtes fand eine bilaterale Abstimmung (am 28.06.2021) zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Bauordnungsamt statt. Die verschiedenen Alternativen zur Änderung des FNP der Gemeinde Wustermark wurden diskutiert. Im Ergebnis verständigte man sich im Juni 2021 auf die Variante 1: Begrenzung der parallelen FNP-Änderung auf das Plangebiet des B-Plan Nr. E 44 (vgl. Begründung Kap. 8.2).	B, H
3.3	<p><i>Stellungnahme vom 28.06.2021 von der Gemeinde:</i></p> <p>Wenn ohnehin eine umfassende FNP-Änderung geplant ist, kann sich die Gemeinde bei der parallelen Änderung zum o.g. B-Plan natürlich erst einmal auf genau diese Fläche beschränken.</p> <p>...</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.	B
3.4	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 1 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbe-</p>	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>hörde zu den Belangen des Naturschutzes im Bauleitplanverfahren, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 NatSchZustV festgelegten Fälle.</p> <p>Zum vorliegenden Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung am Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, ergeben sich die nachfolgenden Anregungen und Hinweise.</p>		
3.5	<p>Die bisherigen Aussagen zu Belangen des Naturschutzes beziehen sich auf den Bereich des B-Planes E 44 „Heidesiedlung Nord“. Sollte sich im Verfahren der Änderungsbereich für die FNP-Anpassung gegenüber dem B-Plan vergrößern (Variante 2), geht die untere Naturschutzbehörde davon aus, dass die Prüfung der Auswirkungen dann auch erweitert auf den Anpassungsbereich durchgeführt wird.</p>	<p>Im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt ergab sich, dass der räumliche Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. E 44 beschränkt bleiben kann. Die Prüfung der Auswirkungen der Planung entspricht daher dem B-Planumfang. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.</p>	B, U
3.6	<p>Zu Belangen des besonderen Artenschutzes im Flächennutzungsplanverfahren wird der Hinweis gegeben, dass eine Verlagerung planerischer Probleme von der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes in die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes dann zulässig ist, wenn ein Konflikt zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und artenschutzrechtlichen Verboten im Bebauungsplan bewältigt werden kann.</p> <p>Laut Informationsblatt werden im B-Planverfahren die Schutzbedürfnisse der besonders bzw. streng geschützten Arten soweit geklärt und geregelt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutzrecht beurteilt werden kann.</p>	<p>Der Berücksichtigung (Vorprüfung) des Artenschutzes erfolgt auf B-Planebene. Eine Durchprüfung findet auf Ebene der Baugenehmigung statt. Eine Konfliktlösung auf der Ebene des FNP ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.</p>	K
3.7	<p>Bezüglich der Belange des besonderen Artenschutzes wird im Weiteren auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“ verwiesen.</p>	<p>Aus den Anregungen der Behörde zum B-Plan ergeben sich keine relevanten Sachverhalte, die auf der Ebene des FNP zu lösen wären. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

<p><b>3.8</b></p>	<p><b>Untere Wasserbehörde</b>          Zum Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:  <u>Wasserschutzgebiet Radelandberg</u>          Der Änderungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976). Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) 24348 vom Dezember 1979 gelten in dem zu DDR-Zeiten festgesetzten Wasserschutzgebiet Radelandberg.</p>	<p>Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt wird zur Kenntnis genommen. Im rechtsverbindlichen FNP der Gemeinde Wustermark ist diese Darstellung bereits dargestellt. Im Umweltbericht / in der Begründung wird auf geltende Vorschriften verwiesen.</p>	<p>B, U</p>
<p><b>3.9</b></p>	<p>Aufgrund der gestiegenen Trinkwasserschutzanforderungen in Wasserschutzgebieten weist die untere Wasserbehörde darauf hin, dass gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch behördliche Entscheidung im Wasserschutzgebiet Radelandberg, soweit der Schutzzweck dies erfordert,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden können,</li> <li>2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden können,             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,</li> <li>b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,</li> <li>c) bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,</li> </ol> </li> </ol>	<p>Wasserschutzgebiete sind nach § 5 Abs. 4 BauGB als Fläche im FNP darzustellen. Das Schutzgebiet ist bereits in dem FNP der Gemeinde Wustermark dargestellt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Radelandberg“ der Schutzzone III. Die hierfür entsprechenden Regelungen der Verordnung sind zu beachten. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans und bei Umsetzung der Planung.</p>	<p>V  B, H</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<b>3.</b> Begünstigte verpflichtet werden können, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.		
<b>3.10</b>	Infolge des zunehmenden Siedlungsdrucks im östlichen Havelland, insbesondere aus der Bundeshauptstadt Berlin, ist die Reaktivierung des Wasserwerkes Radelandberg gemäß § 50 Abs. 1 WHG zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region erforderlich. Im Rahmen der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg werden die Wasserfassungen des Wasserwerkes Radelandberg um den im östlichen Bereich des Olympischen Dorfes befindlichen See verlegt. Erst nach vollständiger Verlegung der Wasserfassungen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und auf Basis des Wasserrechts ein hydrogeologisches Gutachten mit einem wissenschaftlich fundierten Vorschlag der Schutzgebietsausweisung für das Wasserwerk Radelandberg erfolgen. Gemäß § 52 Abs. 2 WHG kann die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach § 52 Abs. 1 WHG treffen, wenn andernfalls der mit der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg verfolgte Zweck gefährdet wäre. Zudem kann die untere Wasserbehörde gemäß § 52 Abs. 3 durch behördliche Entscheidungen nach § 52 Abs. 1 WHG auch außerhalb des derzeit festgesetzten Wasserschutzgebietes Radelandberg treffen, wenn andernfalls der mit der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg verfolgte Zweck gefährdet wäre.	Die Anmerkungen und Hinweise bezüglich der Reaktivierung des Wasserwerkes Radelandberg werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Keine Relevanz für den FNP.	K
<b>3.11</b>	Sollten alle Wasserfassungen wie geplant um den oben genannten See verortet sein, würde das gesamte Vorhaben-gebiet nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III liegen.	Das Plangebiet ist bereits im FNP in der Trinkwasserschutzzone III verortet. Im Umweltbericht / in der Begründung wird auf die voraussichtliche Lage innerhalb der Neufestsetzung des Wasserhaushaltsgebiets hingewiesen.	B / U

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

<p><b>3.12</b></p>	<p><u>Folgende Forderungen der unteren Wasserbehörde sind in die Planunterlagen als Hinweise (oder – wenn möglich – als textliche Festsetzungen) zu übernehmen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verbot der Errichtung von Brunnen</li> <li>2. Verbot der Errichtung von Anlagen mit Erdwärmesonden</li> <li>3. Verbot des Verwendens von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaugbare und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen.</li> <li>4. Verbot des Errichtens von Niederschlagswasser- und Mischwasserentlastungsbauwerken</li> <li>5. Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern.</li> <li>6. Gemäß § 54 Abs. 3 und Abs. 4 BbgWG sind für die Grundwasserneubildung im Wasserschutzgebiet Radelandberg die Hof- und Verkehrsflächen (zwei Wohnhöfe, Quartiersplatz, Parkplatzfläche inklusive Stellplätze) mit versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Pflaster zu errichten. Hierzu sind Pflastersteine mit Fugenversickerung oder mit Sickeröffnungen für die Wohnhöfe, den Quartiersplatz und die Parkplatzfläche zu verwenden. Die Stellplätze sind abweichend hiervon mit Rasengittersteinen zu errichten, ausgenommen Stellplätze für körperlich beeinträchtigte Personen sind aufgrund der besseren Begehbarkeit aus Pflastersteinen mit Fugenversickerung zulässig. Haufwerksporige Pflastersteine sind unzulässig, da diese das Niederschlagswasser bei immer häufiger auftretenden</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	<p>K</p>
--------------------	---	--	----------

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>Starkregenereignissen zum Großteil nur oberflächlich ableiten und eine Versickerung vor Ort somit nicht gegeben ist.</p> <p>7. das Errichten sowie der Um- und Ausbau von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen (z.B. Parkplätze) hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten in der aktuellen Fassung (RiStWag, Ausgabe 2016) zu erfolgen.</p>		
<b>3.13</b>	<p><b>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</b> Zur geplanten Änderung bestehen keine Einwände oder Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden: Es ist zu beachten, dass durch die frühere militärische Nutzung des Plangebietes grundsätzlich mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist. Im Plangebiet erfolgten bereits entsprechende Voruntersuchungen. Im Zusammenhang mit Rückbauarbeiten von Gebäuden und technischen Anlagen aus der Zeit der militärischen Nutzung wurden auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus ist es aber nicht auszuschließen, dass unterirdische „Altbebauung“ und Altlasten angetroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Aus dem vorliegenden Geotechnischen Bericht zum Planvorhaben vom 25.06.2021 ergibt sich, dass im Zuge der Baufeldfreimachung Altlastenuntersuchungen stattgefunden haben. Im Ergebnis wurden kontaminierte Standorte, unter anderem zwei Tankstellenbereiche, saniert. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Nutzungshistorie sowie der in der Vergangenheit gewonnenen Bodenuntersuchungsergebnisse ein Auftreten von Bodenkontaminationen mit Bindung an den Auffüllungshorizont nicht gänzlich auszuschließen ist. Auf die Bodenverhältnisse wird im Umweltbericht hingewiesen. Die Bodenverhältnisse stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen. Auch die Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2018 vom Ingenieurbüro Rütz GmbH sagt, dass die Konzentrationen auf dem Plangebiet für die Vornutzung der Grundstücke typisch sind. Ein Eingreifen ist nicht erforderlich, die anstehenden Böden können vor Ort verbleiben. Im Fall von der Errichtung von sensiblen Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen, intensiver Gartenbau, etc. kann ein partieller Bodenaustausch erforderlich werden.</p>	B / U
<b>3.14</b>	<p>Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu beteiligen, um zu der Altlastenproblematik im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen treffen zu können.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	H
<b>3.15</b>	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Es wird auf die Stellungnahme zum parallelen B-Planverfahren verwiesen.</p>	<p>Berücksichtigung der Stellungnahme zum B-Plan; es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben aus denkmalschutzrechtlicher Sicht</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

		geäußert. Auf das benachbarte Denkmal „Garagenkomplex der Flak-Kaserne mit sechs Stahlbeton- und neun Binder-Konstruktionen“ wird hingewiesen. Aus der Stellungnahme des parallelen B-Planverfahrens ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den FNP.	
4	<b>Landesamt für Umwelt</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
5	<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 07.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
5.1	der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die Beteiligung am Entwurf zum o. g. Bebauungsplan – Vorentwurf.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
5.2	<p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB im Rahmen der Beteiligung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B mit Stand 09/2015 bereits beteiligt wurde, da in der jetzigen Entwurfsvorlage im Pkt. 2 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung darauf Bezug genommen wird. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere damalige Stellungnahme vom 26.01.2016, die der Gemeinde Wustermark vorliegt.</p> <p><b>Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte der HBB mit Schreiben vom 26.01.2016 folgendes mit:</b></p> <p>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.</p> <p>2. In eigener Sache bittet der HBB zunächst um Aktualisierung des Adressverteilers wie folgt: Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)</p>	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 26.01.2016. Diese hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>1. Es erfolgt die Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>2. Die Adressanpassung ist damals bereits erfolgt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

<p><i>Abt. Landesplanung                  Regionalleiterin                  Frau Christine Minkley                  Fürstenwalder Poststraße 86                  15234 Frankfurt (Oder)</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>4. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich gibt der HBB folgende Hinweise:</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>3. 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, um das Vorhaben der Vonovia umzusetzen. Durch die Anpassung des Bebauungsplans, wird für den B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ kein allgemeines Wohngebiet dargestellt, sodass der Aussagen, dass „im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 30 % der Erdgeschossfläche der Gebäude für die Versorgung des Gebietes dienende Läden vorzusehen sind“ nicht gefolgt werden kann. Nichtsdestotrotz sind auf den als MU und SO ausgewiesenen Flächen in der Erdgeschosszone Gewerbeeinheiten zulässig.</p> <p>4. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>4.1 Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>4.2 Kenntnisnahme. Durch die Planung werden keine Konflikte in Bezug auf den Einzelhandel oder zentrale Orte hervorgerufen.</p>	
---	---	--



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p><i>es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortes selbst, benachbarter zentraler Orte und Umlenkung von Kaufkraftströmen kommen.</i></p> <p><i>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 beigefügt.</i></p> <p><i>5. Der HBB bittet über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis gesetzt zu werden.</i></p>	<p>4.3 Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbe- reich ausgewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.6).</p> <p>5. Der HBB wird auch am förmlichen Beteiligungsverfahren beteiligt.</p>	
<p><b>5.3</b></p>	<p>Ziel des nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes ist es, den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit dem geplanten Vorhaben ist eine Erhöhung des Verkaufsflächenbestandes verbunden. Für die als Sonderbaufläche geplante Ausweisung im FNP sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters mit einer festgesetzten max. Verkaufsfläche mit bis zu 2.000 qm und ergänzende Kleingewerbe mit einer Nutzfläche von bis zu ca. 1.100 qm zu schaffen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	<p>K</p>
<p><b>5.4</b></p>	<p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich bestehen zum gegenwärtigen Sachstand im Grundsatz keine Einwände gegen den Bebauungsplan, da es sich um ein Vorhaben handelt, welches mit überwiegender Wohnbebauung das städtebauliche Konzept sichern soll.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

5.5	Zusätzlich wäre darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Wustermark nach den uns vorliegenden Informationen im Entwurf vom Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) Havelland-Fläming auch als solcher ausgewiesen wird.	Der Hinweis trifft zu. Das Ortszentrum in Elstal wird jedoch davon nicht erfasst. Daher keine Relevanz für die vorliegende FNP-Änderung.	K
5.6	Wir möchten erneut darauf hinweisen, dass die Gemeinde Wustermark kein gemeindliches Einzelhandelskonzept, welches die zukünftige Entwicklung der Gemeinde auch auf der Grundlage von Angebotsplanungen nachhaltig entwickelt, hat. Insbesondere im Zusammenhang gegenwärtiger Entwicklungen durch Zunahme der Digitalisierung befindet sich die gesamte Handelsbranche in einem Umbruch, der gleichwohl auch Auswirkungen auf Bebauungsplanungen und Vorhaben von Investoren haben kann und wird.	Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept beschlossen. Die Flächen im Änderungsbereich liegen innerhalb des dort abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs zur Nahversorgung.	B
5.7	Wir empfehlen den Vorhabenträgern, Gemeindeverwaltungen und politischen Entscheidungsträgern die aktuellen Hinweise zum „Standortmonitor 2021“ über den Handelsverband Deutschland (HDE) unter folgendem Link: <a href="https://einzelhandel.de/standort-monitor">https://einzelhandel.de/standort-monitor</a>	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Das Standortmonitor 2021 beschreibt die Umsatzentwicklung des online und stationären Handels der letzten 10 Jahre und die Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Shopper in Deutschland.	K
5.8	Da der FNP aufgrund seiner Leitfunktion zur Koordinierung der gemeindlichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet ein gesamträumliches Entwicklungskonzept darstellt, bestehen auch zur geplanten Änderung des FNP zum gegenwärtigen Zpkt. keine Einwände.	Es bestehen keine Einwände gegen die FNP-Änderung. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.	B
5.9	Wir bitten Sie, den HBB am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die HBB wird auch am weiteren Planverfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
6	<b>Kreishandwerkerschaft Havelland</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
7	<b>Industrie- und Handelskammer Potsdam</b> Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

7.1	Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass nach unserer Einschätzung die Planung gegen Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion verstößt. Dieses beschränkt die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte auf Vorhaben, die überwiegend der Nahversorgung dienen. Explizit sind hierfür eine maximale vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.500 m <sup>2</sup> sowie ein Mindestverkaufsflächenanteil von 75 % für nahversorgungsrelevante Sortimente genannt.	Der Ansicht, dass die Planung gegen die Zielvorstellung des Landesentwicklungsplans verstößt, wird nicht gefolgt. Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit allen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist (vgl. Kap. 10.5 der Auswirkungsanalyse der BBE vom 12. Oktober 2020, aktualisiert Mai 2021). Mit Schreiben vom 28.06.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit der Planungsabsicht (B-Plan Nr. E 44 und vorliegende FNP-Änderung).	Z
7.2	Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ sollen hingegen baurechtlich bis zu 2.450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden. Aus den weiteren Festsetzungen wird nicht deutlich, wie viel Verkaufsfläche hiervon für welche Sortimente zulässig sein soll. Zwar werden Angaben darüber gemacht, dass lediglich Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, großflächig dimensioniert sein dürfen und dass diese auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen müssen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass auf der gesamten Verkaufsfläche nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment zulässig sind.	Die Ausführungen betreffen den B-Plan Nr. E 44. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
7.3	Im urbanen Gebiet sollen weitere Einzelhandelsbetriebe ohne nähere Spezifizierung der Sortimente zulässig sein. Auch werden hierbei keine Festsetzungen über die maximal zulässige Verkaufsfläche getroffen.	Die Ausführungen betreffen den B-Plan Nr. E 44. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
7.4	Das begleitende Gutachten bezieht sich ferner nicht auf die baurechtlich zu schaffenden Verkaufsflächen.	Keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Regelung im Bebauungsplan.	K
7.5	Wir plädieren daher für eine konkrete Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche je Sortimentsbereich sowie anschließender gutachterliche Analyse der potenziellen Auswirkungen.	Keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Regelung im Bebauungsplan.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

7.6	Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten.	Die IHK wird auch am weiteren Planverfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
7.7	<p>Im Ergebnis der Prüfung können wir nun – in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 28.01.2021 - feststellen, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Standort nach dem von der Gemeindevertretung am 04.05.2021 beschlossenen Konzeptpapier zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) innerhalb des ZVB Elstal liegt und</li> <li>• nachvollziehbar dargelegt wurde, dass bereits die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den geplanten Umfang an Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.</li> </ul>	Nach Erarbeitung des Konzeptpapiers zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wustermark sowie des Zusatzpapiers der BBE, steht das Vorhaben zu den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.	K
8	<p><b>Polizeiinspektion Havelland</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.</p>		
9	<p><b>Zentraldienst der Polizei</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 22.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan</p>		
9.1	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	
9.2	<p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	Der Hinweis betrifft den B-Plan Nr. E 44 und die Umsetzung der Planung. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
10	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 08.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan</p>		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

10.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Belange werden nicht beeinträchtigt, keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
11	<b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 18.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
11.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
11.2	Gegen den vorliegenden B-Plan, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung inklusive eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit Quartiersplatz im Ortsteil Elstal geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	Keine Einwände gegen die B-Planinhalte. Dementsprechend bestehen auch keine Einwände gegen die FNP-Änderung.	K
11.3	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die geplante Entwicklung nicht berührt.	Die Belange des Verkehrsbereiches Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
11.4	Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.	Keine Anforderungen zum Umfang der Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

11.5	Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Ziviler Luftverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	Es liegen derzeit keine Informationen zu Planungen des Verkehrsbereichs übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Ziviler Luftverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen vor.	K
11.6	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungungen unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
12	<b>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 11.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
12.1	Mit dem Schreiben vom 27. November 2020 haben Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Potsdam (LS) um eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan gebeten. Die Planunterlagen sind unter dem Aktenzeichen 89/2020 registriert und geprüft. Bei künftigen Schriftwechseln ist das Aktenzeichen stets anzugeben.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
12.2	Der Geltungsbereich der Planung (Stand: 10/2020) befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zwischen den Gemeindefstraßen Heidlerchenallee, Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße, welche an die Bundesstraße B 5 anschließt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Flächen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ und urbanes Gebiet im Geltungsbereich festgeschrieben. Das Ziel ist die Realisierung eines Verbrauchermarktes, von Kleingewerbe (Einzelhandel und Dienstleistung) und Wohnungen. Der LS ist im betreffenden Abschnitt für die B 5 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:	Sachverhaltsdarstellung, Beschreibung der Planinhalte. Keine Abwägung erforderlich.	K
12.3	Den Unterlagen der aktuellen Planung lag keine verkehrstechnische Untersuchung bei, daher ist das Planungsvorhaben nicht beurteilungsfähig.	Keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung für das Planvorhaben und das weitere Gemeindegebiet erfolgt im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. E 44. Nach dem Kenntnisstand ist das Planvorhaben abwägungsgerecht planungsrechtlich zulassungsfähig. Diese Einschätzung genügt für die vorliegende FNP-Änderung.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

<p><b>12.4</b></p>	<p>Das Planungsgebiet ist über die Hauptstraße an die 85 und damit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund der vielseitigen Nutzung (Wohnen, Pflege, Kinderbetreuung, Kleingewerbe, Verbrauchermarkt) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem sind in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches der Planung weitere Erschließungen / Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen, so beispielsweise im Bereich des Olympischen Dorfes. Dieses wird über die Straße Zum Olympischen Dorf an die Hauptstraße mittels eines Kreisverkehrs angeschlossen. Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung ist die Leistungsfähigkeit mindestens folgender Knotenpunkte nachzuweisen, um somit einen möglichen Rückstau zu den Anschlussstellen der 8 5 zu verhindern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschlussstelle Nord 85 / Hauptstraße</li> <li>• Anschlussstelle Süd 85   Zur Döberitzer Heide</li> <li>• Zum Olympischen Dorf   Hauptstraße   Eidechsenweg</li> <li>• Hauptstraße   Rosa-Luxemburg-Allee</li> </ul>	<p>Die Hinweise betreffen die verkehrstechnische Untersuchung und wurden an den Fachgutachter weitergegeben. Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden auch in die FNP-Begründung aufgenommen.</p>	<p>B /</p>
<p><b>12.5</b></p>	<p>Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sind benachbarte Maßnahmen und Bebauungspläne, wie die Pläne des Olympischen Dorfes zu berücksichtigen. Der Planung wird bis zur Vorlage eines Gesamtverkehrskonzepts für die Gemeinde Wustermark einschließlich Elstal nicht zugestimmt.</p>	<p>Eine Bewertung und Zustimmung der Fachbehörde ist erst nach umfassender gutachterlicher Untersuchung möglich. Ein Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde ist in Bearbeitung (VEP 2030); der Bearbeitungsstand ist der Behörde bekannt. Das zweite Modul des VEP wurde bereits fertiggestellt und beinhaltet u.a. die relevanten Anschlussstellen. Das entsprechende Dokument ist unter folgendem Link einsehbar: <a href="https://www.wustermark.de/aktuelles/informelle-fach-planungskonzepte/">https://www.wustermark.de/aktuelles/informelle-fach-planungskonzepte/</a>.</p> <p>Für das Planvorhaben selbst wurde zudem eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung angefertigt (Hoffmann &amp; Leichter, Stand: 20.07.2021). Die Gutachten fließen in den B-Planentwurf ein und liegen im Rahmen der förmlichen Beteiligung aus. Allgemeine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden auch in die FNP-Begründung aufgenommen. Der Plangeber kann gesichert festhalten, dass eine verkehrsverträgliche Umsetzung der Planung möglich ist.</p>	<p>H, B</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

12.6	Der LS ist bei der weiteren Planung zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der LS wird auch im weiteren Planverfahren während der förmlichen Beteiligung beteiligt.	H
13	<b>Eisenbahn-Bundesamt</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
14	<b>DB Services GmbH &amp; DB Netz AG</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
15	<b>Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
16	<b>Wasser und Bodenverband, Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelland – Havelseen</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 13.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
16.1	Nach Durchsicht der von Ihnen erhaltenen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ nebst paralleler Änderung des FNP der Gemeinde Wustermark teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes keine Einwände vorliegen.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
17	<b>Wasser- und Abwasserverband "Havelland"</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 15.12.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
17.1	Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) sind mit Ihrem Schreiben die Unterlagen zu dem Bebauungsplan Nr. E44 "Heidesiedlung Nord" (Gemeinde Wustermark) zugegangen. Der Verband bezieht sich in seiner nachfolgenden Stellungnahme auf folgende rechtliche Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserhaushaltsgesetz</li> <li>- Brandenburgisches Wassergesetz</li> <li>- Satzungen des WAH in der jeweils gültigen Fassung</li> <li>- Wasserrechtliche Erlaubnis für das Wasserwerk Radelandberg WV-GH-EB-7</li> <li>- Verordnung für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen (Musterverordnung mit Bearbeitungsstand vom 27.08.2018)</li> </ul>	Die benannten Rechtsgrundlagen werden in die Begründung / den Umweltbericht aufgenommen.	B / U



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Nach Prüfung des von Ihnen übergebenen ersten Entwurfes der Bauleitplanung möchte ich Ihnen die Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung betreffend folgende Mitteilungen machen.		
17.2	1. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch das Flurstück 575 (Gemarkung Elstal, Flur 17) gebildet. Für das vorgenannte Flurstück besteht bereits eine Anschlussleitung Trink- und Schmutzwasser. Die Anschlussleitung Schmutzwasser weist eine Dimensionierung DN200 und die Trinkwasseranschlussleitung eine Dimensionierung DN80 (PE) aus. Die Lage der Anschlussleitungen geht aus dem beigefügten Lageplanauszug hervor.	In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet medientechnisch erschlossen ist. Da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen handelt, bedarf es keiner Darstellung des Leitungsbestands im FNP.	B, H
17.3	2. Wie dem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers zu entnehmen ist, ist die Herstellung einer inneren Erschließung beabsichtigt. In den einzelnen Planstraßen soll die Herstellung von Erschließungsanlagen als auch Trink- und Schmutzwasserleitungen getätigt werden. Der Vorhabenträger hat dem Verband eine umfangreiche Objektplanung für die Erschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E44 „Heidesiedlung Nord“ vorzulegen. Der WAH gibt diese nach Prüfung frei. Die Objektplanung bildet gleichzeitig die Grundlage für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Erschließung Trink- und Schmutzwasser (Erschließungsvertrag). Dieser regelt die wirtschaftlichen als auch die technischen Rahmenbedingungen für die Herstellung der gesicherten Erschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Trink- und Schmutzwasserleitung) erfolgt bei Umsetzung der Planung. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
17.4	3. Ausgehend von Art und Maß der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u. a. von einem erhöhten Schmutzwasseraufkommen auszugehen. Sofern die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer über die Anschlussleitungen der Hauptstraße und somit in Rich-	Die Hinweise betreffen den B-Plan Nr. E 44 und dessen Umsetzung. Die Prüfung zur medientechnischen Erschließung des Plangebiets / des Planvorhabens ergab, dass der vorhandene Abwasseranschluss in DN 200 nach der Siedlungsentwässerungsrichtlinie mehr als ausreichend bemessen ist. Das gesamte Siedlungsgebiet wird über eine DN 200 Leitung entwässert. Das entsprechende	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>tung Schmutzwasserpumpwerk 10 erfolgt, ist eine hydraulische Betrachtung des PW 10 im Bereich Hauptstraße/Ecke Rosa-Luxemburg-Allee zu tätigen. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des Pumpwerkes seitens des Vorhabenträgers mit einzuplanen.</p>	<p>Pumpwerk an der Rosa-Luxemburg-Allee ist für die vorgenannten Leitungsdimensionen bereits ausgelegt (so: GFP Real Estat Concepts GmbH (Berlin), E-Mail vom 08.07.2021).</p> <p>Eine Erweiterung des Schmutzwasserpumpwerks 10 ist demnach nicht erforderlich.</p>	
<b>17.5</b>	<p>4. Für die Trinkwassererschließung hat der Vorhabenträger eine Ringleitung über die Planstraßen zwischen Hauptstraße, Heidelerallee und Rosa-Luxemburg-Allee zu konzipieren.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den B-Plan Nr. E 44 und dessen Umsetzung.</p> <p>Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	K
<b>17.6</b>	<p>5. Der Verband fügt seiner Stellungnahme außerdem einen Ausgrenzungsvorschlag für die Trinkwasserschutzzone am Wasserwerksstandort Radelandberg anbei. Aus den Abgrenzungsvorschlägen für das Wasserwerk Radelandberg wird ersichtlich, dass das Gelände des Vorhabenträgers umfänglich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III liegen wird. Die erwähnte Planunterlage mit den Abgrenzungsvorschlägen für die Trinkwasserschutzzone enthält die Datumsangabe 22.02.2018 und spiegelt den gegenwärtigen Planungsstand zur hydrogeologischen Betrachtung des Wasserwerksstandortes Radelandberg mit der neuen Rohwasserfassung wieder.</p> <p>Der WAH fordert den Vorhabenträger im Rahmen der weiteren Bearbeitung zur Bauleitplanung auf, die Vorgaben der Musterverordnung im Land Brandenburg für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen in entsprechender Form zu berücksichtigen. Der gegenwärtige Bearbeitungsstand der Musterverordnung für die Trinkwasserschutzzonen I, II und III trägt die Datumsangabe 27.08.2018 und ist öffentlich zugänglich.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet wird in die Begründung / den Umweltbericht eingearbeitet.</p> <p>Die Grenze der Trinkwasserschutzzone (III) des Wasserwerks Radelandberg ist bereits im FNP als nachrichtliche Übernahme dargestellt.</p>	B / U
<b>17.7</b>	<p>Der Verband hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger für den 1. Bauabschnitt im Olympischen Dorf ein Einvernehmen hergestellt, die neue Rohwasserfassung nördlich vom Hindenburghaus im Olympischen Dorf einzuordnen.</p>	<p>Auf die Lage des Planänderungsbereich innerhalb der neu auszuweisenden Trinkwasserschutzzone wird in der Begründung / im Umweltbericht hingewiesen.</p>	B / U

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>Die Herstellung dieser neuen Rohwasserfassung ist im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger als auch mit den zuständigen Wasserbehörden errichtet worden. Nach dauerhafter Inbetriebnahme der Rohwasserfassung wird der Verband ein Fachgutachten erstellen und der zuständigen Wasserbehörde zur weiteren Verfahrensbearbeitung hinsichtlich einer endgültigen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone übergeben.</p> <p>Seitens des Verbandes wird empfohlen, die bisher vorliegenden Erkenntnisse, welche in der beigefügten Planunterlage vom 22.02.2018 zusammengefasst sind, unter Bezugnahme auf die vorgenannte Musterverordnung und deren dort empfohlenen Festlegungen als bindend für die Bearbeitung der Bauleitplanung für Grundstücke in der Trinkwasserschutzzone III anzuwenden.</p>		
17.8	<p>6. In Kenntnis der hydrogeologischen Verhältnisse und der Altlastenthematik muss unterstellt werden, dass ausgehend von einem erhöhten Versiegelungsgrad der bebauten Flächen im Plangebiet und der Maßgabe, dass ein nicht unwesentlicher Anteil der anfallenden Niederschlagswasser dem neu angelegten Regenrückhaltebecken zugeführt werden und somit die Grundwasserneubildung gestört wird. Seitens des Vorhabenträgers soll dieser Entwicklung durch geeignete technische Maßnahmen entgegengewirkt werden. Vorrangig ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um somit auf eine Grundwasserneubildung positiv einzuwirken.</p>	<p>Die Themen Versickerung und Entwässerung haben keine Relevanz für die FNP-Änderung. Sofern die Abstimmung einen Regelungsbedarf im B-Plan ergibt, sind entsprechende Festsetzungen in den B-Planentwurf aufzunehmen.</p>	K
17.9	<p>7. Trink- und Schmutzwasserleitungen, welche einer übergeordneten Ver- und Entsorgung dienen und sich nicht in öffentlichen Verkehrsflächen befinden, werden an den Verband übertragen und sind zugunsten des WAH mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung des B-Plans Nr. E 44. Auf der Ebene des FNP: keine Abwägung erforderlich.</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

17.10	Der Stellungnahme des Verbandes füge ich als Anhang den Abgrenzungsvorschlag zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone für das Wasserwerk Radelandberg (Bearbeitungsstand 22.02.2018) sowie einen Lageplanauszug mit Kennzeichnung der bereits vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen im Umfeld des Bebauungsplanes E44 anbei.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante Darstellung ist nicht im Geltungsbereich möglich, da sich der Geltungsbereich des FNP auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung“ beschränkt. Aus der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan geht hervor, dass das Wasserwerk Radelandberg nach wie vor außer Betrieb ist und die festgesetzten Trinkwasserschutzzonen aufgrund der inzwischen bekannten Lage der Brunnen (Bebauungsplan Nr. 12 „Radelandberg Nord“, Ortsteil Elstal) angepasst wurden. Die Trinkwasserschutzgebiete der Zone II und III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg wurden nachrichtlich übernommen.  Hinweis: Im Bereich um das Vorhaben sind bezüglich der Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone keine Unterschiede zwischen der Darstellung des rechtswirksamen FNP und des Abgrenzungsvorschlags zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone ersichtlich.	K
18	<b>E.DIS Netz GmbH</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 03.12.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
18.1	Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben und zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.	Zustimmung, keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich.	K
18.2	Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.	Da es sich bei dem Leitungsbestand der E.DIS um keine Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet handelt, die im Flächennutzungsplan darzustellen wären, hat die Aussagen keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Die Hauptversorgungsleitung außerhalb des Plangebiets entlang der Rosa-Luxemburg-Allee ist bereits im FNP dargestellt. Aufnahme in die Begründung des B-Plans.	K
18.3	Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Anlagenbestände der E.DIS bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
18.4	Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist möglicherweise der Ausbau / eine Anpassung des vorhandenen Versorgungsnetzes notwendig. Konkrete Angaben dazu können erst nach Vorliegen verbindlicher Bedarfsanmeldungen gemacht werden.	Sollten Änderungen oder Anpassungen der Anlagen notwendig sein, wird der Vorhabenträger dies mit dem Versorgungsträger abstimmen. Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	
18.5	Anlage: Leitungsbestand im Plangebiet	Der beigefügte Plan enthält die Leitungsbestände, die im Bereich des Plangebiets liegen. Die Leitungen verlaufen parallel entlang der Heidelerchenallee (westlich), Rosa-Luxemburg-Allee (nördlich) und Hauptstraße (östliche).	K
19	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 10.12.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
19.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen 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 AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der Spree-Gas 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 Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.2	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten 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	Der Hinweis auf die Unverbindlichkeit der Angaben wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	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, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.		
19.3	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. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
19.4	Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Kenntnisnahme. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
19.5	In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.	Aus dem Bestandplan geht hervor, dass es sich um eine Anlage Erdgashochdruckleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar handelt, die nicht im Geltungsbereich des Plangebiets verläuft, sondern entlang der Rosa-Luxemburg-Allee. Westlich verlaufen Leitungen mit 0,1 bis 1 bar. Ein Antasten dieser Leitungen obliegt den Bauherren. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Aufnahme in die Begründung.	K
19.6	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

19.7	<p>Nach Auswertung des Bebauungsplans/entwurfs/Flächennutzungsplans/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:                  Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 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 1,5 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 unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 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 unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Bedeutung für die FNP-Änderung.</p>	K
19.8	<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Bei Änderung des Geltungsbereiches ist die NBB zu benachrichtigen. Sollte der Geltungsbereich geändert werden, muss dies auch bei der Änderung des FNP Berücksichtigung finden.</p>	K, H
20	<p><b>GDMcom GmbH</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 27.11.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan</p>		
20.1	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p>	<p>Keine der aufgelisteten Anlagebetreiber ist von der vorliegenden Planung betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang		
	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein		
	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein		
	*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.					
<b>20.2</b>	Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!				Da keiner der oben genannten Anlagebetreiber betroffen ist, wird von einer separaten Einholung der Stellungnahme abgesehen. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	
<b>20.3</b>	Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.				Der dargestellte Bereich ist korrekt.	



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

<p><b>20.4</b></p>	<p><u>Anhang:</u> <u>Auskunft Allgemein</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. <u>Auflage:</u> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>	<p>Kein Anlagenbestand vorhanden. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p><b>20.5</b></p>	<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Abwägungsrelevant für den FNP.</p>	<p>K</p>
<p><b>20.6</b></p>	<p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</u> Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:  GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG über das Auskunftportal BIL (<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>)  <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden alle Anlagenbetreiber um Stellungnahme gebeten, demnach wurde dem Hinweis, weitere Anlagenbetreiber ebenfalls zu beteiligen nachgegangen. Keine Abwägungsrelevant für den FNP.</p>	<p>V, K</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

21	<b>Bezirksamt Spandau</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
22	<b>Stadt Falkensee</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 08.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
22.1	Ich bedanke mich für die Beteiligung der Stadt Falkensee an o.g. Verfahren.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
22.2	Die Gemeinde Wustermark plant durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohn- und Gewerbebebauung incl. Eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit weiteren kleinteiligen Nutzungen zu regeln.	Sachdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
22.3	Für die frühzeitige Beteiligung wurden neben der Planzeichnung ein Informationsblatt, das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie die Auswirkungsanalyse für die Neuan siedlung von Einzelhandel herangezogen; ein Verkehrsgutachten wird noch erarbeitet.	Sachdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
22.4	Verkehrliche Auswirkungen des konkreten Bebauungsplan gebietes, aber auch der gesamten geplanten Entwicklung in Wustermark sind bisher nicht beurteilt worden. Ich weise darauf hin, dass ein positives Votum der Stadt Falkensee zur konkreten und zu weiteren Planungen im Verkehrsraum erst erfolgen kann, soweit die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt wurden und eine Strategie zu Bewältigung der Verkehre erarbeitet wurde und umgesetzt werden kann.	Die Erstellung eine Verkehrsgutachtens erfolgt im Rahmen der Herstellung des Entwurfs zum B-Plan Nr. E 44. Die grundsätzlichen Ergebnisse werden in der Begründung / dem Umweltbericht zum FNP benannt.	H B / U
22.5	Die Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel erscheint plausibel. In der geplanten Größenordnung ist von einem Kaufkraftabfluss aus Falkensee nicht auszugehen, zumal die geplanten Angebote sich ganz überwiegend auf die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung beziehen. Allerdings ist auch hier wieder darauf hinzuweisen, dass die in Wustermark vorhandenen Verkaufsflächen den zur Versorgung der Gemeinde benötigten Rahmen besonders durch das Outlet-Center bereits bei weitem überschreiten	Die betroffene Fläche wird im FNP als Sondergebietsfläche – Nahversorgung dargestellt. Durch das Gutachten (Auswirkungsanalyse) geht hervor, dass nur die Nahversorgung betroffen ist und somit mit keinen zentrenschädlichen Auswirkungen für Falkensee zu rechnen ist. Das Outlet-Center an der B5 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben an der Rosa-Luxemburg-Allee werden in der Begründung zum FNP zusammengefasst.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	und damit für die Stadt Falkensee in ihrer Funktion als Mittelzentrum schädlich sind.		
22.6	Hinsichtlich des durch die Bevölkerungsentwicklung entstehenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur — für Falkensee relevant ist der Bereich der Oberschulen — sollte frühzeitig die Abstimmung mit dem Landkreis erfolgen, um notwendige Schulplätze bedarfsgerecht zur Verfügung zu haben. Die Kapazitäten der Falkenseer Oberschulen sind ausgeschöpft.	Kenntnisnahme. Zunächst keine Abwägungsrelevanz für den FNP. Da es sich bei Schulen um Wohnfolgeeinrichtungen handelt ist zunächst beim Landkreis zu erfragen, ob das Angebot der Oberschulen gedeckt ist und ob ggf. Schulen umliegend geplant sind.	K
22.7	Ich weise darauf hin, dass die Beteiligung der Stadt am weiteren Verfahren zwingend erforderlich ist.	Die Stadt Falkensee wird auch am weiteren Planverfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
23	<b>Gemeinde Dallgow-Döberitz</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
24	<b>Gemeinde Brieselang</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
25	<b>Stadt Ketzin/Havel</b> Frühzeitige Beteiligung: Keine Stellungnahme eingegangen.		
26	<b>Stadt Nauen</b> <b>Frühzeitige Beteiligung:</b> Stellungnahme vom 08.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
26.1	Im Rahmen der Trägerbeteiligung zu o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Wustermark und der parallelen FNP Änderung in Bezug auf den B-Plan teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Nauen nicht berührt werden.	Die Belange werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
27	<b>Landeshauptstadt Potsdam</b> Stellungnahme vom 07.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
27.1	Im Namen der Landeshauptstadt Potsdam danke ich Ihnen für die Möglichkeit der Beteiligung am Planverfahren zum o.g. Bebauungsplan, die uns mit Ihrem Schreiben vom 27.11.2020 eröffnet wurde. Generell spricht aus Sicht der Landeshauptstadt nichts gegen die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort. Allerdings behalten wir uns eine genauere Prüfung der Sondergebietsausweisungen im	Bisher keine Einwände. Eine genaue Betrachtung der Sondergebietsausweisungen erfolgt im Rahmen der förmlichen Beteiligung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Rahmen der förmlichen Beteiligung vor, wenn diese detailliert ausgearbeitet sind. Eine abschließende Bewertung einer eventuellen Beeinträchtigung ist anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich.		
<b>28</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)</b> Stellungnahme vom 17.12.2020		
<b>28.1</b>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>7. <b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b></p> <p>Keine.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b></p> <p>Keine.</p>	Keine Einwände und keine eigenen beabsichtigten Planungen. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>28.2</b>	<p><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</b></p> <p><b>Erdgasspeicher/Untergrundspeicher:</b> Das o.g. Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.</p>	Der Hinweis, dass sich das Plangebiet vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH befindet und im Regelfall nicht von Nutzungseinschränkungen betroffen ist, wird in die Begründung aufgenommen. Grundsätzlich: keine Auswirkung auf die vorliegende FNP-Änderung.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.		
28.3	<p>Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt. Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).</p> <p>Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers, der</p> <p>Berliner Erdgasspeicher GmbH &amp; Co. KG Glockenturmstraße 18 14053 Berlin.</p> <p>Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR durch eine gesonderte Anfrage eingeholt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
28.4	<p><b>Geologie:</b>                  Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.                  Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Der Hinweis der bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird zur Kenntnis genommen.                  Die Abfrage erfolgt auf Bebauungsplanebene und hat keine Relevanz für den FNP.</p>	K
29	<b>50Hertz Transmission GmbH</b>		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Stellungnahme vom 02.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
<b>29.1</b>	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Es befinden sich keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet und es sind auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>29.2</b>	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Hinweise zur Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>30</b>	<b>Evangelische Kirche in Berlin/Brandenburg</b> Keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>31</b>	<b>Erzbischöfliches Ordinat</b> Keine Stellungnahme eingegangen.		
<b>32</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege</b> Stellungnahme vom 08.12.2020, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
<b>32.1</b>	Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.	Es befinden sich keine Bodendenkmale im Plangebiet. Keine Abwägung erforderlich.	K
<b>32.2</b>	Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenbur-	Die Hinweise betreffen die Umsetzung des B-Plans Nr. E 44. In dem unwahrscheinlichen Fall der Entdeckung von Bodendenkmalen durch Bodenarbeiten sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG bei der untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	gischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).		
32.3	<b>Bitte beachten:</b> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Die Abteilung Baudenkmalpflege hat sich nicht geäußert.	K
33	<i>Abteilung Baudenkmalpflege</i> <b>Keine Stellungnahme eingegangen.</b>		
34	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 11.01.2021, Stellungnahme erging zum FNP und zum B-Plan		
34.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
34.2	Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland, in der Rosa-Luxemburg-Allee, wie aus den beigefügten Plänen ersichtlich ist. Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich ausführbar.	Der Hinweis, dass sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom im Plangebiet befinden, wird zur Kenntnis genommen. Auf den anliegenden Leitungsbestand wird in der Begründung hingewiesen. Keine Abwägung erforderlich.	K
34.3	Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen	Der Hinweis betrifft die Umsetzung des B-Plans Nr. E 44. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	von TK-Linien sind jederzeit möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für Bauausführungen zu verwenden.		
<b>34.4</b>	<p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),</li> <li>• Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (<a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a>) oder</li> <li>• E-Mail:...</li> </ul> <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: ...</p> <p>Im Baugebiet wird die Fläche „L“ (siehe Pkt. IV. Textliche Festsetzung: „Verkehrsflächen, Führung von Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) u.a. mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden Wohnhausbebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1</p>	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	<p>Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.                  Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.                  Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.                  Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>		
34.5	Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.	Der Hinweis, dass die Stellungnahme ebenfalls für die FNP-Änderung gilt, wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
34.6	Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: ... zurück oder senden uns eine E-Mail an ...	Keine Abwägung erforderlich.	K
34.7	Anlagen: 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH	Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	2 Lagepläne M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH 1 Kabelschutzanweisung 1 Flyer Trassenauskunft		
--	---	--	--

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Ort, den

Unterschrift

## Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

### I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	<p>Die Hinweise, Rechtsgrundlagen und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden in der Begründung benannt. Auf die Bindungswirkung wird ebenfalls hingewiesen.</p> <p>Das Vorhaben ist nach Abstimmung mit der Gemeinde und Vorlage eines erarbeiteten Nahversorgungskonzeptes sowie des Zusatzpapiers der BBE mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Gemäß Ziel Z 2.6 ist Wustermark kein Zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll.</p> <p>Es wird auf die Beachtung der Ziels 2.12 Abs. 1 und Z 2.14 LEP HR hingewiesen.</p> <p>Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels liegen nun vor (Beschluss vom 04.05.2021).</p> <p>Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt die Verträglichkeit des Planvorhabens.</p>	<p>1.12, 1.13, 1.14</p> <p>1.1</p> <p>1.3</p> <p>1.4, 1.5</p> <p>1.6</p> <p>1.7, 1.9</p> <p>1.8 – 1.11</p>
2	<p>Die formalen Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aufgrund von Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020, liegen keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für die Region Havelland-Fläming vor.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Dieser beinhaltet die Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung.</p> <p>Der Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist in Kraft getreten.</p> <p>Im weiteren Planprozess wird die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung dargelegt.</p>	2.2 bis 2.5, 5.5
3	Die Darstellung des FNP entsprechen nicht mehr den aktuellen Planungszielen der Gemeinde und müssen daher angepasst werden.	3.2
	Der FNP-Änderungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fläche des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“.	3.3

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

4	Die UNB geht davon aus, dass wenn der Änderungsbereich des FNPs ausgeweitet wird, auch die Prüfung der Auswirkungen auf den Anpassungsbereich erweitert wird.	3.4
	Sollte der Änderungsbereich des FNP angepasst werden, muss auch das Untersuchungsgebiet für den Natur- und Artenschutz ausgeweitet werden.	3.6
5	Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Diese muss auch im FNP dargestellt werden.	3.8 – 3.10, 17.6 3.11, 17.7
6	Im Plangebiet ist mit Altlasten zu rechnen.	3.13
7	Der HBB hat keine Einwände gegen das Vorhaben.	5.8
8	Der Landesbetrieb Straßenwesen fordert den Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte: Anschlussstelle Nord B5 / Hauptstraße, Anschlussstelle Süd B5   Zur Döberitzer Heide, Zum Olympischen Dorf   Hauptstraße   Eidechsenweg, Hauptstraße   Rosa-Luxemburg-Allee.	12.4
	Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sind benachbarte Maßnahmen und Bebauungspläne, wie die Pläne des Olympischen Dorfes zu berücksichtigen.	12.5
9	Es ist auf die rechtlichen Grundlagen hinzuweisen.	17.1
	Im Plangebiet befinden sich Anschlussleitung für Trink- und Schmutzwasser der WAH.	17.2
	Die Neufestsetzung zur Trinkwasserschutzzone ist für die Bearbeitung der Bauleitplanung anzuwenden.	17.7
10	Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben an der Rosa-Luxemburg-Allee werden in der Begründung zum FNP zusammengefasst.	22.5

**II. Sonstiger Handlungsbedarf (H) außer „Information des Vorhabenträgers“. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.**

Lfd.Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Es wird auf die Einhaltung der Ziele 2.6, 2.12 und 2.14 und Grundsätze 3.2 des LEP HR hingewiesen.	1.3, 1.4, 1.5
	Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen, kann keine abschließende landesplanerische Bewertung erfolgen.	1.8

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.09.2021

	Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Gutachten der BBE wurde um einen entsprechenden Nachweis ergänzt. Eine Auslegung dieser Ergänzung erfolgt im Rahmen der förmlichen Beteiligung.	1.9, 5,6 1.11
2	Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu beteiligen.	3.14
3	Verweis auf das Bestehen der Gültigkeit der Stellungnahme vom 26.01.2016	5.2
4	Es wird keine weitere Beteiligung am Verfahren gewünscht.	5.9
5	Bitte um Beteiligung am förmlichen Verfahren.	7.6, 12.6, 22.7
6	Der Planung wird bis zur Vorlage eines Gesamtverkehrskonzepts für die Gemeinde Wustermark nicht zugestimmt.	12.5
7	Änderungen an den Anlagen oder des Geltungsbereichs sind erneut abzustimmen.	18.4, 18.5, 19.8
8	Verkehrliche Auswirkungen des konkreten Baugebietes und der gesamten geplanten Entwicklung in Wustermark sind bisher nicht beurteilt worden.	22.4
10	Im Fall der Entdeckung von Bodendenkmalen sind diese nachrichtlich im FNP darzustellen.	32.2

**VI. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)**

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die IHK weist darauf hin, dass gegen das Ziel 2.12 der LEP HR verstoßen wird. Dem ist nicht so. Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit allen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist (vgl. Kap. 10.5 der Auswirkungsanalyse der BBE vom 12. Oktober 2020, aktualisiert Mai 2021). Mit Schreiben vom 28.06.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit der Planungsabsicht (B-Plan Nr. E 44 und vorliegende FNP-Änderung).	7.1
2	Der Wasser- und Abwasserverband weist darauf hin, dass die Anlagen zum Abgrenzungsvorschlag zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone für das Wasserwerk Radelandberg auch im FNP angepasst werden müssen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da sich der FNP-Änderungsbereich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“ beschränkt und in diesem Bereich die Darstellung der Trinkwasserschutzzone nicht möglich ist.	17.10