

**Begründung  
Bebauungsplan  
"Einzelhandel Bahnhofstraße"  
der Gemeinde Wusterhausen/Dosse**

Stand: 07/2015

**Auftraggeber:**  
BGB Grundstücksgesellschaft Herten

vertreten durch:  
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
Hohewardstraße 345 - 349  
45699 Herten

**Bearbeitet durch:**  
Thomas Jansen • Ortsplanung  
Siedlung 3  
16909 Heiligengrabe OT Blumenthal

**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Thomas Jansen

**CAD:**  
Beatrice Schulz  
Kirstin Schikowsky

**Textverarbeitung:**  
Kirstin Schikowsky  
Andrea Hacker

## Inhalt

1.	Rechtsgrundlage und Plangrundlage	3
2.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Verfahrensart	6
4.	Raumordnung und Landesplanung	6
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	10
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
8.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
9.	Erschließung	12
10.	Ver- und Entsorgung	12
11.	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
12.	Weitere textliche Festsetzungen	13
13.	Baugrund / Munitionsbelastung	14
14.	Belange des Denkmalschutzes	14
15.	Durchführung / Finanzierung	15
16.	Flächenbilanz	15

## Anhang

## 1. Rechtsgrundlage und Plangrundlage

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39, S. 1).

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Die Plangrundlage basiert auf der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Focke & Focke-Bruns, Wusterhausen/Dosse mit Stand vom 06.05.2015.

## 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 09.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gefasst und öffentlich bekannt gemacht. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt.

Der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu Grunde.

## Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse"

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Wusterhausen direkt an der B 5. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des Discounters ALDI und die sich südlich befindlichen Parkplätze. Das Plangebiet wird im Norden durch den Garagenkomplex, im Osten durch den Alfa-Markt, die Apotheke und die Wohnbebauung, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die B 5 begrenzt.

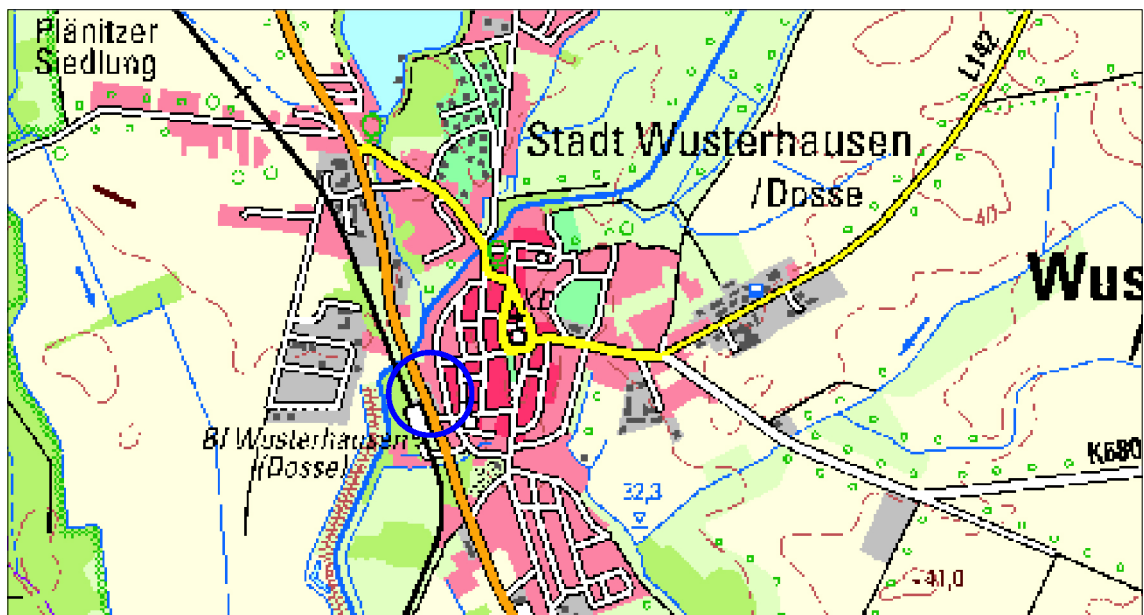


Abb.: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wusterhausen folgende Flurstücke:

Flur 2 - 110, 115, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244 und 1246

# Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse"



Abb.: Lage des Plangebietes

### 3.      **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha. Das Sondergebiet Einzelhandel ist ca. 0,7 ha groß. Die im Bebauungsplan realisierbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich geringer als der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Damit kann der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße" entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB wird im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Es wird deshalb vom Umweltbericht und von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Satzungsverfahren muss die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, "dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können", wird in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig werdenden Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

### 4.      **Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL-GL) teilt mit Schreiben vom 16.07.2014 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Die GL stellte fest, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung bedingt vereinbar ist.

*"Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse kein zentraler Ort und soll deshalb gemäß dem Grundsatz 2.4 LEP B-B in erster Linie die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sichern.*

*Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unterliegt der raumordnerischen Steuerung des Zieles 4.7 LEP B-B. Danach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig. Ausnahmen für Nicht-Zentrale Orte wie die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bestehen u.a. für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung (vgl. Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).*

*Da die Zielfrage keine konkreten Angaben zum Entwicklungsziel enthält, kann die Planungsabsicht nicht abschließend beurteilt werden.*

*Unter der Voraussetzung, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne von Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, besteht kein Konflikt zu Zielen der Raumordnung.*

*Die Festsetzung der Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur ist erforderlich, um dem Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu entsprechen. Danach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung außerhalb Zentraler Orte nur zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. In Tabelle 4 der Begründung zum LEP B-B sind u.a. die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgelistet.*

*Da der Standort in zentraler Lage im Siedlungsbereich von Wusterhausen liegt, wird dem Integrationsgebot aus Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B ebenso entsprochen, wie den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 2-4 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B)."*

Den Anforderungen des LEP B-B wird dahingehend entsprochen, dass im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen wird, die wie folgt lautet: "Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des Einzelhandelserlasses" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln und darf maximal 1.050 qm betragen. Dabei müssen mindestens 75 % der Verkaufsfläche Sortimente der in der Sortimentsliste 1 des Erlasses aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)"

Zudem ist folgender Hinweis auf dem Planbild enthalten:

"Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln:

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (...) einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (...). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkaufsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

**Sortimentsliste - zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Ziffer 1.1. der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 17.06.2014**

WZ-Nr. 2008	WZ-Nr. 2003 *	Sortimentsbezeichnung gemäß WZ 2003 *
47.11 / 47.2	52.11 / 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	52.31	Apotheken
47.74	52.32	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel
aus 47.59.1	aus 52.49.9	Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel
47.61.0	52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
47.62.1	52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel



## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan ist damit am 22.06.2001 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet dar. Somit ist der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße" unter Einbeziehung der Nutzungen im direkten Umfeld insbesondere an der Straße "Promenade" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB könnten zudem bei abweichender Auffassung durch die Genehmigungsbehörde im Bebauungsplan entsprechende Abweichungen nach der Durchführung des Änderungs- / Ergänzungsverfahrens im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Abweichungen sind aber so marginal, dass sie im Maßstab unter der Darstellungsschwelle liegen. Eine Anpassung ist deshalb aus Sicht der Stadt Wusterhausen/Dosse nicht erforderlich.

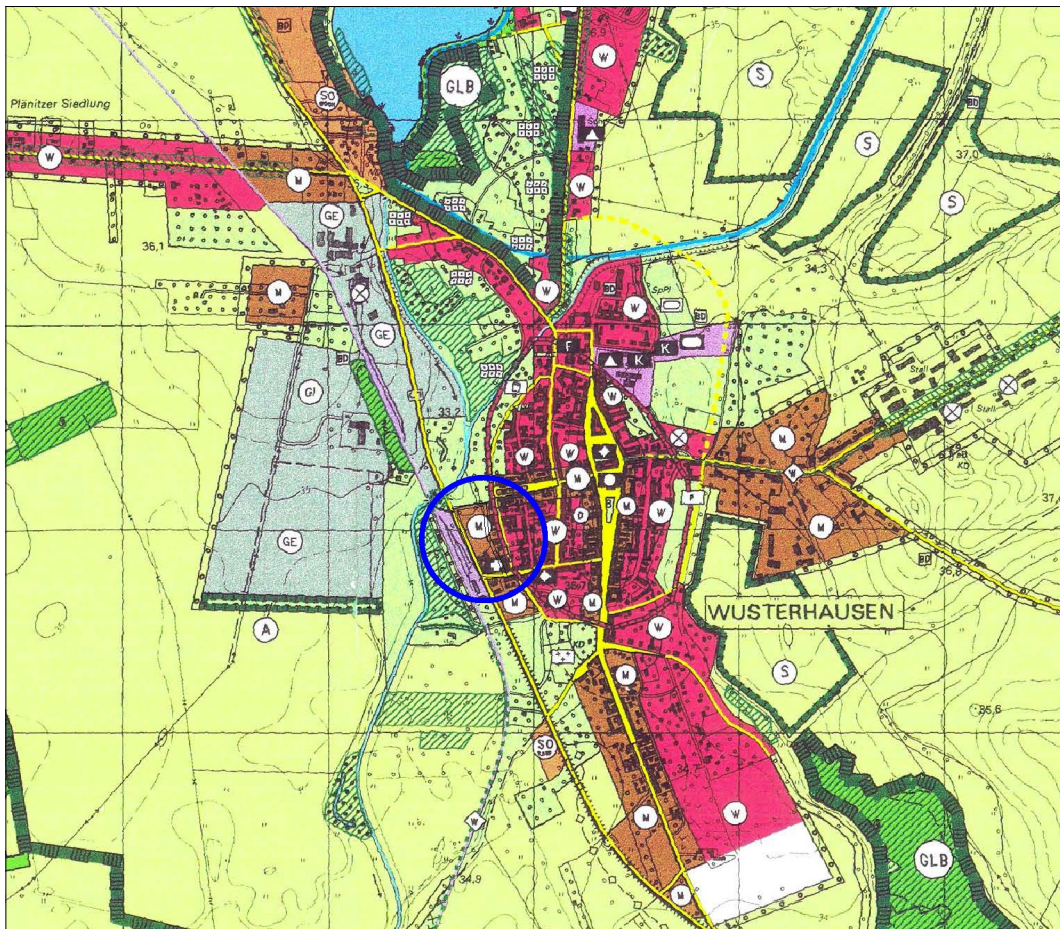


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Stand: 26.11.2000

## 6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Einzelhandel Bahnhofstraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen ALDI-Verbrauchermarktes durch Ausweisung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel geschaffen werden.

Der ALDI-Verbrauchermarkt soll von 750 qm auf 1.050 qm erweitert werden. Die Erweiterung des Marktes ist erforderlich, um Bewegungsfreiheit und eine bessere Warenpräsentation, bessere Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter und entsprechende Lagerkapazitäten im Leergutbereich zu schaffen. Weiterhin erhöht sich der Flächenbedarf auf Grund der Verbesserung des Sortiments, insbesondere im Frischbereich und Lager. Damit handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit Planerfordernis. Diese Erweiterung des Discounters führt nicht zur Ausweitung des Warenangebotes und wirkt sich aus Sicht der Stadt Wusterhausen/Dosse nicht negativ auf die städtebauliche Entwicklung der Kommune aus.



## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplanes "Einzelhandel Bahnhofstraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach der BauNVO festgelegt.

Im Baugebiet wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, in dem ein Lebensmittel-discounter zulässig ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Höhe der baulichen Anlagen (Hmax.) mit 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Diese Festsetzung reflektiert aus dem vorhandenen Markt und räumt zudem die gewünschten Erweiterungsabsichten ein.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet: "Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des Einzelhandelserlasses" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln und darf maximal 1.050 qm betragen. Dabei müssen mindestens 75 % der Verkaufsfläche Sortimente der in der Sortimentsliste 1 des Erlasses aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)"

Daneben wird ergänzend die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen. Sie lautet: "Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Servicepoint eines Zustellerservices mit bis zu 20 qm Grundfläche zulässig."

Mit dieser Festsetzung geht auch ein Nutzungsausschluss sonstiger gewerblicher Nutzungen einher, die in Anbetracht der sich außerhalb des Geltungsbereiches anschließender Nutzungen nicht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entsprechen würden. Für dieses Baugebiet wird also eine nutzungskonkrete Festsetzung getroffen.

Im Bebauungsplan sind im Sondergebiet Einzelhandel Höhenbezugspunkte festgesetzt. Im Nutzungskreuz zur Planzeichnung ist dann festgesetzt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlage 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten darf. Hierdurch erfolgt eine Einordnung in die nähere Art der Umgebungsbebauung. Dominierende Wirkungen der baulichen Anlagen im Sondergebiet Einzelhandel gegenüber den benachbarten Gebäuden wird somit ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet: "Die maximale Höhe (Hmax) der Gebäude gemäß Planeinschrieb ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Der Lebensmitteldiscounter mit seinen Nebenanlagen, Stellflächen, Versickerungsanlagen etc. ist im Bestand vorhanden. Bis auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sollen entsprechend der Aussage des Vorhabenträgers die Nebenanlagen nicht wesentlich verändert werden. Sie umfassen jedoch mehr als die nach der BauNVO zulässigen ergänzenden 50 % zur festgesetzten GRZ. Um die GRZ in einem für das Vorhaben sachentsprechenden Höhe zu halten (eine GRZ von 0,8 würde eine sehr große Erweiterung des Einzelhandelsflächen an diesem Standort suggerieren, die so nicht gewollt ist), soll die GRZ für die Nebenanlagen auf den für Gewerbegebiete zulässigen Rahmen festgesetzt werden (Kapungsgrenze nach BauNVO). Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen worden. Sie lautet: "Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)."

## 8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet werden.

Dieses sehr weit geschnittene Baufenster ermöglicht im weiteren Vollzug des Bebauungsplanes die flexible Anpassung des Baukörpers zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.

## 9. Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahnhofstraße erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt zum Lebensmitteldiscounter erfolgen über die Bahnhofstraße. Das Gleiche gilt für die Anlieferungsfahrzeuge, die durch die Zu- und Ausfahrt über die Kundenparkplätze zu ihren Anlieferungseinfahrten gelangen.

Aus diesem Grund wurde ein Einfahrtsbereich in einer Breite von ca. 11 m festgesetzt. Die anderen Sondergebietsflächen erhalten gleichzeitig die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Somit ist eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 5 ausgeschlossen.



## 10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien versorgt. Die Abwasserentsorgung ist geregelt.

Entsprechend dem Brandenburgischen Wassergesetz sind Vorort anfallende Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu versickern. Schon zur Realisierung des bestehenden Discounters wurden entsprechende Versickerungsmöglichkeiten baulich vorgesehen. Die geringfügige Bauflächenergänzung ist unproblematisch in den vorhandenen Anlagen versickerbar. Das südliche Versickerungsbecken wurde nutzungsentsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Niederschlagsversickerung zeichnerisch festgesetzt.

Ergänzende Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hierzu nicht erforderlich.

## **11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind verschiedene Laubbäume anzutreffen. Diese sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden diese Flächen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Bereich an der Bahnhofstraße festgesetzt. An der B 5 wurden ebenfalls vorhandene Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt.

## **12. Weitere textliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" ist eine textliche Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden, um einerseits dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet: "Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein durchleuchteter (ohne Wechsellicht) Werbepylon von bis zu 5 m Höhe und 1,50 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung ein Werbefeld von 7,5 qm umfassen. An der Einfahrt sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an der Fassade des Lebensmitteldiscounters bleiben unberührt."

### **13. Baugrund / Munitionsbelastung**

#### **Baugrund**

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde Wusterhausen/Dosse keine Baugrunduntersuchung vor. Altlasten oder Munitionsbelastungen sind der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ebenfalls nicht bekannt.

#### **Munitionsbelastung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, 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. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **14. Belange des Denkmalschutzes**

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19, § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG gewährleistet.

## 15. Durchführung / Finanzierung

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ohne die Durchführung einer Baulandumlegung möglich.

## 16. Flächenbilanz

Sondergebiet - Einzelhandel	6.423,8 qm	81,7 %
Straßenverkehrsfläche	38,4 qm	0,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung	453,3 qm	5,8 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	949,5 qm	12,1 %
Gesamt	7.865,0 qm	100,0 %