

Begründung
Bebauungsplan [nach § 13a BauGB](#)
"Einzelhandel Bahnhofstraße"
der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Stand: [05/2016](#)

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	11
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung Exkurs: Kernaussagen der Kurzanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse	11
8.	Überbaubare Grundstücksfläche	14
9.	Erschließung	14
10.	Ver- und Entsorgung	14
11.	Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten	17
12.	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
13.	Weitere textliche Festsetzungen	18
14.	Baugrund / Munitionsbelastung	19
15.	Belange des Denkmalschutzes	19
16.	Artenschutz	21
17.	Durchführung / Finanzierung	22
18.	Flächenbilanz	22

Anhang

[Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH \(GMA\) - Kurzanalyse zur Erweiterung
eines Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse, Stand: 06.04.2016](#)

[Prüfung der Belange von Natur und Landschaft mit artenschutzfachlicher Potentialabschätzung
\(Ingenieurbüro Ellmann & Schulze GbR, Sieversdorf\), Stand: Mai 2016](#)

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 \(BGBl. I S. 1722\)](#).
- 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. 1: 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"

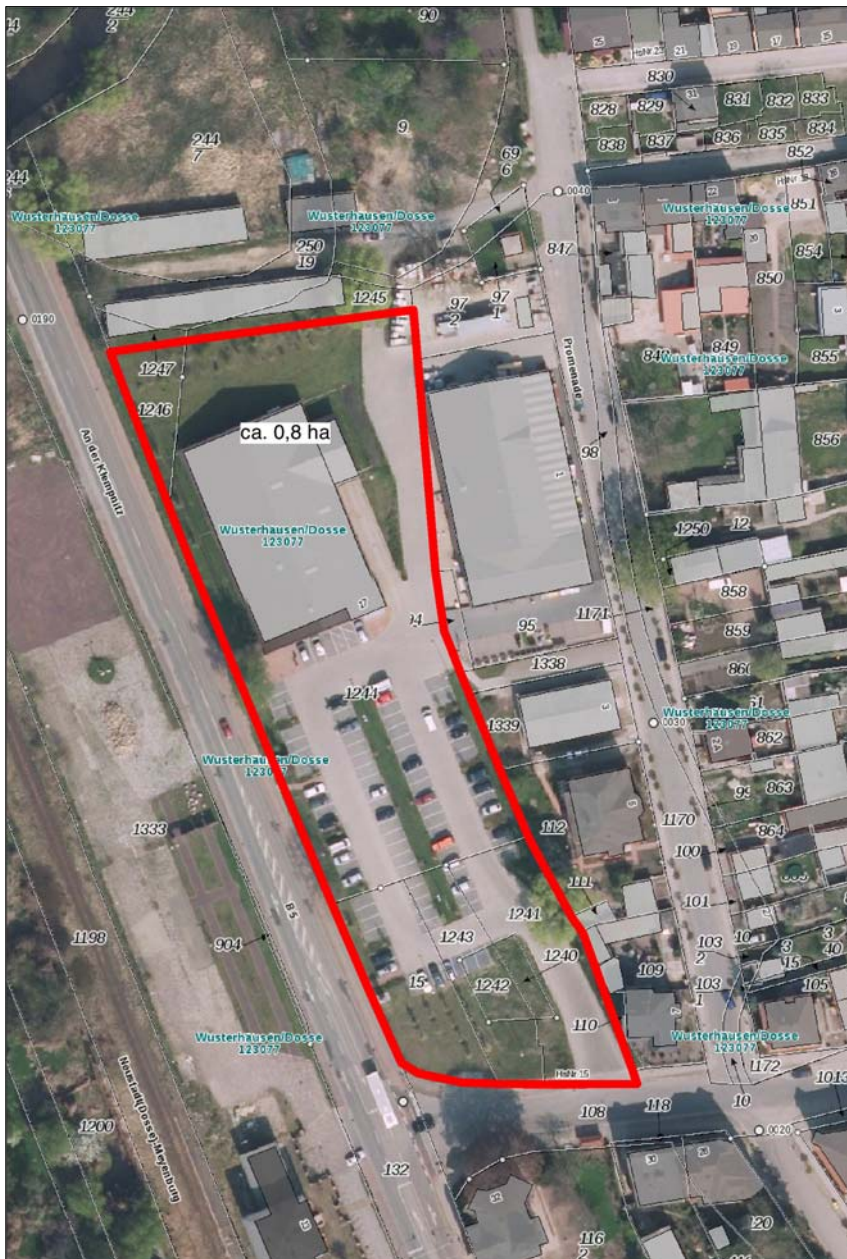


Abb. 2: Lage des Plangebietes

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

Im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 16.12.2015 mit, *"dass der Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Den benannten Grundsätzen der Raumordnung wird hinreichend entsprochen."*

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 **eine Mischbaufläche** 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.

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.

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.

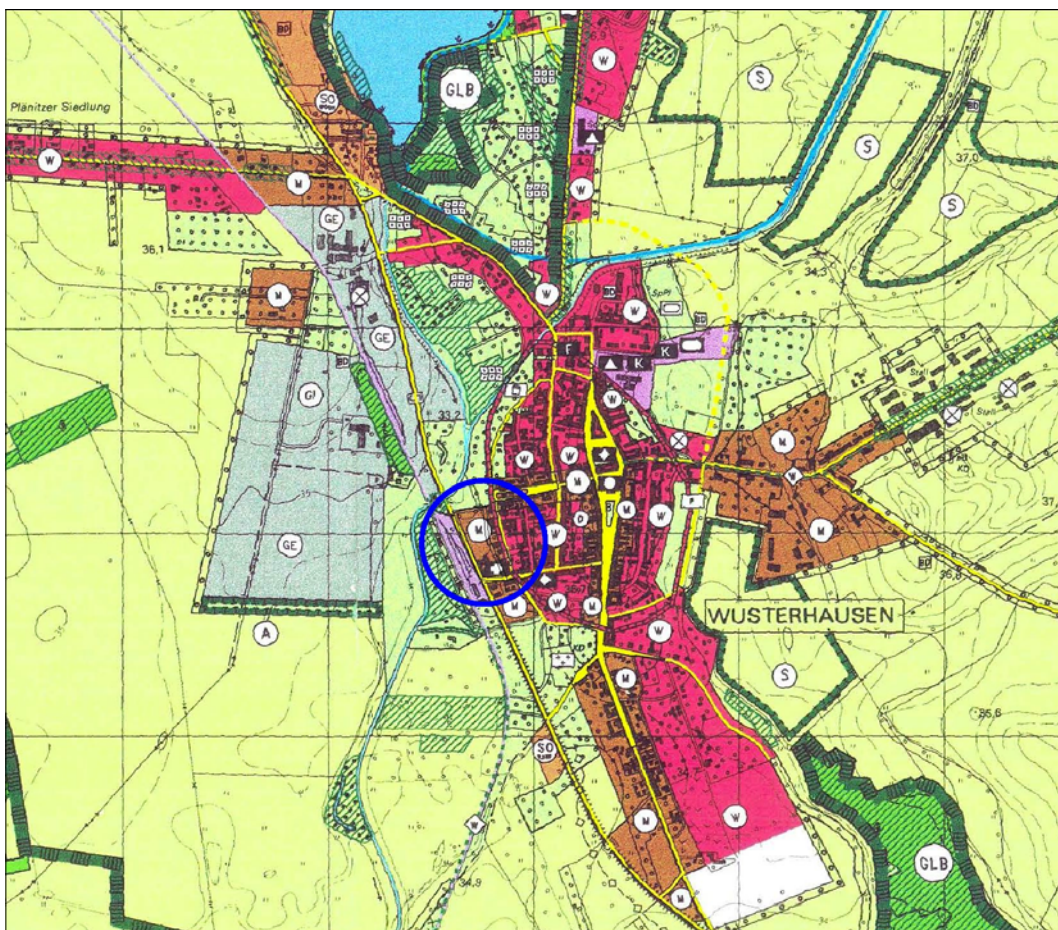


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Stand: 26.11.2000

Begründungstext entsprechend Vorschlag aus der Abwägung:

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 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.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen 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.

Alternative entsprechend Abwägung:

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.

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

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 [Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und demzufolge auch ein Lebensmitteldiscounter](#) 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)."

Exkurs: Kernaussagen der Kurzanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden (GMA), Stand: 06.04.2016

"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.

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 ein Verkaufsflächenüberhang entstehen, der sich nachhaltig auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarorte Kyritz und Neustadt (Dosse) auswirken wird."

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.

Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse"

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

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der e.dis AG und der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zur Versorgung des Discounters. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist aus Sicht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht erforderlich.

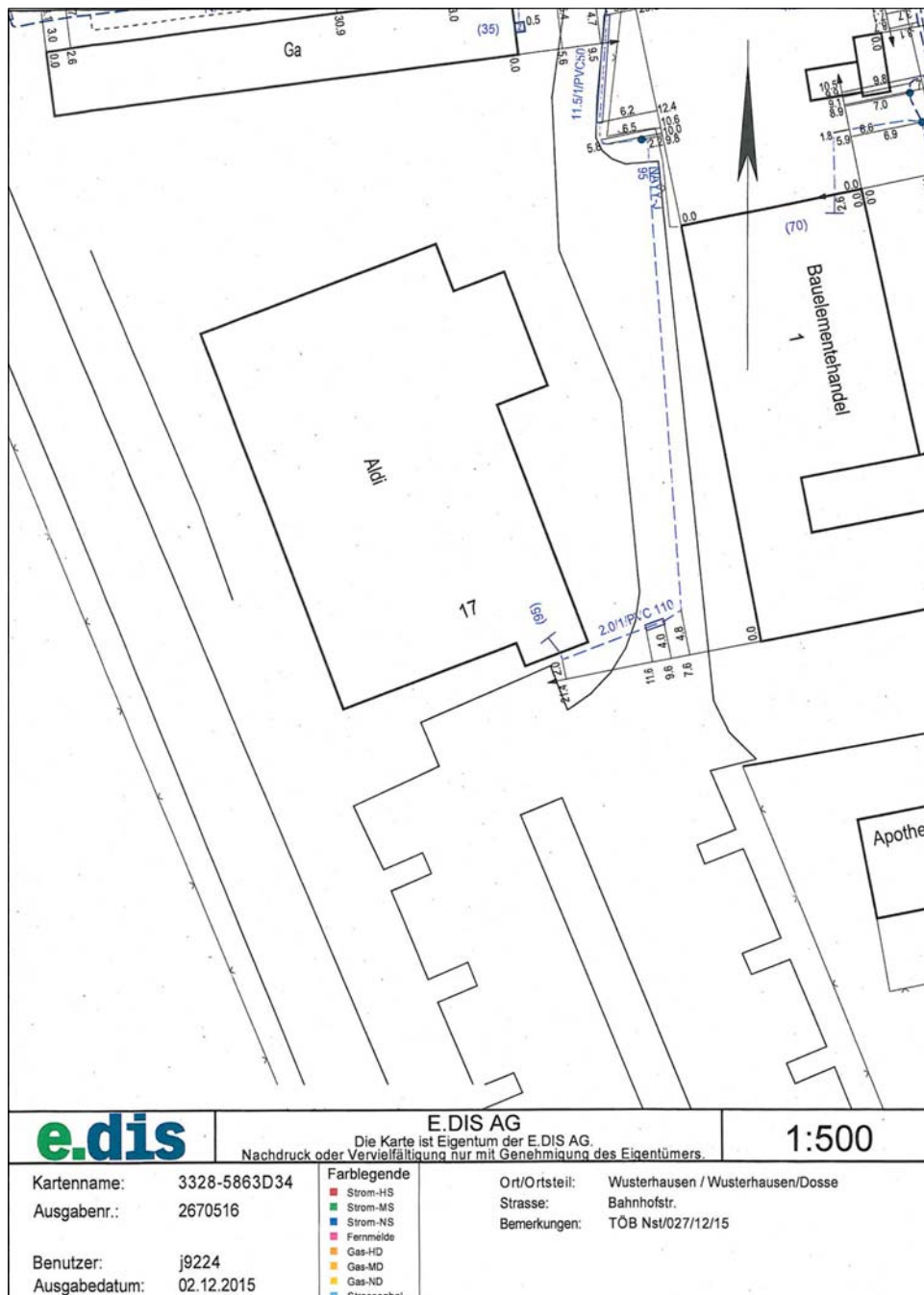


Abb. 9: Versorgungsleitungen der e.dis AG, Stand: 02.12.2015

Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse"

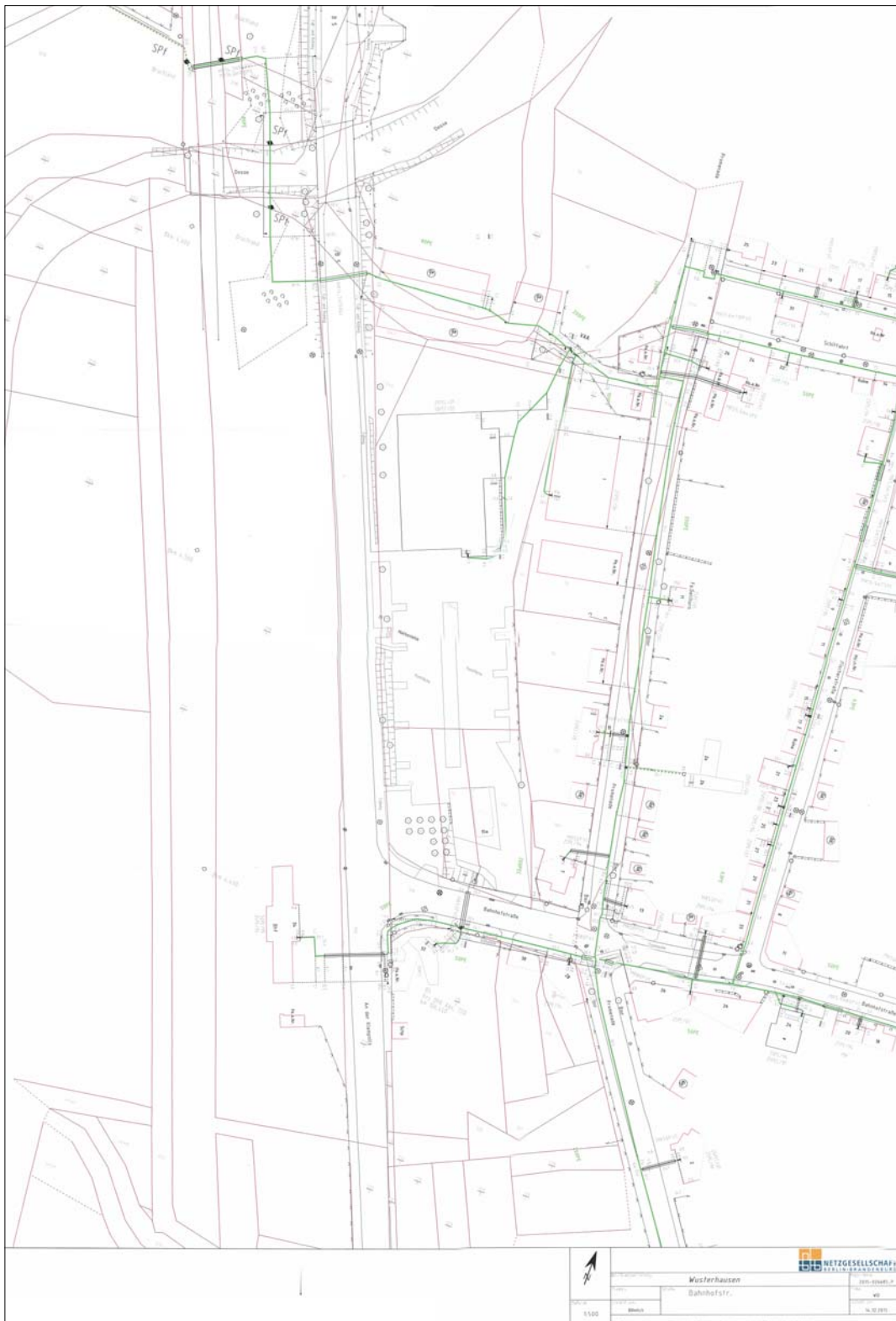


Abb. 10: Versorgungsleitungen der NBB, Stand: 14.12.2015

11. Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten

Mit Schreiben vom 14.12.2015 teilte das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Gewässer und Anlagenunterhaltung West - W24 folgendes mit:

"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.

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

...

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."

Hieraus ergibt sich folgende Konsequenz für die Stadt Wusterhausen/Dosse:

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 hat mit dem Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen, die einen Haftungsausschluss der Gemeinde für die im Plan vorgesehene Erweiterung des Discounters und den Eintritt des möglichen Überschwemmungsereignisses HQ100 ausschließt.

12. 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.

13. 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."

14. 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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei teilte im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2015 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 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.

15. Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmale

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.

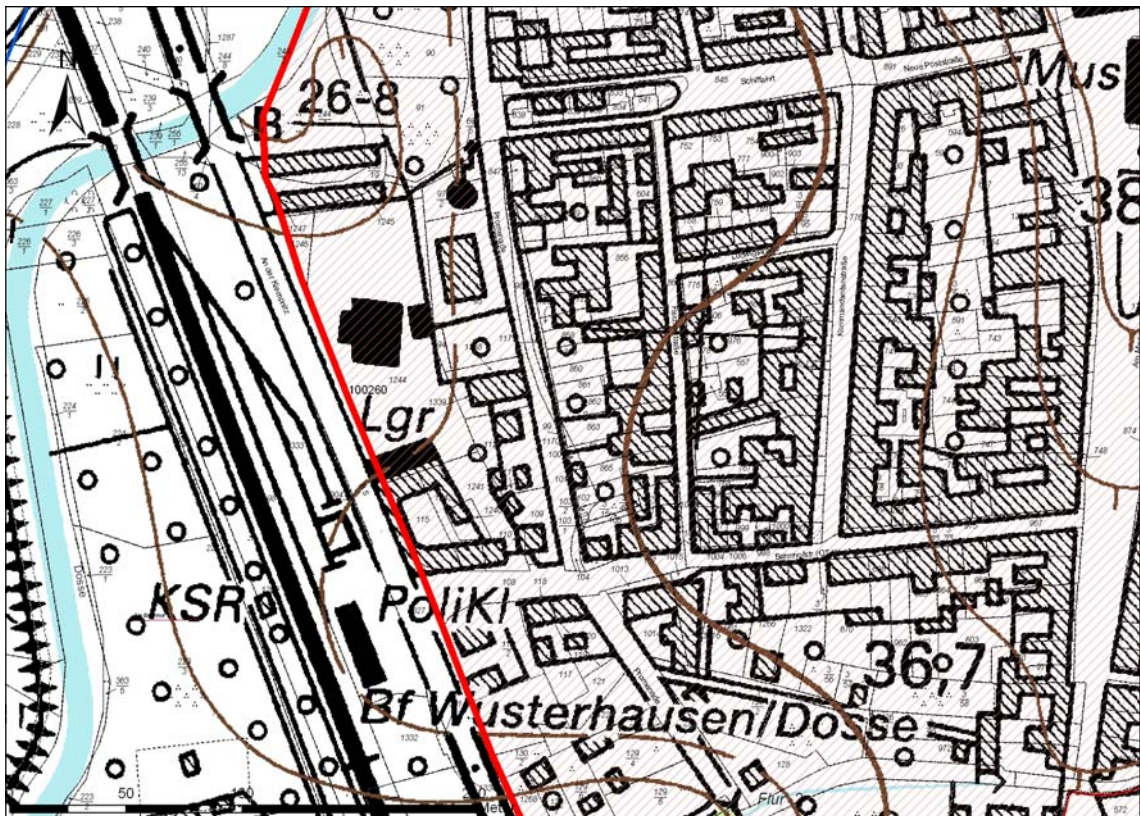


Abb. 11: Bodendenkmal Nr. 100.260 "Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit von Wusterhausen"

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.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die nachstehend aufgeführten eingetragenen Denkmale:

Wusterhausen/Dosse	An der Klempnitz 13	Bahnhof mit Toilettenhäuschen
Wusterhausen/Dosse	Bahnhofstraße 32	Wohnhaus mit Nebengebäude
Wusterhausen/Dosse	Promenade 5	Wohnhaus

Eine Beeinträchtigung der Baudenkmale durch den Bebauungsplan kann von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht erkannt werden.

16. Artenschutz

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").

Der Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegen keine Hinweise vor, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dem Vollzug der Satzung verhindern würde.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen europäischer Vogelarten sowie Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie z.B. durch Maßnahmen im Rahmen der Baustelleneinrichtung und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Rodung des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestandes als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln mit dauerhaften Niststätten und xylobionten Käferarten und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die 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. unzulässig ist.

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. Dies ist aber nicht zu erwarten.

Die vom Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf erstellte Prüfung der Belange von Natur und Landschaft mit artenschutzfachlicher Potentialabschätzung (Stand: Mai 2016) kommt zu folgendem Ergebnis:

"Das Vorhaben wird auf bereits stark anthropogen beeinflussten Biotoptypen durchgeführt.

Am 13.04. und 19.05.2016 erfolgten eine Begehungen des B-Plangebiets bei dem sämtliche für die einzelnen Artengruppen relevanten Habitatstrukturen aufgenommen und bewertet wurden.

Ein unmittelbarer Verlust an ganzen Brutrevieren von europäischen Vogelarten konnte nicht festgestellt werden.

Eine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Libellen, Käfer, Mollusken oder Gefäßpflanzen ist nicht zu erwarten.

Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten."

Das Gutachten ist Anhang zu dieser Begründung.

17. Durchführung / Finanzierung

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

18. 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 %

