

# **Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“**

## **Abwägungsvorschläge**

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand: 28.04.2015**

Gemeinde Wusterhausen/Dosse  
Am Markt 1  
16868 Wusterhausen/Dosse

von  
STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Vor dem Mühlentor 1  
14712 Rathenow

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
1.1	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b> Lindenstraße 34a in 14467 Potsdam vom 22.01.2015</p> <p>Zu der angezeigten Planungsabsicht erhielten Sie die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben vom 16.07.2014. Darin wurde festgestellt, dass zwar die geplante maximal zulässige Verkaufsfläche den landesplanerischen Vorgaben aus Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B entspricht, zudem aber auch eine Festsetzung zu treffen ist, wonach auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden. Dieser Anforderung wird mit dem nun vorliegenden Entwurf Rechnung getragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zur Einschränkung der Sortimente von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung akzeptiert wird.</p>
1.2	<p>Allerdings ist hinsichtlich der räumlichen Einordnung des Geltungsbereiches trotz der Darlegung seiner verkehrlichen Anbindung keine Übereinstimmung mit dem Integrationsgebot nach Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu erkennen. Die Lage des Geltungsbereiches kann u.E. weder als Städtischer Kernbereich noch als adäquater wohngebietsbezogener Versorgungsbereich gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V.m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B charakterisiert werden. Es besteht daher ein Widerspruch zu diesem Ziel der Raumordnung.</p>	<p>Der Widerspruch ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einschließlich der Ortsteile.</p> <p>Zur Einschätzung des genannten Integrationsgebotes ist gemäß der Begründung zum Ziel 4.7 Abs. 6 i. V. m. Ziel 4.8 Abs. 2 LEP BB in Nicht-Zentralen-Orten ggf. eine <u>Beurteilung im Einzelfall erforderlich</u>.</p> <p>Gemäß Runderlass zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben von 2007  <i>„...kann der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens nicht abstrakt festgelegt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Festlegung des Einzugsbereichs muss begründet und nachvollziehbar erfolgen, in der Regel wird dies durch ein Gutachten gestützt sein.“</i></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten erarbeitet, wodurch die Eignung des Standortes nachgewiesen worden ist, siehe:  <i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
		<p>In einem gemeinsamen Erörterungstermin mit der Gemeinsamen Landesplanung, der Gemeinde, dem Vorhabenträger und einem Gutachter wurden am 05.03.2015 die gutachterlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde deutlich herausgestellt, dass die Errichtung des Verbrauchermarktes nur in Bezug auf den wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich das Integrationsgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V.m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B erfüllen kann.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse bereits getroffenen Aussagen zum wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wurden inhaltlich ergänzt (Kapitel 5 Mikrostandortanalyse, 9.4 Landesplanerische Beurteilung sowie 10 Fazit).</p> <p>Die Ergebnisse wurden der Gemeinsamen Landesplanung erneut mitgeteilt. Es liegt eine ergänzende Stellungnahme vom 24.04.2015 vor (siehe Abwägung 1.5)</p> <p><b>Die Begründung zum BP wird im Kapitel 1.1 und 3 entsprechend der Ergänzungen in der Auswirkungsanalyse fortgeschrieben. Eine Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.</b></p>
1.3	<p>Hinweise Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.</p> <p>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.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung keine Abwägung erforderlich</p>
1.4	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b> Lindenstraße 34a in 14467 Potsdam vom 24.04.2015</p> <p>Zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen mit Schreiben vom 16.07.2014 die Ziele; Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit und nahmen</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erst dann zu fassen, wenn der LEP B-B wieder in Kraft gesetzt wurde.</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>zudem mit Schreiben vom 22.01.2015 Stellung zum o.g. Entwurf. Darüber hinaus erörterten wir die Planung am 05.03.2015 in Ihrem Haus. Im Hinblick darauf ist zu beachten: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Mit Schreiben GL 6.1 vom 02.04.2015 haben wir die kommunalen Gebietskörperschaften darüber informiert, dass die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision vom Bundesverwaltungsgericht durch Beschluss vom 17.03.2015 (hier eingegangen am 31.03.2015) abgewiesen wurde. Der LEP B-B ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden. Im Gegenzug leben die u.g. Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von Planungen und Maßnahmen gemäß § 4 ROG, insbesondere zur Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p><b>Bewertung:</b> Nach Rechtskraft des OVG-Urteils vom 16.06.2014 zum LEP B-B ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 ROG für die o.g. Planung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse insbesondere aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235);</li> <li>– § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003 (GVBl. 1/07, S. 235); der Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg- ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum (LEP GR) vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 558);</li> <li>– dem Landesentwicklungsplan I Brandenburg- zentralörtliche Gliederung LEP I vom 04.07.1995 (GVBl. II S. 474) und</li> <li>– dem Regionalplan zur zentralörtlichen Gliederung in der Region Prignitz-Oberhavel (ReP I) (Amtlicher Anzeiger, ABI. für Brandenburg Nr. 14 vom 16. April 1998, S. 342).</li> </ul> <p>Gemäß der angeführten wieder auflebenden raumordnerischen Vorgaben ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse Grundzentrum (3.2.2(Z) ReP I). Die Grundzentren sollen Einrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs (Produkte und Dienste des täglichen Bedarfs und periodisch nachgefragte Güter und Dienstleistungen) zur Verfügung stellen. In der Festlegungskarte des LEP GR sind für den Geltungsbereich keine zeichneri-</p>	<p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>schen Festlegungen enthalten. Hinsichtlich der geplanten Entwicklung großflächigen Einzelhandels (Einzelhandelsbetrieb mit max. 837 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind insbesondere § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003 sowie Ziel 1.3.3 LEP GR zu beachten, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen sind, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Gemäß Grundsatz 1.3.1 LEP GR soll die verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen gesichert werden. Die genannten Ziele der Raumordnung stehen Ihrer Planungsabsicht nicht entgegen.</p> <p><b>Hinweise</b> Die Landesregierung beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum LEP B-B kurzfristig rückwirkend wieder in Kraft zu setzen. Vorbehaltlich des hierzu laufenden Verfahrens wird zum Zeitpunkt eines Beschlusses oder einer Genehmigung zz. laufender Planungen und Maßnahmen das bisherige Regelungssystem des LEP B-B dazu wieder zu beachten sein. Daher empfehlen wir Ihnen, Ihre kommunale Planung weiter auf die materiellen Erfordernisse der Raumordnung gemäß LEP B-B 2009 und LEPro 2007 abzustellen, Beschlüsse aber erst nach der rückwirkenden Inkraftsetzung des LEP B-B zu treffen. Andernfalls wären die Regelungen der o.g. wieder auflebenden Vorgängerplanungen für einen relativ kurzen Zeitraum in die Abwägung und Begründung der kommunalen Bauleitpläne aufzunehmen. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist u.a. aufgrund alter Bezugsdaten und nicht immer kohärenter Rahmenbedingungen für die Kommunen voraussichtlich mit erheblichem Aufwand und Schwierigkeiten verbunden.</p>	
1.5	<p>Die sich auf der Grundlage des LEP B-B ergebende Bewertung Ihrer Planungsabsicht wurde Ihnen bereits mitgeteilt. Ergänzend dazu ist auf der Grundlage der o.g. Erörterung sowie der vorliegenden Auswirkungsanalyse und insbesondere den aktuellen und nun nachvollziehbaren Darlegungen zur siedlungsstrukturellen Einbindung des konzipierten Standortes festzustellen, dass die Festlegungen des LEP B-B der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festlegungen des LEP B-B der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.</p>
1.6	<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
2	<p><b>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg</b> Mittelstraße 9, 12529 Schönefeld vom 31.03.2015</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ ergeht von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg in Bezug auf § 31 Absatz 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) folgende Stellungnahme:</p> <p>Luftrechtlich relevante Änderungen in Bezug auf den Vorentwurf zum BPL „Verbrauchermarkt Berliner Straße“ sind im vorliegenden Entwurf zum BPL nicht festzustellen. Daher wird auf die getroffenen Aussagen und Hinweise in der Stellungnahme vom 28.07.2014 verwiesen. Diese haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p><i>Stellungnahme vom 28.07.2014</i></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ ergeht von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg in Bezug auf § 31 Absatz 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Planungsvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.</li> <li>2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ nicht berührt.</li> <li>3. Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.</li> </ol> <p>I. Begründung: Das überplante Gebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, östlich der Bundesstraße B 5. Der Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrslandeplatzes (VLP) Kyritz liegt ca. 4,8 Kilometer nordwestlich vom Planungsvorhaben. Der FBP des Sonderlandeplatzes (SLP) Segeletz liegt ca. 8 Kilometer südöstlich vom Planungsgebiet. Damit liegt das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen und Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durch die Mitteilung des Abwägungsergebnisses mitgeteilt.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ soll die Art der baulichen Nutzung mit Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll die Höhe der baulichen Anlagen auf 7,0 m über NHN festsetzen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Aufbauten soll ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zulässig sein. Luftrechtliche Belange werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.</p> <p>II. Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sollten sich zu dem o. g. Planaufstellungsverfahren Änderungen (Lage, Höhen) ergeben, ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg erneut zu beteiligen.</li> <li>2. Die Beteiligung im o. g. Planaufstellungsverfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung/Genehmigung im (Bau-) Genehmigungsverfahren.</li> </ol> <p>Bitte senden Sie nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug zur Vervollständigung der Akte zu.</p>	
3	<p><b>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel</b> Fehrbelliner Straße 31, 16816 Neuruppin vom 26.01.2015</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.01.2015 (Posteingang: 07.01.2015) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.</p> <p>Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)</li> <li>– Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)</li> </ul> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse" (Stand: Oktober 2014) ist mit den Belangen der Regionalen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durch die Mitteilung des Abwägungsergebnisses mitgeteilt.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,5 ha im Süden der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> geschaffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 09.07.2014). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.</p> <p>Hinweise! Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".</p> <p>Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung ist der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" vom 5. März 2003.</p> <p>Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p> <p>Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	



Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
4.1	<p><b>Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b> Virchowstraße 14-16, 16816 Neuruppin vom 09.02.2015</p> <p>Ausgelöst durch Ihr Schreiben vom 06.01.2015 erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu o. g. Vorhaben.</p> <p>In die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TÖB- Erlass des MIL vom 20.09.2010 die Ämter und Behörden unseres Hauses einbezogen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Stellungnahmen des</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Umweltamtes, Brandschutzdienststelle, vom 26.01.2015,</li> <li>• Bau- und Umweltamtes, untere Bauaufsicht, vom 04.02.2015 sowie</li> <li>• Bau- und Umweltamtes, Umweltamt, vom 29.01.2015 vor.</li> </ul> <p>Diese Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigefügt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
4.2	<p>Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben: Da durch das Planvorhaben Belange des Denkmalschutzes/ Bodendenkmalschutzes berührt sein können, ist als zuständiger TÖB das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im Verfahren zu beteiligen. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.</p>	<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wurden am Verfahren beteiligt.</p>
4.3	<p>Hinweise, die sich aus Sicht der höheren Verwaltungsbehörde ergeben, erhielten Sie bereits mit der Stellungnahme (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) des Landkreises vom 11.08.2014. Dem nunmehr vorgelegten Planentwurf ist weiterhin anzumerken, dass die bereits abgegebenen Hinweise zum Vorhaben fortbestehen.</p>	<p>siehe Abwägung zum Vorentwurf</p>
4.4	<p>Das Erfordernis zur Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, ist weiterhin gegeben (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und erfordert die Änderung des rechtswirksamen FNP.</p>	<p>Aufgrund der Errichtung von großflächigem Einzelhandel besteht ein Planerfordernis. Die Ausweisungen für ein Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel sind im Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Übernahme der Kosten wird zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.</p>
4.5	<p>Mit Verweis auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.02.2015 wird die Einhaltung des Integrationsgebotes (gem. Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V. m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B) angezweifelt. Dies begründet sich in der dezentralen Lage</p>	<p>Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einschließlich der Ortsteile.</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>des Plangebiets sowie die geringe Besiedlungsdichte der angrenzenden Wohngebiete (Birkenweg, Berliner Straße) mit rund 300 Einwohnern. Die gutachterliche Auswirkungsanalyse bestätigt zudem die Randlage des Geltungsbereiches zum faktischen Kerngebiet der Stadt Wusterhausen/Dosse (ca. 750 m). Mit einer realistischen Entfernung von 900 m liegt deutlich außerhalb des fußläufigen Nahversorgungsbereichs (&lt; 600 m). Darüber hinaus sind die prognostizierten Umsatzeinbußen von schätzungsweise 6,5 Prozent für den faktisch zentralen Versorgungsbereich nicht unbeträchtlich und üben somit einen negativen Einfluss auf die bestehende Einzelhandelssituation Wusterhausens aus.</p> <p>Hinweis: Bitte beachten Sie, dass unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht unsere Zuständigkeit als höhere Verwaltungsbehörde nach § 203 (3) BauGB i. V. m. der Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung vom 15.10.1997 einschließt.</p> <p>Die aufgeführten Anmerkungen erfolgen beispielhaft und sind demzufolge nicht im Sinne einer abschließenden rechtlichen Prüfung zu werten.</p>	<p>Zur Einschätzung des genannten Integrationsgebotes ist gemäß der Begründung zum Ziel 4.7 Abs. 6 i. V. m. Ziel 4.8 Abs. 2 LEP BB in Nicht-Zentralen-Orten ggf. eine <u>Beurteilung im Einzelfall erforderlich</u>.</p> <p>Gemäß Runderlass zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben von 2007  <i>„...kann der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens nicht abstrakt festgelegt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Festlegung des Einzugsbereichs muss begründet und nachvollziehbar erfolgen, in der Regel wird dies durch ein Gutachten gestützt sein.“</i></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten erarbeitet, wodurch die Eignung des Standortes nachgewiesen worden ist, siehe:  <i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p> <p>In einem gemeinsamen Erörterungstermin mit der Gemeinsamen Landesplanung, der Gemeinde, dem Vorhabenträger und einem Gutachter wurden am 05.03.2015 die gutachterlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde deutlich herausgestellt, dass die Errichtung des Verbrauchermarktes nur in Bezug auf den wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich das Integrationsgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V.m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B erfüllen kann.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse bereits getroffenen Aussagen zum wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wurden inhaltlich ergänzt (Kapitel 5 Mikrostandortanalyse, 9.4 Landesplanerische Beurteilung sowie 10 Fazit). Die Ergebnisse wurden der Gemeinsamen Landesplanung erneut mitgeteilt.</p> <p>Es liegt eine ergänzende Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 24.04.2015 vor. Darin wird mitgeteilt, dass aufgrund der Auswirkungsanalyse in Verbindung mit der aktuellen und</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
		<p>nachvollziehbaren Darlegung zur siedlungsstrukturellen Einbindung des konzipierten Standortes festzustellen ist, dass die Festlegungen des LEP B-B der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.</p> <p><b>Die Begründung zum BP wird im Kapitel 1.1 und 3 entsprechend der Ergänzungen in der Auswirkungsanalyse fortgeschrieben. Eine Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.</b></p>
4.6	<p><b>Bau- und Umweltamt Brandschutzdienststelle vom 26.01.2015</b></p> <p><b>Brandschutztechnische Stellungnahme</b></p> <p>Zu dem o. g. Bauvorhaben nehme ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen in brandschutztechnischer Sicht wie in der Anlage enthalten Stellung.</p> <p>Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und den einzelnen Richtlinien und Verordnungen.</p> <p><b>Fachbehördliche Stellungnahme nach § 63 Abs. 3 BbgBO</b></p> <p><b>1 Tenor der Entscheidung</b></p> <p>Seitens des Brandschutzes bestehen vom Grundsatz her gegen o.g. Vorhaben bei Beachtung der nachstehenden Ausführungen keine Einwände.</p> <p>Den Unterlagen Punkt 4.4. ist zu entnehmen, dass die Sicherung der Löschwasserversorgung noch nicht abschließend geklärt ist. Der Löschwasserbedarf von 1600 l/min für zwei Stunden aus einem Löschumkreis von 300 m wird bestätigt. Aus dem Trinkwassernetz wird nur die Hälfte des Bedarfes bereitgestellt. Je nach Art und Lage der Löschbevorratung sind ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig, die den Anforderungen des Punktes 4.3. Rettungswege (besser: Flächen für die Feuerwehr) entsprechen müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Überschrift zu Kapitel 4.3 „Rettungswege“ wird beibehalten und soll verdeutlichen, dass hier auch Einsatzfahrzeuge i. S. bspw. der notärztlichen Versorgung gemeint sind.</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
4.7	<p><b>Bau- und Umweltamt</b> <b>Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz vom 04.02.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>In Beantwortung Ihres Schreibens vom 08.01.2015, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Planes " Verbrauchermarkt Berliner Straße OT Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/D. betreffend, erhalten Sie die folgende Stellungnahme.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zu dem vorliegenden Planentwurf keine Einwände.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die betroffenen Flurstücke müssen ein Grundstück bilden (Vereinigung)</li> <li>• Der Landesbetrieb für Straßenwesen ist unbedingt als TÖB zu beteiligen (hier: Abstände/Größe/ Häufung der WA )</li> <li>• Beachtung und Einhaltung der DIN 18040-1 ( u.a. Stellplätze, Sanitär, Zugang)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Anregungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Landesbetrieb für Straßenwesen wurde am Verfahren beteiligt.</p>
4.8	<p><b>Umweltamt vom 29.01.2015</b></p> <p>Das Umweltamt nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zu o. g. B-Plan, Stand 23.10.2014, wie folgt Stellung genommen. Der B-Plan wurde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Den vorgelegten Planunterlagen wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.</p> <p>Hinweis: Bei dem Baumbestand in der Berliner Straße handelt es sich um eine Allee. Gemäß §</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Eine Ausnahme vom Verbot kann nur aus zwingenden runden der Verkehrssicherheit erteilt werden. Bei der Planung der Zufahrten ist dieses zu berücksichtigen.</p> <p><b>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</b></p> <p>Dem Entwurf B-Plan kann aus abfallrechtlicher Sicht zugestimmt werden.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde (UWB) ist der Stellungnahme der UWB vom 31.07.2014 zum B-Plan "Verbrauchermarkt Berliner Straße, OT Wusterhausen", nichts hinzuzufügen</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist der Stellungnahme der UBB vom 31 .07.2014 zum B-Plan "Verbrauchermarkt Berliner Straße, OT Wusterhausen", nichts hinzuzufügen.</p>	<p>die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>
5.1	<p><b>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg/ Regionalabteilung West</b> OT Groß Glienicke, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam vom 03.02.2015</p> <p>Entsprechend den von uns zu vertretenden Belangen nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5</b> Ansprechpartnerin: Frau Genselin Tel.: 033201/442-442</p> <p>Das Referat RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LUGV vom 31.07.2014 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Belange des Referates RW 5 betreffend haben sich bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben ergeben. Daher behalten die in der</p>	<p>Die fachliche Stellungnahme der Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5 vom 31.07.2014 wurde bereits abgewogen. Im Ergebnis wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Stellungnahme vom 31.07.2014</i></p> <p>Im Vorhabensbereich befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p> <p>Im BP wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen: <i>Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind entsprechend zu beachten.</i></p>
5.2	<p><b>2. Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz- RW 6</b> Ansprechpartner: Herr Meyer Tel.: 033201 /442-585</p> <p>Das Referat RW 6 hat bereits mit Schreiben vom 31.07.2014 zum vorliegenden B-Plan "Verbrauchermarkt Berliner Straße" OT Wusterhausen/Dosse Stellung genommen.</p> <p>Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Belange des Referates RW6 werden nach aktuellem Stand nicht betroffen oder berührt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 31.07.2014</i></p> <p>1. Überschwemmungsgebiete Nach jetzt gültiger Rechtslage befindet sich das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich Gebiete mit Hochwasserrisiko westlich und südlich des Plangebietes.</p> <p>2. Gewässer Östlich bzw. südöstlich des B-Planes befinden sich der Gartower Grenzgraben und die Schwenze als Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden. Aufgrund der Lage in der Dosse- bzw. Schwenzeniederung ist davon auszugehen, dass vergleichsweise hohe Grundwasserstände vorherrschen.	
5.3	<p><b>3. Immissionsschutz- RW 4</b> Ansprechpartnerin: Frau Maahs-Richter Tel.: 03391 /838-522</p> <p>Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Gestatten Sie uns folgenden Hinweis:</p> <p>Auf Seite 19 Tabelle 7 des Gutachtens befindet sich ein Schreibfehler. In der letzten Spalte der Zeile "SB-Wagen nachts" muss statt 65 dB(a)/m<sup>2</sup> 74,4 dB(a)/m<sup>2</sup> stehen. In der Berechnung wurde aber der richtige Wert verwendet.</p> <p>Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung West, als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung.</p> <p>Wir bitten daher, ein Exemplar des wirksam gewordenen vorhabenbezogener Bebauungsplanes mit Begründung an o.g. Adresse zu senden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird in der schalltechnischen Untersuchung korrigiert.</b></p> <p>Die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durch die Mitteilung des Abwägungsergebnisses mitgeteilt.</p>
6	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</b> OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen vom 13.01.2015</p> <p>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.</p> <p>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. 1, S. 215) aufmerksam:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).</p> <p>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).</p> <p>Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	
7	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege</b> OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen</p>	<i>keine Stellungnahme eingegangen</i>
8	<p><b>Landesamt für Bauen und Verkehr Abt. 2, Dez. 21</b> Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten vom 18.01.2015</p> <p>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 Raumordnung vom 1. November 2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16. November 2005, S. 1058) geprüft.</p> <p>Die gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf (Stand 01.07.2014) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen (Textteil und textliche Festsetzungen) eingearbeiteten Ergänzungen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Belange der Landesverkehrsplanung werden davon nicht berührt.</p> <p>Aus diesem Grund bestehen gegen die Errichtung eines Einkaufsmarktes am ausge-</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich



Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>wiesenen Standort einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im Süden des Ortsteils Wusterhausen/Dosse aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes weiterhin keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.</p> <p>Belange der zur Zuständigkeit des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>In meiner Stellungnahme vom 15.07.2014 zum B-Plan-Vorentwurf hatte ich darauf hingewiesen, dass sich die geplante nordwestliche Grundstückszufahrt von der Berliner Straße zum Planungsgebiet in geringer Entfernung zur Einmündung Berliner Straße/Bundesstraße 5 befindet und angeregt zu prüfen, ob es zu Behinderungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen, z. B. durch Rückstau kommen kann. Der vorliegenden Begründung zum B-Plan (Punkt 4.1) habe ich diesbezüglich nun entnehmen können, dass aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde (LS) keine Bedenken gegen die geplante Erschließung des Grundstücks bestehen und weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind. Damit sehe ich meinen o. g. Hinweis als erledigt an.</p> <p>In Bezug auf die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen des Einkaufsmarktes gehe ich davon aus, dass diese blendfrei ausgelegt sind und damit Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Blendwirkungen, hier insbesondere des Luftverkehrs, ausgeschlossen werden können.</p> <p>Abschließend teile ich Ihnen mit, dass eine Beurteilung des vorliegenden Planentwurfes aus luftrechtlicher Sicht gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) erfolgt. Von der Luftfahrtbehörde geht Ihnen eine separate Stellungnahme zu.</p> <p>Durch die Verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
9	<p><b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg</b> Inselstraße 26, 15366 Hoppegarten vom 14.01.2015</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Rahmen der Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange wird zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben. Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. 111 750-1 ), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.</p>	
10	<p><b>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</b> OT Groß Glienicke, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam vom 09.01.2015</p> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>1. Einwendungen: <i>keine</i> 2. Rechtsgrundlage: 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitraumes: <i>keine</i> <input checked="" type="checkbox"/> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: <i>Im B-Plan sollten über die Dachform hinaus noch weiterer gestalterische Regelungen</i></p>	<p>Der Hinweis zur ortstypischen Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen, soll aber nicht textlich festgesetzt werden. Die Hinweise werden den nachfolgenden Planungsphasen zur Kenntnis gegeben.</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<i>aufgenommen werden, so z. B. die ortstypische Fassadengestaltung (Fachwerk, Putzfassaden oder Backstein).</i>	
11	<p><b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> Zeppelinstraße 136, 14471 Potsdam vom 28.01.2015</p> <p>Von o. g. Bebauungsplan sind keine forstlichen Belange betroffen. Dem Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse" (Entwurf vom 23.10.2014) stimme ich zu.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich
12	<p><b>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam</b> Steinstraße 104 – 106, 14480 Potsdam vom 28.01.2015</p> <p>Mit Bezugsschreiben übergaben Sie den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, Stand 23.10.2014 der Stadt Wusterhausen. Ziel des Vorentwurfes ist es, im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes die zentrale Versorgungsfunktion der Stadt Wusterhausen/Dosse durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes zu sichern.</p> <p>Aus straßenrechtlicher Sicht ist der § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz unbedingt zu beachten, wonach <i>alle</i> Hochbauten in einer Mindestentfernung von 20 m von der befestigten Fahrbahnkante zu errichten sind. Ist es nicht möglich diesen geforderten Mindestabstand einzuhalten, besteht für den Antragsteller die Möglichkeit der gesonderten Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz (FStrG) zur Unterschreitung dieser Anbauverbotszone. Der Antrag ist aussagekräftig zu begründen und ist gebührenpflichtig.</p> <p>Weiterhin teile ich mit, dass meine Stellungnahme vom 29 .07.2014 auch weiterhin gültig ist.</p> <p><i>Stellungnahme vom 29.07.2014</i></p> <p>Mit Schreiben vom 02.07.2014 übergaben Sie einen Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Ziel des Vorentwurfes ist es, im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes einen Verbrauchermarkt zu errichten.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Aufstellungsbereich des BP soll den Ausführungen zufolge über bestehende öffentliche Straßen an das überörtliche Straßennetz, hier die Bundesstraße 5 angeschlossen werden.</p> <p>Durch den LS ist vorgesehen, die Einmündung Berliner Straße/B5 baulich im Zuge der Maßnahme - B5 Deckenerneuerung (OE) Wusterhausen - regelgerecht umzugestalten. Hierbei wird die Abbindung der Gemeindestraße bevorzugt in Betracht gezogen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt jedoch voraussichtlich nicht vor 2017.</p> <p>Beim Fortschreiten der weiteren Planung besteht hier Abstimmungsbedarf.</p>	<p><b>Vermerk vom: 31.07.2014</b></p> <p><i>Ausgehend von dem Vorentwurf zu o. g. Bauleitplan mit Datum vom 01.07.2014 i. V. m. der Stellungnahme des LS vom 31.07.2014 wurde im Telefonat mit Frau Brandt die aktuelle und zukünftige Erschließungssituation erörtert.</i></p> <p><i>Das geringfügige Hereinragen von Dachüberständen des Eingangsbereiches in die 20m-Bauverbotszone ist im Rahmen der Bauantragstellung zu behandeln. Gegenwärtig bestehen aus Sicht des LS dazu keine Bedenken.</i></p> <p><i>Erst im Rahmen der Planung „Abbindung der Einmündung Berliner Straße/B5“ ab 2017 ist die Erschließungssituation am Standort zu bewerten.</i></p> <p><i>Aus Sicht des LS bestehen derzeit keine Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung des Vorhabens. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</i></p> <p><i>FB Bauleitplanung/Städtebau STEINBRECHER u. PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH</i></p>
16	<p><b>Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Niederlassung Brandenburg/Berlin</b> Borkumstraße 2, 13189 Berlin</p>	<p><i>keine Stellungnahme eingegangen</i></p>
23	<p><b>RegioInfra Gesellschaft mbH &amp; Co. KG</b> Pritzwalker Straße 8, 16949 Putlitz vom 03.02.2015</p> <p>Die Regio Infra Nord-Ost GmbH &amp; Co. KG ist Betreiber der Bahnstrecke Neustadt/Dosse–Pritzwalk und gibt im Auftrag und in Abstimmung mit dem Pächter (Regio Infra GmbH &amp; Co. KG) die entsprechenden Stellungnahmen ab.</p> <p>Sie haben die RIG angeschrieben als sonstigen Träger öffentlicher Belange, damit diese ihre Belange und Anregungen darlegen kann, dafür vielen Dank. Da die Bahnstrecke und auch die nähere Umgebung vom Bauvorhaben nicht betroffen sind, müssen hier keine bahntechnischen Belange berücksichtigt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
25	<p><b>Wasser- und Abwasserzweckverband „Dosse“</b> Gewerbegebiet Nord 21, 16845 Neustadt/Dosse vom 13.01.2015</p> <p>Vonseiten des Wasser- und Abwasserverbandes Dosse bestehen keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>
26	<p><b>E.ON edis AG</b> Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree vom 16.01.2015</p> <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage vom 06. Januar 2015.</p> <p>Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer auf dem Lageplan dargestellten Maßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS AG.</p> <p>Im von Ihnen geplanten Baubereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS AG. Hierbei handelt es sich um Niederspannungsanlagen.</p> <p>Zu Ihrer Information hatten wir einen Lageplan mit unserem Anlagenbestand in unserer Stellungnahme vom 17.07.2014 beigefügt.</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101 und DTN VDE 0105 einzuhalten.</p> <p>Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In der Nähe zu unseren Anlagen ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Für den Rückbau oder Umverlegungen unserer in Betrieb befindlichen Anlagen aus dem Baubereich ist vor Beginn der Arbeiten rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vorher, ein schriftlicher Antrag des Grundstückseigentümers bei uns einzureichen.</p> <p>Auf dieser Grundlage werden wir ein Angebot für unsere Anlagen unterbreiten. Ansprechpartner hierfür ist unser Netzmeister Herr Ricco Ivangean, den Sie unter der Telefonnummer 033970/502-260 erreichen.</p> <p>Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Für Erschließungsmaßnahmen werden durch E.DIS AG auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet.</p> <p>Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen, bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, in unserem Hause anzumelden.</p> <p>Stellungnahmen werden nur in schriftlicher Form abgegeben.</p> <p>Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	
27	<p><b>Deutsche TELEKOM AG</b> Postfach 229, 14526 Stahnsdorf vom 28.01.2015</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die</p> <p style="padding-left: 40px;">Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 - Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück</p> <p style="padding-left: 40px;">oder per E-Mail Planauskunft.Nordost@telekom.de</p> <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)" –siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78AIB, 01445 Radebeul (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
30	<b>EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH</b> Postfach 90 01 42, 14437 Potsdam	<i>keine Stellungnahme eingegangen</i>
31	<p><b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG</b> An der Spandauer Brücke 10, 10178 Berlin vom 13.01.2015</p> <p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; 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 Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>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 Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit 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.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanest Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>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>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>	
32	<p><b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b> Haus 6, Lindenstraße 34, 14467 Potsdam</p>	<p><i>keine Stellungnahme eingegangen</i></p>



Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
33	<p><b>Wasser- und Bodenverband „Dosse – Jäglitz“</b> Bahnhofstraße 76, 16845 Neustadt/Dosse vom 10.03.2015</p> <p>In dem Bereich des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ befinden sich keine Gewässer II. Ordnung (siehe Anlage). Der WBV hat keine Forderungen bzw. Einschränkungen zum oben genannten Bebauungsplan. Der Graben Z 3/4/1 (Gewässer II. Ordnung) befindet sich in der Nähe des Bereiches vom Bebauungsplan. Er beginnt an der Bundesstraße 5 fließt in Richtung Kampehl.</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>
34	<p><b>Stadt Kyritz</b> Marktplatz 1, 16866 Kyritz</p>	<p><i>keine Stellungnahme eingegangen</i></p>
35.1	<p><b>Amt Neustadt/Dosse</b> Bahnhofstraße 6, 16845 Neustadt/Dosse vom 04.02.2015</p> <p>Mit Schreiben vom 06.01.2015 (Posteingang 07.01.2015) baten Sie im Rahmen der TÖB-Beteiligung um eine Stellungnahme des Amtes Neustadt (Dosse) zum o. g. Planungsentwurf.</p> <p>Zur Begründung des Entwurfes gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>Unter Punkt 1 .1 Anlass, Ziele und Zwecke wird gesagt, dass "die Errichtung eines Verbrauchermarktes an einer innerstädtischen Lage" geplant ist. Da sich der geplante Standort jedoch unmittelbar am südlichen Ortseingang von Wusterhausen/Dosse befindet, kann hier nicht von einer innerstädtischen Lage die Rede sein. Vielmehr handelt es sich um einen städtischen Randbereich. Dies unterstreicht auch die Karte 5 auf Seite 35 der Auswirkungsanalyse. Hier ist deutlich zu erkennen, dass das Nahversorgungsumfeld im Umkreis von 600 m nur im nördlichen Teil bewohnte Bereiche der Stadt Wusterhausen/Dosse erfasst. Der Begriff "innerstädtische Lage" wird hier sehr großzügig ausgelegt und ist nicht nachvollziehbar. Der Standort befindet sich weder im städtischen Kernbereich noch in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich. Die Feststellung auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan, dass der Projektstandort am Südrand der Kernstadt Wusterhausen/Dosse "ca. 750 m vom Ortskern (Marktplatz)" liegt, ist dagegen zutreffend. Damit widersprechen sich innerhalb des vorliegenden Entwurfes die Aussagen in Bezug auf die Lage des Standortes.</p>	<p>Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einschließlich der Ortsteile.</p> <p>Zur Einschätzung des genannten Integrationsgebotes ist gemäß der Begründung zum Ziel 4.7 Abs. 6 i. V. m. Ziel 4.8 Abs. 2 LEP BB in Nicht-Zentralen-Orten ggf. eine <u>Beurteilung im Einzelfall erforderlich</u>.</p> <p>Gemäß Runderlass zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben von 2007</p> <p><i>„...kann der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens nicht abstrakt festgelegt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Festlegung des Einzugsbereichs muss begründet und nachvollziehbar erfolgen, in der Regel wird dies durch ein Gutachten gestützt sein.“</i></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten erarbeitet, wodurch die Eignung des Standortes nachgewiesen worden ist, siehe:</p> <p><i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
		<p>In einem gemeinsamen Erörterungstermin mit der Gemeinsamen Landesplanung, der Gemeinde, dem Vorhabenträger und einem Gutachter wurden am 05.03.2015 die gutachterlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde deutlich herausgestellt, dass die Errichtung des Verbrauchermarktes nur in Bezug auf den wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich das Integrationsgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V.m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B erfüllen kann.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse bereits getroffenen Aussagen zum wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wurden inhaltlich ergänzt (Kapitel 5 Mikrostandortanalyse, 9.4 Landesplanerische Beurteilung sowie 10 Fazit). Die Ergebnisse wurden der Gemeinsamen Landesplanung erneut mitgeteilt.</p> <p>Es liegt eine ergänzende Stellungnahme vom 24.04.2015 vor. Darin wird mitgeteilt, dass aufgrund der Auswirkungsanalyse in Verbindung mit der aktuellen und nachvollziehbaren Darlegung zur siedlungsstrukturellen Einbindung des konzipierten Standortes festzustellen ist, dass die Festlegungen des LEP B-B der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.</p> <p><b>Die Begründung zum BP wird im Kapitel 1.1 und 3 entsprechend der Ergänzungen in der Auswirkungsanalyse fortgeschrieben. Eine Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.</b></p>
35.2	<p>Unter dem Punkt 5.1 (Art der baulichen Nutzung) wird die "Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche" angegeben. Weiterhin heißt es, dass durch die "Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einem großflächigen Vollsortiment" die bestehenden Einzelhandelsstandorte gestärkt werden sollen.</p> <p>Eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> ist jedoch für die Ausweisung eines Standortes für einen Vollsortimenter nicht ausreichend. Auf dieser Verkaufsfläche lässt sich nur ein weiterer Discounter ansiedeln, da der Flächenbedarf für einen Vollsortimenter zu gering ist.</p>	<p>Die Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter ist nicht vorgegeben. Ein Verbrauchermarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> ist dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Weiterführende Informationen zur Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel sind folgendem Gutachten zu entnehmen:</p> <p><i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
35.3	<p>In der Auswirkungsanalyse sind auf der Seite 25 auf der Karte 4 die erweiterten Einzugsgebiete mit 2.1 und 2.2 nummeriert. Diese Nummerierung stimmt nicht mit den textlichen Erläuterungen auf der Seite 24 überein.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht gegeben.</p>	<b>Die Nummerierung der Einzugsgebiete wird in der Auswirkungsanalyse korrigiert.</b>
36	<p><b>Amt Temnitz</b> Bergstraße 2, 16818 Walsleben vom 09.01.2015</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mit, dass die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch Ihre Planung nicht berührt werden.</p> <p>Eine weitere Beteiligung der Gemeinden des Amtes Temnitz an dem o. g. Planaufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich
37	<p><b>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> OT Wünsdorf, GT Waldstadt, Hauptallee 116/8, 15838 Zossen vom 29.01.2015</p> <p>Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg- KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.</p> <p>Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
38	<p><b>Polizeidirektion Nord</b> <b>Einsatz/Kriminalitätsangelegenheiten/Verkehrsangelegenheiten</b> Fehbelliner Straße 4c, 16816 Neuruppin</p>	<i>keine Stellungnahme eingegangen</i>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
39.1	<p><b>Industrie- und Handelskammer Potsdam</b> Breite Straße 2 a-c, 14467 Potsdam vom 13.02.2015</p> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird um Überdenken des Umfanges der Verkaufsflächen am Planstandort gebeten. Dabei sollte einbezogen werden, dass sich das Kaufkraftpotenzial voraussichtlich wegen des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs rückläufig entwickeln wird.</p>	<p>Mit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung wurde bereits der von der Gemeinsamen Landesplanung geforderte Sortimentseinschränkung entsprochen.</p> <p><i>Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.</i></p> <p>Damit wird die Verkaufsfläche quantitativ (900 m<sup>2</sup>) und qualitativ (Beschränkung der Sortimente) in geeigneter Weis gefasst.</p> <p>Weiterführende Informationen zur Marktsituation im Lebensmittel Einzelhandel sind folgendem Gutachten zu entnehmen:</p> <p><i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p>
39.2	<p>Dass Planvorhaben liegt zudem außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs (s. Verträglichkeitgutachten, S. 35) am Rande des Siedlungsbereiches von Wusterhausen und weist im näheren Umkreis nur eine geringe Wohnbevölkerung auf. Eine Beeinträchtigung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs durch weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt sollte vermieden werden, um Entwicklungen zu ermöglichen.</p> <p>Laut Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011 (Link s. u.) lag die Verkaufsfläche (VF) für nahversorgungsrelevante Sortimente in 2010/11 in Wusterhausen bei 0,50 qm je Einwohner (EW) und damit leicht unter der durchschnittlichen Verkaufsflächen-Ausstattung Im Land Brandenburg von 0,59 qm VF/EW. die seitens der Gutachter als überdurchschnittlich bezeichnet wird. (vgl. Einzelhandelserfassung Brandenburg,</p> <p>Bricht/Kurzfassung, Seite 12; Tabelle 162; Unk s.u.). Wegen der prognostizierten Bevölkerungsabnahme in Wusterhausen wird sich auch das Kaufkraftpotenzial rückläufig entwickeln und ein Verkaufsflächenüberhang entstehen. Dieser Überhang kann negative städtebauliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich</p>	<p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einschließlich der Ortsteile.</p> <p>Zur Einschätzung des genannten Integrationsgebotes ist gemäß der Begründung zum Ziel 4.7 Abs. 6 i. V. m. Ziel 4.8 Abs. 2 LEP BB in Nicht-Zentralen-Orten ggf. eine <u>Beurteilung im Einzelfall erforderlich</u>.</p> <p>Gemäß Runderlass zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben von 2007</p> <p><i>„...kann der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens nicht abstrakt festgelegt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Festlegung des Einzugsbereichs muss begründet und nachvollziehbar erfolgen, in der Regel wird dies durch ein Gutachten gestützt sein.“</i></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten erarbei-</p>

Nr.	Anschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Datum und Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
	<p>von Wusterhausen haben.</p> <p>Auch die umliegenden Zentren Neustadt (Dosse) und Kyritz verzeichneten mit 0,53 sowie 0,92 qm VF/EW (2010/11) einen vergleichsweise deutlichen Verkaufsflächen-Überhang, so dass Versorgungsdefizite im Einzugsgebiet auch zukünftig nicht zu erwarten sind.</p> <p>Um weitere Einbeziehung wird gebeten.</p>	<p>tet, wodurch die Eignung des Standortes nachgewiesen worden ist, siehe:</p> <p><i>Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 03/2015)</i></p> <p>In einem gemeinsamen Erörterungstermin mit der Gemeinsamen Landesplanung, der Gemeinde, dem Vorhabenträger und einem Gutachter wurden am 05.03.2015 die gutachterlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde deutlich herausgestellt, dass die Errichtung des Verbrauchermarktes nur in Bezug auf den wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich das Integrationsgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B i.V.m. 4.8 Abs. 2 LEP B-B erfüllen kann.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse bereits getroffenen Aussagen zum wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich wurden inhaltlich ergänzt (Kapitel 5 Mikrostandortanalyse, 9.4 Landesplanerische Beurteilung sowie 10 Fazit). Die Ergebnisse wurden der Gemeinsamen Landesplanung erneut mitgeteilt.</p> <p>Es liegt eine ergänzende Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 24.04.2015 vor. Darin wird mitgeteilt, dass aufgrund der Auswirkungsanalyse in Verbindung mit der aktuellen und nachvollziehbaren Darlegung zur siedlungsstrukturellen Einbindung des konzipierten Standortes festzustellen ist, dass die Festlegungen des LEP B-B der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.</p> <p><b>Die Begründung zum BP wird im Kapitel 1.1 und 3 entsprechend der Ergänzungen in der Auswirkungsanalyse fortgeschrieben. Eine Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.</b></p>

### **Ergebnis der Offenlage**

Stellungnahmen und/oder Niederschriften aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Bereich Planung und Entwicklung, Am Markt 1, 16868 Wusterhausen/Dosse vom 05.01.2015 bis 09.02.2015 liegen nicht vor.