



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	14.01.2025	4/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	10.02.2025	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2025	
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	18.02.2025	
Gemeindevertretung	04.03.2025	

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

- a) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ in der Fassung vom 13.01.2025 – bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Textliche Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung sowie
- b) den Entwurf der parallelen 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhofstraße/ Lindenstraße“ in der Fassung vom 13.01.2025 – bestehend aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung

zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 4/2025

Beschlussbegründung:

Aktuell hat die Freiwillige Feuerwehr in Elstal ihr Gerätehaus im Ernst-Walter-Weg 43 auf einer Fläche von 730 m².

Gemäß der DIN 14092 (Feuerwehrhäuser) und UVV (GUV-I 8554) (Sicherheit im Feuerwehrhaus) entspricht das bestehende Gerätehaus und auch das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Anhand der Mängel und der steigenden Bedarfe der Feuerwehr, um im Einsatzfall ausreichend handlungsfähig zu sein und auch zum Schutz der freiwilligen Feuerwehrleute, bedarf es einer Erweiterung des Gerätehauses und der Außenanlagen. Das aktuelle Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr am Ernst-Walter-Weg 43 in Elstal befindet sich in einer dicht bebauten innerörtlichen Lage und bietet somit nicht die Möglichkeit sowohl das Gebäude als auch das Grundstück an die aktuellen Bedarfe anzupassen und die genannten Mängel zu beheben.

Aus einer vorangegangenen Betrachtung der Standortoptionen in Elstal für einen Feuerwehrneubau zeigte sich, dass der Standort an der Bahnhofstraße der geeignetste Standort für einen Feuerwehrneubau mit Übungsgelände und einer möglichen Erweiterung um eine Rettungswache ist (vgl. Informationsvorlage 173/2022).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll demnach Baurecht für einen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden, Feuerwehrneubau geschaffen werden und gleichzeitig eine Fläche für die in der Verantwortung des Landkreises liegende Errichtung einer Rettungswache planungsrechtlich gesichert werden.

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 28.02.2023 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ beschlossen (Drucksache: B-31/2023). Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Das Vorhaben lässt sich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln, da die vorgesehene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt ist. Daher muss der Teilbereich des Flächennutzungsplans in einem parallelen Verfahren geändert werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung wurde vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieser Frist hatten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.12.2023 über den Vorentwurf der Planwerke unterrichtet und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu beiden Planwerken und 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangen sowie 16 Stellungnahmen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, die nach Abwägung teilweise Berücksichtigung gefunden haben.

Mit der Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre:

☐ wiederkehrender Aufwand☒ Ergebnishaushalt☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne

Summe: **86.000,00 €**

- ☒ bereits im lfd. HH eingeplant
☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant
☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Teil III Umweltbericht der als Anlage 2 hinterlegten Begründung des Bebauungsplans aufgezeigt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Durch das Vorhaben werden natürliche Lebensräume überprägt, die damit in ihren Funktionen für Natur und Landschaft nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des betroffenen Naturraums, möglichst im Gemeindegebiet, auszugleichen.

Die konkrete Eingriffskompensation erfolgt hier sowohl im Plangebiet als auch planextern. Dabei können zusammenfassend drei Schwerpunkte genannt werden: Begrünung (inkl. Gehölzpflanzungen) innerhalb des Plangebietes auf nicht versiegelten Nebenflächen, Ersatzaufforstung südöstlich der Siedlungslage Wernitz (Waldersatz, naturschutzrechtliche Kompensation und Brutvogelkompensation) sowie naturschutzrechtliche Kompensation durch Extensivierung von Ackerflächen im Rahmen des kommunalen Kompensationsflächenpools westlich von Dyrotz-Luch, wo auch die Kompensation für den besonderen Artenschutz stattfindet (Habitataufwertung und Umsiedlung von Zauneidechsen).

Anlagen:

- Anlage 1 - Entwurf Planzeichnung B-Plan E48 Stand 13.01.2025 **(nur digital)**
Anlage 2 - Entwurf Begründung B-Plan E48 Stand 13.01.2025 **(nur digital)**
Anlage 3 - Entwurf Planzeichnung FNP 5. Änderung Stand 13.01.2025 **(nur digital)**
Anlage 4 - Entwurf Begründung FNP 5. Änderung Stand 13.01.2025 **(nur digital)**
Anlage 5 - Artenschutzfachlicher Bericht Stand Oktober 2024 **(nur digital)**

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister