

# Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

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

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 11.12.2015)

##### Anregungen

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) nimmt als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

##### Einwendungen und Rechtsgrundlage

1. Das Vorhabengebiet befindet sich vollumfänglich im Bereich der kulturgeschichtlich bedeutenden archäologischen Fundstelle "Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit von Wusterhausen", welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt. Das Bodendenkmal ist unter der Nummer 100.260 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.
2. Da durch die geplanten Maßnahmen u.U. Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§ 1 und § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

##### Möglichkeiten der Überwindung

3. Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19, § 20 Abs. 1 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.
4. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:
  1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
  2. 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 4 BbgDSchG gewährleistet.Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.
5. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, weist die Abt. Bodendenkmalpflege darauf hin, dass ggf. eine weitere Stellungnahme vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum erfolgt.

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:  
vom 04.12.2015 bis 14.01.2016

formelle Beteiligung  
Stand: 24.05.2016

Öffentlichkeitsbeteiligung:  
vom 04.12.2015 bis 14.01.2016

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 11.12.2015)

##### Stellungnahme

Kenntnisnahme.

##### Einwendungen und Rechtsgrundlage

1. Kenntnisnahme. Im Plan und in der Begründung wird ein entsprechender Hinweis auf das Bodendenkmal abgedruckt.
2. Kenntnisnahme.

##### Möglichkeiten der Überwindung

3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan und die Begründung übernommen.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
5. Kenntnisnahme. Die Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege** (Schreiben vom 04.12.2015)

**Anregungen**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

Folgende Belange sind zu berücksichtigen:

1. Im Planungsgebiet gibt es keine Baudenkmale. In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich die nachstehend aufgeführten eingetragenen Denkmale:

Wusterhausen/Dosse	An der Klemnitz 13	Bahnhof mit Toilettenhäuschen
Wusterhausen/Dosse	Bahnhofstraße 32	Wohnhaus mit Nebengebäude
Wusterhausen/Dosse	Promenade 5	Wohnhaus
2. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, weist die Abteilung Denkmalpflege darauf hin, dass ggf. eine weitere Stellungnahme vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum erfolgt.

**e.dis AG - Regionalbereich West Brandenburg** (Schreiben vom 02.12.2015)

**Anregungen**

1. Die e.dis AG teilt ihre grundsätzliche Zustimmung zur auf dem Lageplan dargestellten Maßnahme im Versorgungsgebiet der e.dis AG mit.
2. Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen im Eigentum der e.dis AG. Zur Information hat die e.dis AG einen Lageplan mit ihrem Anlagenbestand beigefügt. Das Niederspannungskabel ist blau dargestellt. Diese Unterlage dient nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.
3. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind bei Baumaßnahmen grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101 und DIN VDE 0105 einzuhalten.
4. Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der e.dis AG abzustimmen. Hierfür erbittet die e.dis AG einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen hervorgehen. Auf dieser Grundlage wird e.dis AG dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten. Ansprechpartner hierfür ist der Netzmeister Herr Ricco Ivangean, der unter der Tel. 033970/502-260 zu erreichen ist.
5. Die e.dis AG betrachtet das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen.
6. Für Erschließungsmaßnahmen werden durch e.dis AG auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet.  
Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn bei der e.dis AG anzumelden.

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

**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege** (Schreiben vom 04.12.2015)

**Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2. Kenntnisnahme. Die Abt. Denkmalpflege wurde am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

**e.dis AG - Regionalbereich West Brandenburg** (Schreiben vom 02.12.2015)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die von der e.dis mitgeteilten Trassen sind die Versorgungstrassen für den Endverbraucher. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist deshalb nicht erforderlich.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Kenntnisnahme. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden einvernehmlich im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung abgestimmt.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

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

**GDMcom mbH** (Schreiben vom 07.12.2015)

### **Anregungen**

1. GDMcom GmbH ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS") beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.
2. GDMcom GmbH teilt mit, dass der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Die GDMcom GmbH hat keine Einwände gegen das Vorhaben.
3. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom erneut zu beteiligen.
4. GDMcom GmbH teilt mit, dass diese Auskunft nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen gelte, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
5. Die GDMcom GmbH teilt mit, dass sie die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten vertritt. Die Anfragen sind diesbezüglich an die GDMcom zu richten.

**Gewässerunterhaltungsverband "Oberer Rhin / Temnitz"** (Schreiben vom 02.12.2015)

### **Anregungen**

Der Gewässerunterhaltungsverband "Oberer Rhin / Temnitz" teilt mit, dass der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhof Wusterhausen/Dosse" sich nicht im Verbandsgebiet befindet.

Der zuständige Verband ist der Wasser- und Bodenverband in Neustadt/Dosse.

**Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam** (Schreiben vom 14.01.2016)

### **Anregungen**

Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung genommen:

1. Im Plangebiet ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI-Markt) von 750 qm Verkaufsfläche auf 1.050 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Ziel ist eine Verbesserung von Warenpräsentation, Bewegungsfreiheit, Arbeitsbedingungen und Lagerkapazitäten (s. Begründung S. 10).  
Das Planvorhaben liegt am Rande der historischen Altstadt von Wusterhausen/Dosse direkt an der Bundesstraße B5 sowie gegenüber dem Bahnhof Wusterhausen. In der Nachbarschaft zum Planvorhaben befinden sich weitere Einzelhandelseinrichtungen.  
Nach der überschlägigen Einschätzung der IHK wird die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet kritisch gesehen. Die vorliegenden Unterlagen ermöglichen der IHK allerdings keine abschließende Positionierung, da wichtige Bewertungsgrundlagen fehlen, die die IHK bittet, unter Berücksichtigung der folgenden Punkte zu ergänzen:

Hinweis: Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Hinweis: Dimensionierung des Planvorhabens

2. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet infolge des Planvorhabens sollten vermieden werden. Dies setzt eine Untersuchung mit Identifikation, Bewertung und Berücksichtigung von ggf. negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf planerische ausgewiesene sowie tatsächlich vorhandene (faktische) zentrale Versorgungsbereiche voraus.

Entsprechende Aussagen liegen in der Begründung zur vorliegenden Planung nicht vor.

Gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind entsprechende Auswirkungen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel aufzunehmen. Eine Untersuchung der Auswirkungen ist auch notwendig, da gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Baugesetzbuch) u.a. "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind."

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

**GDMcom mbH** (Schreiben vom 07.12.2015)

### **Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme und Beachtung.
5. Kenntnisnahme.

**Gewässerunterhaltungsverband "Oberer Rhin / Temnitz"** (Schreiben vom 02.12.2015)

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme. Der Wasser- und Bodenverband Neustadt/Dosse wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt.

**Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam** (Schreiben vom 14.01.2016)

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme. Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist eine Kurzanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten mit Stand 06.04.2016 sieht keine Konflikte zum Erweiterungsvorhaben.

Hinweis: Ermittlung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Hinweis: Dimensionierung des Planvorhabens

2. Das Gutachten der GMA kommt zu folgendem Ergebnis:

*"Der zur Erweiterung geplante ALDI-Markt liegt im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen/Dosse und übernimmt aufgrund seiner integrierten Lage Nahversorgungsfunktionen sowohl für den Kernort als auch das gesamte Einzugsgebiet. Er tritt in einen Wettbewerb auch mit den Betrieben im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Hier sind überwiegend - mit Ausnahme von NETTO und dem Planobjekt von ALDI - kleinteilige Lebensmittelbetriebe ansässig.*

*Durch die Lage im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ist der ALDI-Markt am Standort Bahnhofstraße zur Stärkung der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches für eine Erweiterung prädestiniert. Insofern liegt auch eine Atypik in städtebaulicher Hinsicht vor.*

## Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Üblicherweise werden entsprechende Aussagen aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept (im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB) abgeleitet. In diesem sind zudem eine ortsspezifische Sortimentsliste sowie die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in der Kommune enthalten.

Da ein Einzelhandelskonzept für Wusterhausen/Dosse nach dem Wissen der IHK nicht vorliegt, sollte hilfsweise eine gesonderte gutachterliche Einschätzung erarbeitet werden, die das Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Kommune einordnet und klärt, ob es sich in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich befindet oder ggf. diesen als Nahversorgungsbereich ergänzt, auf die angesprochenen offenen Punkte eingeht und ggf. die Verträglichkeit des Planvorhabens auch im Kontext der Belange der Nachbarkommunen nachweist.

Für die Ermittlung einer verträglichen Dimensionierung des Planvorhabens sind auch Aspekte wie die vorhandene Ausstattung der Gemeinde Wusterhausen mit Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Laut Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011 (Stadt+Handel, Dortmund, 2011, <http://gl.brandenburg.de/Landesentwicklungsplanung/themen/einzelhandelserfassung2010.html>) lag die Verkaufsfläche (VF) für nahversorgungsrelevante Sortimente 2010/2011 in Wusterhausen bei 0,50 qm je Einwohner (EV) 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 (s. Einzelhandelserfassung Brandenburg, Bericht/Kurzfassung, Seite 12, Tabelle 162). Wegen der prognostizierten Bevölkerungsabnahme in Wusterhausen von ca. 15 % bis zum Jahr 2030 (s. LBV, 2015, Anlage 3, Blatt 4; LBV, Bevölkerungsvorausschätzung 2014 - 2030, 2015, [http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt\\_wohnen/rb\\_aemterschaetzung\\_2014\\_bis\\_2030.pdf](http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/rb_aemterschaetzung_2014_bis_2030.pdf)) wird sich voraussichtlich auch das Kaufkraftpotential rückläufig entwickeln und ein Verkaufsflächenüberhang entstehen. Dieser Überhang kann mit negativen städtebaulichen Auswirkungen für den faktischen zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen Kyritz und Neustadt (Dosse) verbunden sein.

Auch die umliegenden Zentren Neustadt (Dosse) und Kyritz verzeichneten mit 0,53 qm VF/EW sowie 0,92 qm VF/EW (s. Einzelhandelserfassung Brandenburg, Tabellen 164, 158) einen vergleichsweise deutlichen Verkaufsflächen-Überhang, so dass Versorgungsdefizite im Einzugsgebiet auch zukünftig nicht zu erwarten sind.

### Zur zeichnerischen Festsetzung Sondergebiet - Einzelhandel

- Die Legende wird ergänzt durch die Formulierung "zulässig sind Einzelhandelsbetriebe Lebensmittel-discounter". Diese Formulierung stellt eine textliche Festsetzung dar und ist daher unter dem Pkt. "Textliche Festsetzungen" einzuordnen.
- Darüber hinaus weist die IHK darauf hin, dass die Festsetzung von "Lebensmitteldiscountern" planungsrechtlich bedenklich ist, da der Begriff "Lebensmitteldiscounter" keinen eigenen, festsetzungsfähigen Betriebstyp darstellt (vgl. Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2014, S. 341; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Arbeitshilfe Bauleitplanung, 2014, [http://mil.brandenburg.de/csm/media.php/lbm1\\_a.3310.deArbeitshilfe\\_Bebauungsplanung\\_Gesamtfassung\\_Nov2014.pdf](http://mil.brandenburg.de/csm/media.php/lbm1_a.3310.deArbeitshilfe_Bebauungsplanung_Gesamtfassung_Nov2014.pdf)). Daher bittet die IHK die Festsetzung zu überdenken und beispielsweise die Bezeichnung "Einzelhandelseinrichtung mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten" zu wählen.

### Zur textlichen Festsetzung Nr. 1, Bezugnahme auf die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Brandenburg

- In den textlichen Festsetzungen werden bestimmte Sortimente des Einzelhandels erlaubt und im Umkehrschluss bestimmte Sortimente von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies ist rechtssicher nur möglich, wenn eine entsprechende Begründung vorliegt, die üblicherweise durch ein kommunales Einzelhandelskonzept (im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB) mit ortsspezifischer Sortimentsliste sowie Festlegung zentraler Versorgungsbereiche geliefert wird. Die Bezugnahme auf die Beispielliste im Einzelhandelserlass reicht als Rechtsgrundlage nicht aus.

Der Einzelhandelserlass Brandenburg führt dazu unter Pkt. 6.10.4 (s. Einzelhandelserlass, 2014) folgendes aus:

"Die Festsetzung von Sortimentslisten (wie sie in der Anlage 1 aufgeführt sind) erfordert eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Bei der Beachtung beziehungsweise Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist die Sortimentsliste des LEP B-B zugrunde zu legen. Sie ist unter Berücksichtigung jeweils ortstypischer Gegebenheiten zu konkretisieren. Eine gerechte Abwägung erfordert eine individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente

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

*Der zusätzliche Umsatz des erweiterten ALDI-Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse wird im Wesentlichen durch Bindung und Kaufkraftrückholung von durch die Schließung eines LIDL-Marktes frei gewordener Umsätze generiert werden. Auch die anderen in Wusterhausen/Dosse ansässigen Betriebe konnten von der LIDL-Schließung profitieren. Die Betriebe existieren auch während der LIDL-Markt noch ansässig war. Somit wird nach Erweiterung des ALDI-Marktes lediglich ein vormals existierendes Ausstattungsniveau wiederhergestellt. Der erweiterte ALDI-Markt ist somit geeignet den Ortskern und den zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen/Dosse durch Kaufkraftrückholung nachhaltig zu stärken.*

*Aufgrund des Angebotes in Kyritz und Neustadt (Dosse) sind keine Einkaufsbeziehungen nach Wusterhausen zu erwarten. Auch hinsichtlich der zukünftigen Verringerung der Einwohnerzahl und des Kaufkraftpotentials wird zukünftig kein Verkaufsflächenüberhang entstehen.*

*Hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Marktes gegenüber den Ortskern von Wusterhausen/Dosse sind keine Beeinträchtigung zu erwarten. Somit sind von dem Vorhaben in einer ersten Einschätzung und im Hinblick auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich, schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht anzunehmen. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt.*

*Aufgrund des Angebotes in Kyritz und Neustadt (Dosse) sind hier keine Einkaufsbeziehungen nach Wusterhausen anzunehmen. Auch hinsichtlich einer rückläufigen Einwohnerzahl und eines rückläufigen Kaufkraftpotentials wird, v.a. auch vor dem Hintergrund der LIDL-Schließung, auch zukünftig eine Verkaufsflächenüberhang entstehen, der sich nachhaltig auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarorte Kyritz und Neustadt (Dosse) auswirken wird."*

### Zur zeichnerischen Festsetzung Sondergebiet - Einzelhandel

- Kenntnisnahme. Die Textergänzung "zulässig sind Einzelhandelsbetriebe - Lebensmitteldiscounter" ist eine nähere Beschreibung des SO-Einzelhandel. Sie ist analog der § 2 bis § 9 Abs. 2 BauNVO und insbesondere § 11 Abs. 2 BauNVO zu werten. Eine ergänzende textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.
- Der Festsetzung von Betriebstypen ist, anders als von der IHK dargestellt, sehr wohl zulässig. In der von der IHK angesprochenen Passage wendet sich das MIL gegen den pauschalen Ausschluss eines Betriebstyps "Lebensmitteldiscounter". Der Anregung der IHK wird jedoch nachgegeben und im Bebauungsplan quasi inhaltsgleich das Sondergebiet Einzelhandel durch die Formulierung "Einzelhandelseinrichtung mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten" ersetzt. Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

### Zur textlichen Festsetzung Nr. 1, Bezugnahme auf die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Brandenburg

- Kenntnisnahme. Die Sortimentsliste bezieht sich auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß LEP B-B. Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt kein Einzelhandelsgutachten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 soll die Beachtung der Festlegungen des LEP B-B abgesichert werden. Dies ist sachgerecht.

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

an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen. Ein bloßer Verweis auf die Sortimentslisten führt zum Abwägungsausfall und damit zur Unwirksamkeit des Plans (VGH Mannheim, Urteil vom 02.05.2005 - 8 S 1848/04 -, NVwZ-RR 2005, 685 ff.). Die Sortimente müssen noch nicht in den Kommunen bestehen."

Hilfsweise wäre die Erarbeitung einer gutachterlichen Einschätzung zum Bebauungsplan bzw. zur Baugenehmigung erforderlich.

7. Die IHK Potsdam bittet um weitere Einbeziehung.

**Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** (Schreiben vom 10.12.2015)

**Anregungen**

1. Das LBV teilt mit, dass es den eingereichten Vorgang 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 01.11.2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16.11.2005, S. 1058) geprüft hat.  
Danach bestehen gegen die mit dem o.g. Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Erweiterung des am Standort Bahnhofstraße in Wusterhausen/Dosse ansässigen Aldi-Marktes und die Ausweisung des Planungsgebietes als "Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände.
2. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonenverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt.
3. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).  
Eine Berührung luftrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden, da sich die Bauhöhe des erweiterten Einzelhandelsgebäudes an der vorhandenen orientieren und diese nicht wesentlich überschreiten wird.
4. Der geplante Werbepylon wird mit einer maximalen Anlagenhöhe von 5 m über Bezugspunkt, die Höhe des vorhandenen und erweiterten Aldi-Marktes wesentlich unterschreiten.
5. Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist durch eine Zu- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße bereits vorhanden. Bauliche Veränderungen an der Zu-/Ausfahrt sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ableitbar.
6. Eine Sortimentserweiterung ist ebenfalls nicht geplant, so dass das LBV davon ausgeht, dass das durch den Aldi-Markt erzeugte Verkehrsaufkommen gegenüber dem heutigen Stand nicht wesentlich erhöhen wird.
7. Das LBV teilt mit, dass durch die verkehrsplanerische Stellungnahme die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt bleibt.

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

7. Kenntnisnahme.

**Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** (Schreiben vom 10.12.2015)

**Stellungnahme**

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

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

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)**  
(Telefonnotiz vom 14.12.2014 (gemeint: 14.12.2015 - Anmerkung des Verfassers))

### **Anregungen**

Das LUGV bittet um eine Verlängerung der Frist bis zum 11.01.2016.

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** (Schreiben vom 13.01.2016)

### **Anregungen**

Entsprechend der vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) zu vertretenden Belange teilt das LUGV zum Entwurf folgendes mit:

### **Technischer Umweltschutz / Überwachung Neuruppin - T21**

1. Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

### **Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren - W13**

2. Seitens des Referates W13 (Fachreferat Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) werden die Belange des ehemaligen Referates RW5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend folgende Hinweise gegeben:
  - 2.1 Im Vorhabenbereich befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.
  - 2.2 Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst gering zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

### **Gewässer- und Anlagenunterhaltung West - W24**

3. Zu den Belangen des Referates W24 hinsichtlich der Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes, wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete, die durch den Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse berührt oder betroffen werden, wird sich wie folgt geäußert:

#### Gewässer

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Nähe der Dosse und der Klempnitz, jeweils Gewässer I. Ordnung in Zuständigkeit des Landes.

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- 3.2 Nach derzeit geltendem Recht liegt das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i.V.m. § 36 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### Hinweis zur Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten

- 3.3 Sowohl die Dosse als auch die Klempnitz sind als hochwassergeneigte Gewässer lt. "Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte" vom 17.12.2009 bestimmt worden. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergeneigt eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte im Land Brandenburg durch gistechnische Ausspiegelung von Wasserständen bzw. durch hydronumerische Berechnungen (Modellierung).

Dabei ruht der methodische Ansatz bei der Modellierung auf der Stationarität, d.h. es wurde von einem unendlichen Wasserzufluss ausgegangen. Damit wird dem Ziel der EU-RL 2007/60/EG, die größtmöglichen Gefahren und Risiken darzustellen, Rechnung getragen.

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

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)**  
(Telefonnotiz vom 14.12.2014 (gemeint: 14.12.2015 - Anmerkung des Verfassers))

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme. Die Fristverlängerung wurde gewährt.

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** (Schreiben vom 13.01.2016)

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

### **Technischer Umweltschutz / Überwachung Neuruppin - T21**

1. Kenntnisnahme.

### **Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren - W13**

2. Kenntnisnahme.

- 2.1 Kenntnisnahme.

- 2.2 Kenntnisnahme und Beachtung. Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen bereits vollzogen und regelt vornehmlich die Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Discounters. Die schon vorhandenen Versickerungsmöglichkeiten werden weiterhin genutzt. Eine weitergehende Abführung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Wesentliche Auswirkungen dieses Vorhabens auf den Wasserhaushalt werden von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht erwartet.

### **Gewässer- und Anlagenunterhaltung West - W24**

3. Kenntnisnahme.

#### Gewässer

- 3.1 Kenntnisnahme.

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- 3.2 Kenntnisnahme.

#### Hinweis zur Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten

- 3.3 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet wird schon vor der Festsetzung dieses Bebauungsplanes baulich genutzt. Die vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen befinden sich nach der Übertragung der shape-Datei in die Vermessungsunterlage in Wesentlichen innerhalb der Hochwasserlinie des HQ100 (einhundertjährige Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Hochwassers). Mit dem Bebauungsplan soll die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters ermöglicht werden.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird mit dem Vorhabenträger entsprechende vertragliche Regelungen treffen, die einen Haftungsausschluss der Gemeinde für die im Plan vorgesehene Erweiterung des Discounters und den Eintritt des möglichen Überschwemmungsereignisses HQ100 ausschließt.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 100 BbgWG die berechneten Flächen in naher Zukunft als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden.

Die Ergebnisse dieser Bearbeitung werden im Internet zur Verfügung gestellt: Unter dem Link <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten> werden unter "Geodaten Wasser" die Überflutungsflächen des Landes Brandenburg für die Hochwasserszenarien HQ10, HQ100 und HQextrem als shape-Dateien zum Download bereitgestellt. Des Weiteren werden die neun Teileinzugsgebiete der Gefahren- und Risikokarten aufgeführt. Von den Flussgebieten aus gelangt man über den Link Gefahren- und Risikokarten zu der Plattform der Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB), wo die einzelnen Karten als pdf-Dateien zur Verfügung stehen.

#### Bedeutung für den Geltungsbereich

Die gistechnisch modellierte Berechnung der Überschwemmungsgebiete zeigt in nordöstlichen und südöstlichen Teilen des Geltungsbereiches eine Betroffenheit bei einem Hochwasserereignis HQ100 (Hochwasserereignis mit einem 100-jährlichen Wiederkehrintervall). Nach dem jetzigen Kenntnisstand des LUGV kann man davon ausgehen, dass die bei einem Abflussereignis HQ100 betroffenen Gebiete in den nächsten Jahren als Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt werden. Eine Bebauung dieser Gebiete ist aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden.

#### Unterhaltung Gewässer I. Ordnung mit Zuständigkeit des Landes

- 3.4 Sowohl die Dosse als auch die Klempnitz sind Gewässer I. Ordnung des Landes. Die Pflichten der Unterhaltung obliegen nach BbgWG § 79 (1) Nr. 1 dem LUGV als Wasserwirtschaftsamt des Landes Brandenburg. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften wird gefordert, dass die Unterhaltung nicht erschwert werden darf. Hierzu ist die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Unterhaltungstreifens zu gewährleisten.

#### Hochwasserbefliegung

- 3.5 Das Hochwasserereignis der Havel im Januar 2011 wird als Ereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von ca. 20 Jahren eingestuft. Während des Hochwassers wurde am 28.01. / 29.01.2011 im Auftrag des LUGV eine Bildbefliegung durchgeführt. Die Auswertung des Bildfluges ergab, dass westlich in der Nähe des Geltungsbereiches vereinzelt Wasserflächen und stark vernässte Bereiche auftraten.

#### Hinweise

- 3.6 Das Gebiet wird von den Wasserständen der Dosse beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen.  
Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.
4. 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, Regionalabteilung West, als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung.  
Das LUGV bittet daher um die Zusendung eines Exemplares des wirksam gewordenen Bebauungsplanes.

#### Unterhaltung Gewässer I. Ordnung mit Zuständigkeit des Landes

- 3.4 Kenntnisnahme und Beachtung. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen beeinträchtigen die Zugänglichkeit der Gewässer nicht.

#### Hochwasserbefliegung

- 3.5 Kenntnisnahme.

#### Hinweise

- 3.6 Kenntnisnahme und Beachtung. Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen bereits vollzogen und regelt vornehmlich die Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Discounters. Wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht erwartet.
4. Kenntnisnahme. Das LUGV erhält nach dem Wirksamwerden der Satzung ein Exemplar.

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

**Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Planung West, Kyritz** (Schreiben vom 12.01.2016)

### **Anregungen**

1. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des vorhandenen ALDI-Verbrauchermarktes der Stadt Wusterhausen/Dosse.
2. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene, den Richtlinien entsprechend ausbaute Zu- bzw. Ausfahrt, die an eine Gemeindestraße angebunden ist. Hiervon ausgehend bestehen aus straßenplanerischer Sicht zur Planung keine Bedenken.
3. Aus straßenrechtlicher Sicht ist der § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu beachten, wonach alle Hochbauten in einer Mindestentfernung von 20 m von der befestigten Fahrbahnkante der Bundesstraße B 5 nicht errichtet werden dürfen.

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin** (email vom 14.12.2015)

### **Anregungen**

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bittet aufgrund der angespannten personellen Situation um eine Verlängerung der Abgabe der Stellungnahme im Rahmen der TöB zu den aktuellen Planverfahren (WK: 6. Änderung FNP; Wusterhausen: BBP "Einzelhandel Bahnhofstraße") bis zum 20.01.2015 (gemeint: 20.01.2016 - Anmerkung des Verfassers).

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt - SG Kreisplanung und Kreisstraßen**  
(Schreiben vom 21.01.2016)

### **Anregungen**

1. Ausgelöst durch das Schreiben vom 26.11.2015 sendet der Landkreis Ostprignitz-Ruppin seine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

In die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TöB-Erlass des MIL vom 20.09.2010 die Ämter und Behörden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin einbezogen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Stellungnahmen des

- Umweltamtes und
- der Brandschutzdienststelle

vor.

Diese Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigelegt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.

2. Aus bauleitplanerischer Sicht wird folgender Hinweis zur Begründung gegeben:

Entgegen der auf Seite 9, 2. Absatz erklärten Auffassung, der Bebauungsplan sei aus dem FNP entwickelt, ist die Darstellung im FNP als Mischgebiet nicht mehr der Planungsabsicht des Bebauungsplanes (Sondergebiet Einzelhandel) vergleichbar. Eine Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB gegeben.

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

**Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Planung West, Kyritz** (Schreiben vom 12.01.2016)

### **Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin** (email vom 14.12.2015)

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme. Die Fristverlängerung wurde gewährt.

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt - SG Kreisplanung und Kreisstraßen**  
(Schreiben vom 21.01.2016)

### **Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen werden gesondert berücksichtigt.

2. Vorschlag:

Der Anregung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ergibt sich keine Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan, da mit dem im Flächennutzungsplan zwischen der Promenade und der B 5 ist auch mit den festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel die beabsichtigte Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Dienstleistern (Frisör, Apotheke etc.) und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Garten und Blumenhandel, Bäcker) weiter gegeben. Die Erweiterung der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt um 250 qm verändert sich diese städtebauliche Situation nicht durchgreifend.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche ist sehr schmal und müsste dann etwa halbiert werden, so dass ein ca. 4 m breites Sondergebiet dargestellt werden müsste. Dies würde den Präzisionsanspruch dieses Flächennutzungsplanes deutlich überschreiten. Zudem ist der Flächennutzungsplan auch nicht parzellenscharf. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bzw. eine Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse demzufolge nicht gegeben.

Alternativ:

Zwischen der Promenade und der B 5 auch mit den festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel das gemischte Baufeld im Flächennutzungsplan die beabsichtigte Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Dienstleistern (Frisör, Apotheke etc.) und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Garten und Blumenhandel, Bäcker) weiter gegeben ist. Die Erweiterung der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt um 250 qm verändert sich diese städtebauliche Situation nicht durchgreifend.

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

3. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bittet zu beachten, dass seine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht die Zuständigkeit als höhere Verwaltungsbehörde nach § 203 (3) BauGB i.V.m. der Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung vom 15.10.1997 einschließt.  
Die aufgeführten Anmerkungen erfolgen beispielhaft und sind demzufolge nicht im Sinne einer abschließenden rechtlichen Prüfung zu werten.

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde

4. Da durch das Planvorhaben Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes berührt sein können, ist als zuständiger TöB das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im Verfahren zu beteiligen. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt - SG Brandschutzdienststelle**  
(Schreiben vom 29.12.2015)

**Anregungen**

Zu dem Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" nimmt das SG Brandschutz nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen in brandschutztechnischer Sicht wie in der Anlage enthalten Stellung.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und den einzelnen Richtlinien und Verordnungen.

1. Seitens des Brandschutzes bestehen bei Beachtung der nachstehenden Ausführungen gegen das Vorhaben keine Einwände.
2. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben zum Brandschutz.
3. Punkt 5 ist zu entnehmen, dass bereits ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen aus dem Jahr 2001 wirksam ist. Es wird vorausgesetzt, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt die entsprechenden Maßnahmen des örtlichen Brandschutzes in Verantwortung des zuständigen Trägers (hier: Gemeinde Wusterhausen) gemäß Brand- und Katastrophenschutzgesetzes des Landes Brandenburg, festgelegt und auf Grund der bestehenden Nutzung auch umgesetzt wurden.
4. Punkt 6 ist zu entnehmen, dass die Fläche des Verbrauchermarktes auf 1.050 qm erweitert werden soll. Dies hätte keine erhöhten Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz zur Folge.

Es gilt weiterhin:

5. Löschwasserversorgung  
Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG § 2, § 3, § 14 und die Technische Regel, Arbeitsblatt W 405 DVGW Regelwerk "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung".
6. Flächen für die Feuerwehr  
Brandenburgische Bauordnung - BbgBO § 5, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631) und die Liste der Technischen Baubestimmungen Anlage 7.4/1

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird deshalb der Flächennutzungsplan im Wege der Berücksichtigung angepasst. Dies führt dann zur Genehmigungspflicht für diesen Bebauungsplan.

3. Kenntnisnahme.

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde

4. Kenntnisnahme. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt.

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt - SG Brandschutzdienststelle**  
(Schreiben vom 29.12.2015)

**Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme und Beachtung.

2. Kenntnisnahme.

3. Kenntnisnahme.

4. Kenntnisnahme.

5. Kenntnisnahme und Beachtung.

6. Kenntnisnahme und Beachtung.

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

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt** (Schreiben vom 19.01.2016)

### **Anregungen**

Das Bau- und Umweltamt nimmt zum Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" wie folgt Stellung:

### **Untere Naturschutzbehörde**

1. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zu o.g. Bebauungsplan, Stand: 07/2015 wie folgt Stellung genommen:
2. Gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27.05.2013, in Kraft getreten am 01.06.2013, ist in diesem Verfahren die untere Naturschutzbehörde für alle naturschutz- einschließlich der artenschutzrechtlichen Entscheidungen und Maßnahmen, die in Bezug auf das Vorhaben zu treffen sind, die zuständige Behörde.
3. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Dennoch sind für das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ("europarechtlich geschützte Arten").

Im Einzelfall ist festzustellen, welche europarechtlich geschützten Arten relevant und für welche Erfassungen erforderlich sind.

Die Planungsunterlagen bedürfen daher eines Kapitels, in dem sich die Gemeinde mit der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auseinandersetzt. Entsprechende Ausführungen sind bislang nicht Bestandteil der Unterlagen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist zumindest für bisher unbebaute Flächen einzugehen auf:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen europäischer Vogelarten sowie Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie z.B. durch Maßnahmen im Rahmen der Baustelleneinrichtung.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Rodung des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestandes als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln mit dauerhaften Niststätten und xylobionten Käferarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogel- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie z.B. durch bauliche Überprägung, Vergrämungseffekte usw.

Hinweis:

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift immer dann, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Dies gilt auch für Arten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten.

Vor diesem Hintergrund sind aktuelle Nachweise zum Vorkommen europarechtlich geschützter Arten für den Geltungsbereich erforderlich. Sofern aussagekräftige Daten (siehe unter fachliche Mindestanforderungen) vorliegen, die nicht älter als 5 Jahre sind, können diese Daten verwendet werden. Liegen entsprechende Daten nicht vor, ist eine Bestandserfassung durchzuführen.

Die Mindestanforderungen an erforderliche Erfassungen fügt die Untere Naturschutzbehörde als Anlage bei.

### **Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

4. Dem Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" wird aus abfallrechtlicher Sicht zugestimmt.
5. Auf der sich aus den Abrissmaßnahmen ergebenden Forderungen wird im Baugenehmigungsverfahren eingegangen.

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

**Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Bau- und Umweltamt** (Schreiben vom 19.01.2016)

### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

### **Untere Naturschutzbehörde**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung sowie Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem BNatSchG im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.  
Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten möglich. Die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Brutvogelkartierung wird nachgeliefert.

### **Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

**Untere Wasserbehörde**

6. Gegen das geplanten Vorhaben bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.
7. Die wasserrechtlichen Belange sind in dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan im Wesentlichen berücksichtigt.
8. Auf dieser Grundlage ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlo- se Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Vorsorglich werden hier weitere Hin- weise gegeben. Gemäß § 54 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Versie- gelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung auf ein Minimum zu begrenzen.  
Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entge- genstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den § 8 und § 9 WHG der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 10 "Ver- und Entsorgung" besteht ein Versickerungsbecken, für welches die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.
9. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den § 8 und § 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnah- me bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wie- dereinleitung).
10. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG eine Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.
11. Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

**Untere Bodenschutzbehörde**

12. Gegen das geplanten Vorhaben bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde unter Beach- tung nachstehender Anmerkungen und Hinweise keine Bedenken.

Anmerkungen:

13. Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkenn- bar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Nor- malzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Land- kreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unte- ren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburi- sches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).
14. Die Bodenfunktion und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Boden- veränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffein- träge sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist während der Bauphase auf eine minimale Flächeninan- spruchnahme zu achten. Die Vorsorgewerte ergeben sich aus § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Hinweise:

15. Laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachts- flächen in dem Bereich registriert.

**Untere Wasserbehörde**

6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.
8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
11. Kenntnisnahme.

**Untere Bodenschutzbehörde**

12. Kenntnisnahme und Beachtung der Anmerkungen und Hinweise.

Anmerkungen:

13. Kenntnisnahme.
14. Kenntnisnahme.

Hinweise:

15. Kenntnisnahme.

**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft - Gemeinsame Landesplanungsabteilung**  
(Schreiben vom 16.12.2015)

**Anregungen**

1. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass zu der angezeigten Planungsabsicht die Gemeinde mit Schreiben vom 16.07.2014 die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erhielt. Darauf Bezug nehmend teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zum nun vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit, dass dieser an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Den benannten Grundsätzen der Raumordnung wird hinreichend entsprochen.

**Hinweise**

2. Der am 21.04.2015 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich z.Zt. im Verfahren. Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes liegt der in Rede stehende Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft". Mit den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" sollen über einen Grundsatz der Raumordnung Teilräume in der Region, die aufgrund ihrer wertvollen Landschaftsstrukturen und besonderen kulturhistorischen Bedeutung den zusammenhängenden Charakter des Gebietes als Kulturlandschaft prägen, geschützt werden.
3. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** (Schreiben vom 14.12.2015)

**Anregungen**

1. Die NBB teilt mit, dass die WGI GmbH von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt wird, 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 GmbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.
2. Die NBB weist ausdrücklich darauf hin, 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. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.
3. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Die NBB bittet um Prüfung nach der Ausgabe der Maßstabsgenauigkeit.
4. 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.
5. Die Entnahme von Maßnahmen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
6. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des o.g. Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.
7. 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.

**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft - Gemeinsame Landesplanungsabteilung**  
(Schreiben vom 16.12.2015)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme und Aufnahme in die Begründung.

**Hinweise**

2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** (Schreiben vom 14.12.2015)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die Anlagen der NBB werden in die Begründung aufgenommen.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

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

8. Nach Auswertung des Bebauungsplan/entwurfs / Flächennutzungsplan/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:
- 8.1 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 der Leitungen und Kabel der NBB 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 die Leitungen/Kabel der NBB der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
- 8.2 Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.
9. Die NBB teilt mit, dass mit der Portal-Datenbank der infrest GmbH die Möglichkeit besteht, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

### **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel - Regionale Planungsstelle** (Schreiben vom 12.01.2016)

#### **Anregungen**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bedankt sich für das Schreiben vom 26.11.2015 (Posteingang: 01.12.2015) und möchte hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" mitteilen:

1. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:
  - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05.03.2003 (ABl. S. 843)
  - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 2012, S. 1659)
  - Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21.04.2015
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" (Stand: Juli 2015) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

#### **Begründung**

3. Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,8 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. die Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes geschaffen werden. Die maximale Verkaufsfläche soll auf 1.050 qm erweitert werden. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Die maximale Gebäudehöhe soll auf 12 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt begrenzt werden.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenkette / Mittleres Dosse-Jäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP F-W). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer großflächigen und raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP F-W). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch. Im Übrigen werden auf Ebene der Regionalplanung für den in Rede stehenden sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen getroffen.

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

8. Kenntnisnahme.
- 8.1 Kenntnisnahme und Beachtung sowie einvernehmliche Abstimmung mit der NBB insoweit dies durch trassennahe Bepflanzung erforderlich sein wird.
- 8.2 Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme. Als Träger öffentlicher Belange haben auch Medienträger den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Auskünfte zur Verhinderung von Planungsfehlern kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

### **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel - Regionale Planungsstelle** (Schreiben vom 12.01.2016)

#### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.

2. Kenntnisnahme.

#### **Begründung**

3. Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Discounters geschaffen werden.
4. Kenntnisnahme. Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich noch in der Entwurfsphase und ist nicht bindend. Entsprechend der Anregung der RPG steht der Bebauungsplan den sonstigen raumordnerischen Anforderungen nicht entgegen.

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

### Hinweise

- Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14.02.2012 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".
- Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde am 21.04.2015 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige städtebauliche Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG).
- Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung ist der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" vom 05.03.2003.
- Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).
- Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.
- Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bittet die RPG um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bittet die RPG um die Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.

### **Wasser- und Abwasserverband "Dosse"** (Schreiben vom 04.12.2015)

#### **Anregungen**

Von Seiten des Wasser- und Abwasserverbandes "Dosse" bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

### **Wasser- und Bodenverband "Dosse-Jäglitz"** (Schreiben vom 13.01.2016)

#### **Anregungen**

- Der Wasser- und Bodenverband "Dosse-Jäglitz" teilt mit, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" keine Gewässer II. Ordnung befinden. Der WBV hat keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer I. Ordnung muss bei der Umweltbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und beim LUGV des Landes Brandenburg beantragt werden.

### **Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 14.12.2015)

#### **Anregungen**

- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche des Bebauungsplanes ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.
- Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 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.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass dieses Schreiben ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ersetzt.

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

### Hinweise

- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme. Der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird nach Abschluss des Planverfahrens ein Exemplar von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zur Verfügung gestellt und das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

### **Wasser- und Abwasserverband "Dosse"** (Schreiben vom 04.12.2015)

#### **Stellungnahme**

Kenntnisnahme.

### **Wasser- und Bodenverband "Dosse-Jäglitz"** (Schreiben vom 13.01.2016)

#### **Stellungnahme**

- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

### **Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 14.12.2015)

#### **Stellungnahme**

- Kenntnisnahme und Aufnahme in die Begründung.
- Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- Kenntnisnahme.

**Nachbarkommunen**

**Amt Temnitz - für die Gemeinden Dabergotz, Märkisch-Linden, Storbeck-Frankendorf,  
Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben** (Schreiben vom 02.12.2015)

**Anregungen**

1. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren teilt das Amt Temnitz mit, dass die von der Amtsverwaltung, stellvertretend für die Gemeinden Temnitztal und Walsleben, wahrzunehmenden öffentlichen Belange als Nachbargemeinden durch die Planung nicht berührt werden.
2. Die weitere Beteiligung der Gemeinden Temnitztal und Walsleben des Amtes Temnitz an dem o.g. Bauleitplanverfahren ist daher nicht erforderlich.

**Nachbarkommunen**

**Amt Temnitz - für die Gemeinden Dabergotz, Märkisch-Linden, Storbeck-Frankendorf,  
Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben** (Schreiben vom 02.12.2015)

**Stellungnahme**

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

**Öffentlichkeitsbeteiligung**



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

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

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange			Anschreiben am	Antwort mit Schreiben vom
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	und Archäologisches Landesmuseum	Dez. Bodendenkmalpflege	26.11.2015	11.12.2015
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	und Archäologisches Landesmuseum	Dez. Bau- und Kunstdenkmalpflege	26.11.2015	04.12.2015
Brandenburgischer Landesbetrieb	für Liegenschaften und Bauen		26.11.2015	-----
Deutsche Telekom GmbH			26.11.2015	-----
E.ON edis Aktiengesellschaft			26.11.2015	02.12.2015
GDMcom mbH	Fachbereich Genehmigungswesen		26.11.2015	26.11.2015
Gewässerunterhaltungsverband "Oberer Rhin / Temnitz"			26.11.2015	02.12.2015
Industrie- und Handelskammer Potsdam			26.11.2015	14.01.2016
Landesamt für Bauen und Verkehr			26.11.2015	10.12.2015
Landesamt für Umwelt, Gesundheit	und Verbraucherschutz	Regionalabteilung West	26.11.2015	13.01.2016
Landesbetrieb Straßenwesen	Ndl. West		26.11.2015	12.01.2016
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Bauordnungs- und Planungsamt		26.11.2015	Fristverlängerung 21.01.2016
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt		26.11.2015	-----
Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	des Landes Brandenburg	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	26.11.2015	16.12.2015
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH		26.11.2015	14.12.2015
Regionale Planungsgemeinschaft	Prignitz-Oberhavel	Regionale Planungsstelle	26.11.2015	12.01.2016
Wasser- und Abwasserverband "Dosse"			26.11.2015	04.12.2015
Wasser- und Bodenverband "Dosse-Jäglitz"			26.11.2015	13.01.2016
Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Verwaltungszentrum B	26.11.2015	14.12.2015
Nachbargemeinden			Anschreiben am	Antwort mit Schreiben vom
Amt Neustadt (Dosse)			26.11.2015	-----
Amt Temnitz			26.11.2015	02.12.2015
Stadt Kyritz			26.11.2015	-----