



# Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

### Entwurf

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

| Inhalt                                                                                                                                     | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I. GEGENSTAND DER PLANUNG                                                                                                                  | 5     |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....                                                                                                  | 5     |
| 2. Ausgangssituation .....                                                                                                                 | 6     |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                                                                                             | 6     |
| 2.2 Eigentumsverhältnisse.....                                                                                                             | 7     |
| 2.3 Bebauung und Nutzung .....                                                                                                             | 7     |
| 2.4 Denkmalschutz .....                                                                                                                    | 7     |
| 2.5 Planerische Ausgangssituation .....                                                                                                    | 7     |
| 2.5.1 Landesplanung .....                                                                                                                  | 7     |
| 2.5.2 Regionalplan.....                                                                                                                    | 8     |
| 2.5.3 Wirksamer Flächennutzungsplan.....                                                                                                   | 9     |
| 2.5.4 Geltendes Baurecht Änderungsbereich .....                                                                                            | 10    |
| 2.5.5 Angrenzende Bebauungspläne .....                                                                                                     | 10    |
| 2.5.6 Informelle Planungen der Gemeinde.....                                                                                               | 10    |
| II. PLANINHALT                                                                                                                             | 11    |
| 1. Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                                                      | 11    |
| 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....                                                                                                 | 12    |
| 2.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Rettungswache“ .....                                                                                    | 12    |
| 2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft .....                               | 13    |
| 2.3 Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen.....                                                                                         | 13    |
| 2.4 Flächenbilanz .....                                                                                                                    | 13    |
| III. UMWELTBERICHT                                                                                                                         | 14    |
| 1. Einleitung und Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 5. Änderung des FNP .....                                                  | 14    |
| 1.1 Standort, sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....                                                                             | 15    |
| 1.2 Bedarf an Grund und Boden.....                                                                                                         | 15    |
| 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes und deren Berücksichtigung ..... | 16    |
| 1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB) .....                                                                                                          | 16    |
| 1.3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....                                                                                              | 16    |
| 1.3.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) .....                                                                   | 16    |
| 1.3.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und<br>Altlastenverordnung (BBodSchV).....                                 | 17    |
| 1.3.5 Wasserschutzrecht .....                                                                                                              | 18    |
| 1.3.6 Immissionsschutzrecht.....                                                                                                           | 18    |
| 1.3.7 Landschaftsplan .....                                                                                                                | 19    |
| 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....                                                                      | 20    |
| 2.1 Bestandssituation .....                                                                                                                | 20    |
| 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der 5.<br>Änderung zum FNP .....                                | 21    |

|      |                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der 5. Änderung zum FNP .....                                                                                                                                          | 22 |
| 2.4  | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....                                                                                                                                                                          | 22 |
| 2.5  | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....                                                                                                                                                 | 22 |
| 2.6  | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....                                                                                                                                                | 23 |
| 2.7  | Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....                                                                                                                                    | 23 |
| 2.8  | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden .....                        | 23 |
| 2.9  | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....                                                                                            | 23 |
| 2.10 | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....                                                                                                                                                            | 23 |
| 2.11 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....                                                                                                                                                        | 23 |
| 2.12 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                                                                                                                             | 24 |
| 2.13 | Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....                                                                                                                                                                                 | 24 |
| 2.14 | Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....                                                                                                                                                                          | 24 |
| 2.15 | Artenschutzrechtliche Betrachtung.....                                                                                                                                                                                                   | 24 |
| 2.16 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB..... | 24 |
| 2.17 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                                                                                                                                 | 25 |
| 2.18 | Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....                                                                                                                                                          | 25 |
| 3.   | Zusätzliche Angaben .....                                                                                                                                                                                                                | 25 |
| 3.1  | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....                                                                                                                                                                                         | 25 |
| 3.2  | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                                                                                                                            | 25 |
| 3.3  | Quellenangaben .....                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| IV.  | VERFAHREN .....                                                                                                                                                                                                                          | 27 |
| 1.1  | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB .....                                                                                                                                                                                       | 27 |
| 1.2  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....                                                                                                                                                                  | 27 |
| 1.3  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB .....                                                                              | 27 |
| 1.4  | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....                                                                                                                                           | 27 |
| 1.5  | Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....                                                                                                                                                                                | 27 |
| 1.6  | Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.....                                                                                                                                                                                           | 27 |
| V.   | RECHTSGRUNDLAGEN .....                                                                                                                                                                                                                   | 28 |

## Abbildungen

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Luftbild des Änderungsbereichs und der Umgebung .....                                      | 6  |
| Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs in der Gemeinde Wustermark .....                                | 7  |
| Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen FNP mit Hervorhebung des Bereichs der geplanten 5. Änderung ..... | 9  |
| Abbildung 4: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans .....                                     | 12 |
| Abbildung 5: Darstellungen der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf) .....           | 12 |
| Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans .....                                     | 14 |
| Abbildung 7: Darstellungen der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf) .....           | 14 |
| Abbildung 8: Schutzgebiete .....                                                                        | 17 |
| Abbildung 9: Luftbild 1996 .....                                                                        | 20 |
| Abbildung 10: Luftbild 2023 .....                                                                       | 21 |

## **I. GEGENSTAND DER PLANUNG**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Wustermark ist eine der am stärksten wachsenden Gemeinden im Landkreis Havelland. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Infrastrukturen in der Gemeinde, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge dienen. Ein dringender Anpassungsbedarf zeigt sich bei der Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr in Elstal. Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr in der Eisenbahnersiedlung entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen der schnell wachsenden Gemeinde. Das Gerätehaus und das Grundstück erfüllen gemäß DIN 184092 und UVV (GUV-I8554) nicht mehr die aktuellen Anforderungen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Abwehrbedarfsplans wurden eine Reihe von Mängeln festgestellt, die am Standort mangels Entwicklungsmöglichkeiten nicht behoben werden können. Das sehr dynamische Wachstum der Gemeinde Wustermark und des Ortsteils Elstal im Speziellen und die damit steigende Zahl der Einsätze der Feuerwehr, erhöht den Druck, einen neuen bedarfsgerechten Standort zu entwickeln und dafür kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt deshalb die Errichtung einer neuen Feuerwache im Nordwesten des Ortsteils Elstal. Der im Rahmen einer Prüfung der Potenzialflächen ausgemachte Standort der geplanten Feuerwache ist über das innerörtliche Straßennetz und die nahe gelegene Auffahrt zur Bundesstraße B 5 verkehrlich sehr gut angebunden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark vom 19. Juli 2006 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche „Sportplatz“ dar. Eine Entwicklung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist somit nicht möglich. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Die Darstellung der Grünfläche „Sportplatz“ im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Gemeinde Wustermark. Die Gemeinde hat den bestehenden Sportplatz am Ernst-Walter-Weg im Ortsteil Elstal im Jahr 2016 erworben und kann so ein Fortbestehen des Sportplatzes sichern. Da die Darstellung des Sportplatzes nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht, wird der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans deutlich größer gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 48 und die gesamte als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellte Fläche Teil des Änderungsbereichs. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 31/2023) wurde am 28. Februar 2023 gefasst.

Insgesamt umfasst der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark eine Fläche von rund 8,2 Hektar.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Es wird Richtung Westen und Richtung Norden durch die Bahnhofstraße, Richtung Osten durch die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung und Richtung Süden durch eine durch Ruderalvegetation geprägte Grünfläche abgegrenzt.

Südlich an diese Grünfläche schließt sich das Gewerbegebiet Elstal an, in dem sich u. a. das Designer Outlet Berlin befindet. Die dem Plangebiet nahe liegenden Gewerbegrundstücke sind unbebaut und begrünt (nördlich der Straße Dyrotzer Ring) bzw. werden als Stellplatzanlage genutzt (südlich der Straße Dyrotzer Ring).

Die Fläche östlich der Bahnhofstraße ist durch eine dichte Ruderalvegetation sowie eine Waldfläche gekennzeichnet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das derzeit in der Entwicklung befindliche Gelände des Bahncampus und daran angrenzend die Bahnstrecke Berlin-Hannover.

**Abbildung 1: Luftbild des Änderungsbereichs und der Umgebung**



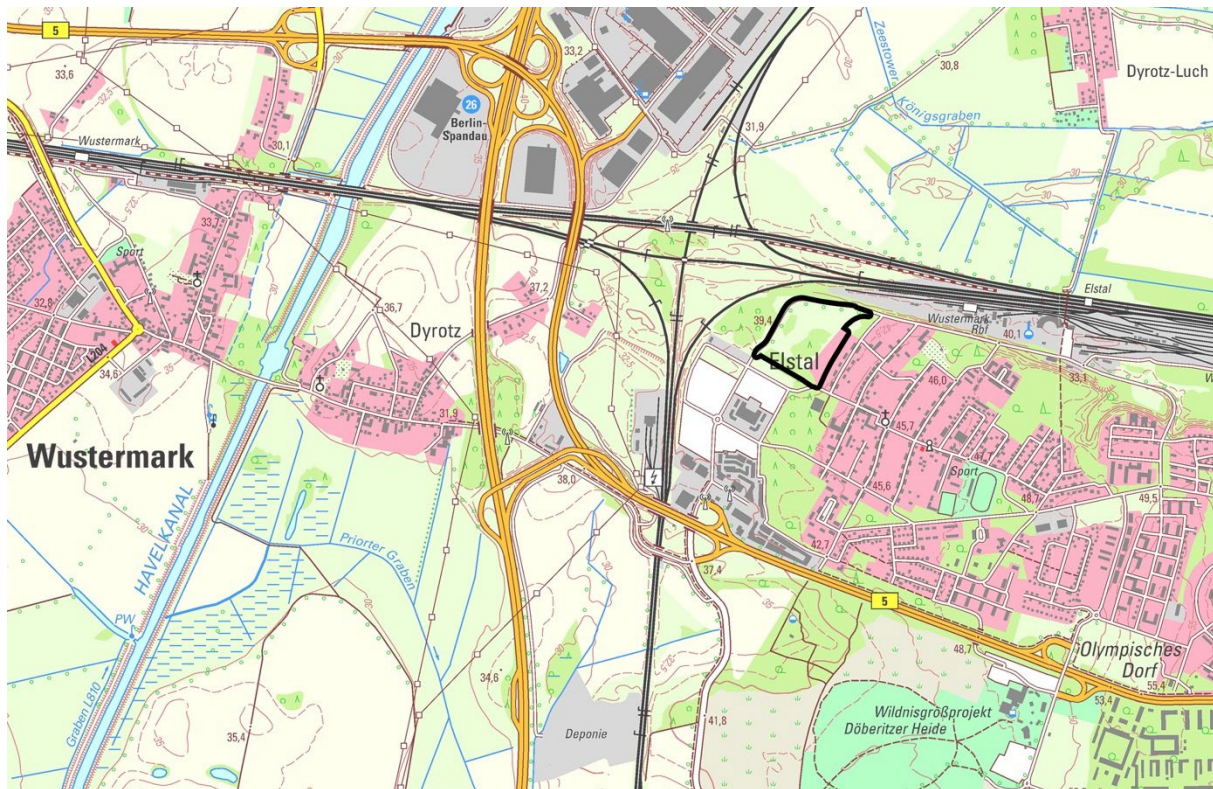
Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Die Größe des Bereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 8,2 Hektar und umfasst die Flurstücke 24 und 39 der Flur 1, das Flurstück 11/1 der Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 17, 18, 19 und 23 der Flur 1 sowie Teilflächen der Flurstücke 80 und 415 der Flur 2 der Gemarkung Elstal.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt im Norden und Osten durch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (örtliche Hauptverkehrsstraße), im Süden durch die Grenzen der Flurstücke 17 und 39 und im Osten durch die Grenze des Flurstücks 39 sowie durch die Abgrenzung der Darstellungen im wirksamen FNP (Maßnahmenfläche / Grünfläche).



**Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs in der Gemeinde Wustermark**



Quelle: Digitale Topographische Karte 1:10.000, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; bearbeitet

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 80 der Flur 2 der Gemarkung Elstal im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

## 2.3 Bebauung und Nutzung

Aktuell befinden sich im Plangebiet keine baulichen Anlagen. Eine regelmäßige Nutzung des Plangebiets ist – abgesehen von dem unbefestigten Fußweg entlang der Bahnhofstraße sowie unbefestigter Wege im östlichen und südlichen Teil des Änderungsbereichs – nicht gegeben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche weist den Charakter einer Sukzessionsfläche auf.

## 2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die östlich des Änderungsbereichs gelegene Eisenbahnersiedlung Elstal ist als Denkmalbereich geschützt (Nummer 09150048 des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege).

## 2.5 Planerische Ausgangssituation

### 2.5.1 Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der Grundsatz § 5 Abs. 2 des LEPro 2007 besagt: „Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“ Dieser Grundsatz wird auch als G 5.1 im LEP HR aufgegriffen, der besagt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden [soll].“ Neue Siedlungsflächen sind dem Ziel Z 5.2. entsprechend an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Zwar befindet sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, aus landesplanerischer Sicht ist die beabsichtigte Entwicklung jedoch als Innenentwicklung im Sinne der Landesplanung zu bewerten. Deutlich wird dies über die Festlegungskarte des LEP HR, in der das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt wird.

Weitere für die Planung relevante Ziele und Grundsätze sind dem LEPro und dem LEP HR nicht zu entnehmen. Im LEP HR wirkt die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen – und darunter fallen Berufsfeuerwehren bzw. Feuerwehren mit hauptamtlichen Kräften – auf die Bewertung der Versorgungszentralität von Orten. Die Einheit Elstal der freiwilligen Feuerwehr Wustermark verfügt nicht über hauptamtliche Kräfte und wirkt sich dementsprechend nicht auf diese Bewertung aus. Im LEP HR und im LEPro 2007 werden keine Festlegungen zur Versorgung mit freiwilligen Feuerwehren oder Rettungswachen getroffen.

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### **2.5.2 Regionalplan**

Der Regionalen Planungsgemeinschaft „Havelland-Fläming“ obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ aus dem Jahr 2012 wurde am 05.07.2018 durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.

Mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23.11.2020 wurde die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte „Havelland-Fläming“ genehmigt. Der Plan ist mit seiner Bekanntmachung am 23.12.2020 in Kraft getreten. Der Ortsteil Wustermark ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die Aufstellung des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ wurde am 27.07.2019 durch die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschlossen. Am 09.06.2022 endete das öffentliche Beteiligungsverfahren des Entwurfs des Plans. Am 09.06.2022 endete das öffentliche Beteiligungsverfahren des Entwurfs des Plans. Aktuell erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen und die Erarbeitung eines zweiten Planentwurfs, zu dem erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Im aufzustellenden Plan sollen u. a. Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung getroffen werden.

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 beschlossen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung soll damit vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt werden. Am 06.06.2024 wurde der Plan von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen.



Im Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ sowie in den Sachlichen Teilregionalplänen sind keine Festlegungen enthalten, die im Konflikt mit den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen.

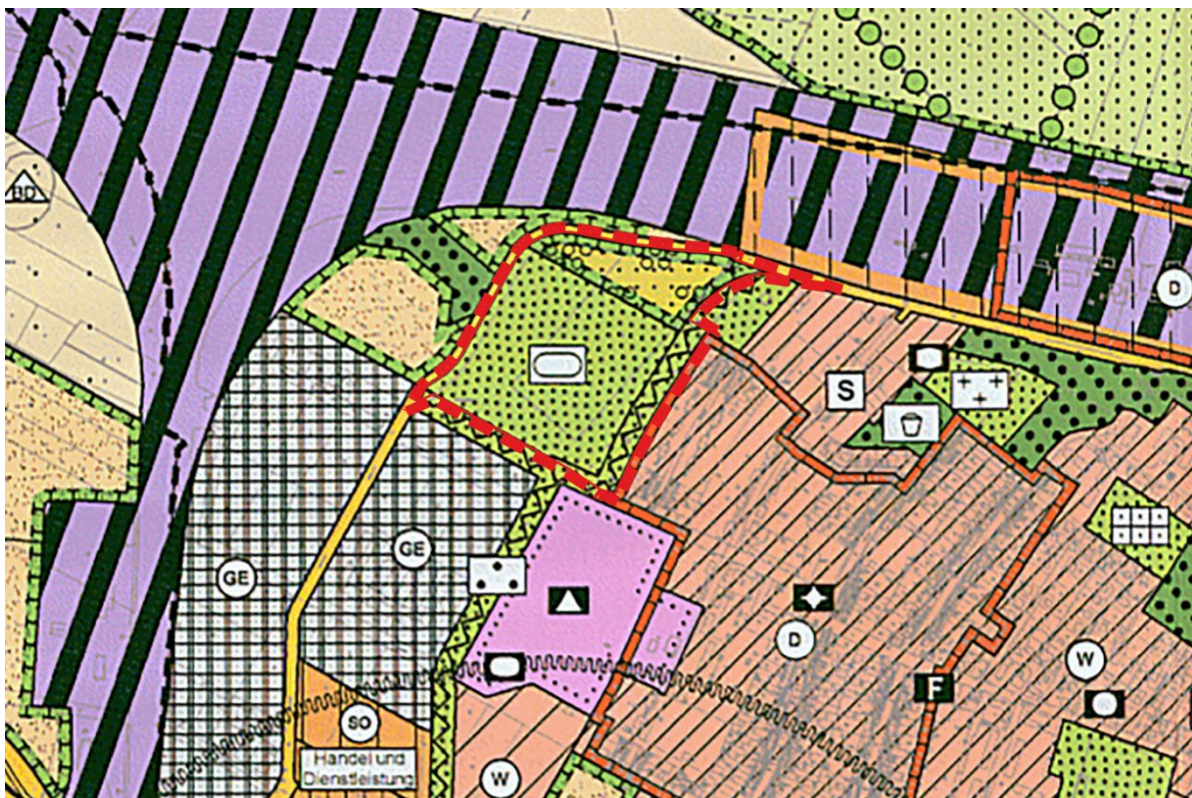
### 2.5.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark wurde am 19. Juli 2006 aufgestellt und seitdem in vier Bereichen geändert (u. a. zwei Flächen des ehemaligen Olympischen Dorfs sowie die Heidesiedlung).

Im FNP wird der südliche Teil des Änderungsbereichs als Grünfläche „Sportplatz“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die daran nördlich angrenzende Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird im östlichen Teil des Änderungsbereichs eine Grünfläche mit einer überlagernden Lärmschutzmaßnahme gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Westlich des Änderungsbereichs wird die Bahnhofstraße als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Westlich der Bahnhofstraße werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ sowie eine Waldfläche dargestellt. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich eine nachrichtlich übernommene Bahnanlage, die teilweise von einem „beabsichtigten Sondergebiet“ überlagert wird. Östlich des Plangebiets ist die Eisenbahnersiedlung als Wohnbaufläche dargestellt, die von einer nachrichtlichen Darstellung als „denkmalgeschütztes Ensemble“ überlagert wird. Südlich des Änderungsbereichs grenzt eine Grünfläche an, die von einer Lärmschutzmaßnahme gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB überlagert wird. Diese Fläche zieht sich weiter nach Süden und grenzt eine als Gewerbegebiet dargestellte Fläche (westlich) von einer Gemeinbedarfsfläche Schule (östlich) ab.

**Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen FNP mit Hervorhebung des Bereichs der geplanten 5. Änderung**



Quelle: Gemeinde Wustermark; bearbeitet

#### **2.5.4 Geltendes Baurecht Änderungsbereich**

Für den Änderungsbereich besteht kein verbindliches Baurecht. Der östliche Teil des Flurstücks 80 sowie das Flurstück 415 befinden sich laut der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Elstal von 1995 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Grundlage für diese Bewertung war ein bereits bei Satzungsbeschluss im Verfall befindliches Gebäude. Der deutlich überwiegende Teil des Änderungsbereichs befindet sich nicht im planungsrechtlichen Innenbereich. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 35 BauGB.

#### **2.5.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Für die im FNP als Gewerbegebiet dargestellte Fläche südlich des Plangebiets wurde im Jahr 1993 verbindliches Baurecht über den Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ geschaffen. Im B-Plan Nr. E 1 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem wird darin die im FNP als Grünfläche mit der Überlagerung einer Lärmschutzmaßnahme dargestellte Fläche als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Südöstlich an den Änderungsbereich des FNP grenzt der Bebauungsplan Nr. E 22 „Verbindungsstraße Dyrotzer Ring/Maulbeerallee“ von 2009 an, der den o.g. Bebauungsplan in Teilen überlagert und die zwischenzeitlich realisierte Straße zwischen Dyrotzer Ring und Maulbeerallee sowie Grünflächen festsetzt.

Für die östlich angrenzende Eisenbahnersiedlung wurde 2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ gefasst. Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nicht durchgeführt.

Für die nordöstlich angrenzende Fläche an der Ecke Bahnhofstraße/Lindenstraße wurde 2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 45 „Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung“ gefasst.

#### **2.5.6 Informelle Planungen der Gemeinde**

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Wustermark wurde 2024 mit einem Zeithorizont bis 2035 unter dem Titel „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035“ fertiggestellt. Im INGEK werden keine expliziten Aussagen zu den Themen Bevölkerungsschutz, Feuerwehr und Sportanlagen getroffen. Der im FNP dargestellte Sportplatz im Bereich der vorliegenden Änderung wird im INGEK nicht als aktuelle Planung benannt. Die im FNP dargestellte Planung des Sportplatzes entspricht nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

## II. PLANINHALT

### 1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwache sowie einer Rettungswache geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche „Sportplatz“ dar. Der Bebauungsplan ist demnach nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich geboten, was gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen soll.

Die Änderung des FNP in diesem Bereich zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Rettungswache“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist für die Gemeinde Wustermark von höchster Priorität, um auch zukünftig einen angemessenen Brandschutz im dynamisch wachsenden Ortsteil Elstal gewährleisten zu können (siehe auch Kapitel I.1). Die im FNP dargestellte Entwicklung eines Sportplatzes im Plangebiet entspricht nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde. Der Bedarf an Sportflächen im Ortsteil Elstal wird durch die Sportanlage am Ernst-Walter-Weg gedeckt. Die Sportanlage befindet sich seit 2016 im Eigentum der Gemeinde Wustermark und wird durch den ESV Lokomotive Elstal e.V. genutzt. Die Anlage zwischen dem Ernst-Walter-Weg, der Straße Am Sportplatz und der Rosa-Luxemburg-Allee verfügt über vier Spielfelder unterschiedlicher Größen, einen Beachvolleyballplatz, eine Laufbahn und weitere Leichtathletikanlagen.

Da die Entwicklung einer Sportanlage an der Bahnhofstraße nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht wird es nicht als sinnvoll erachtet, den FNP lediglich für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 48 zu ändern. Die gesamte als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellte Fläche wird Teil des Änderungsbereichs.

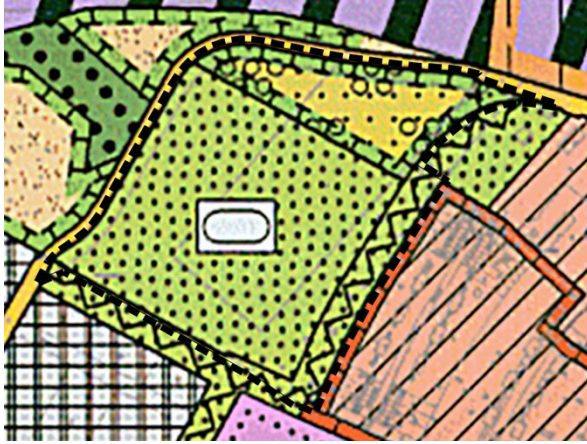
Ebenso wird die östlich angrenzende mit einer Lärmschutzmaßnahme überlagerte Grünfläche sowie die nördlich angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ Teil des Änderungsbereichs. Hier sollen die Darstellungen an die Realnutzung der Flächen angepasst werden, um die Qualität der Flächen langfristig durch eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zu sichern und zu erhöhen.

Ebenso werden die Flurstücke der Bahnhofstraße Teil des Änderungsbereichs. Sie werden ihrer Realnutzung entsprechend als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.



## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Abbildung 4: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Wustermark

Abbildung 5: Darstellungen der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf)



Quelle: Gemeinde Wustermark

### 2.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Rettungswache“

Da das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Elstal nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Normen entspricht und eine Erweiterung am Standort in der Eisenbahnersiedlung aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht möglich ist, wurde im Rahmen einer Prüfung der Potenzialflächen der Standort an der Bahnhofstraße als geeigneter neuer Standort ausgemacht. Als Potenzialflächen wurden fünf unbebaute Grundstücke im Ortsteil Elstal untersucht. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark, was eine entscheidende Voraussetzung für die Standortwahl war und es bestehen keine anderweitigen Planungen für die Fläche. Zudem ist die Fläche über das innerörtliche Straßennetz und die nahe gelegene Auffahrt zur B 5 verkehrlich sehr gut angebunden. Darüber hinaus wird ein gewisser Abstand zur Wohnbebauung eingehalten, so dass Lärmkonflikte minimiert werden können und dennoch ein integrierter Standort für die Feuerwehr geschaffen werden kann. Nördlich an die Fläche angrenzend wird eine Vorhaltefläche für eine durch den Landkreis Havelland mittel- bis langfristig geplante Rettungswache vorgesehen. Die beiden Flächen sollen im Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden.

Der FNP wird in diesem Bereich geändert, damit die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden können. Die Flächen werden im FNP als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Rettungswache“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Mit der Änderung dieser Darstellung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, die langfristig die Sicherheit der Bevölkerung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Feuer- und einer Rettungswache erhöht. Die Gemeinbedarfsfläche dient öffentlichen und sozialen Zwecken. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt insbesondere die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem Sportplatz, wie es den Darstellungen des wirksamen FNP zu entnehmen ist, wird von der Gemeinde Wustermark nicht mehr verfolgt. Der Standort wurde bereits 2006 im INGEK nicht als Sportplatz dargestellt. Der Bedarf an Sportplätzen im Ortsteil Elstal wird an anderer Stelle gedeckt (siehe auch Kapitel II.1), so dass die Vorhaltung der Fläche im FNP nicht mehr geboten ist.

## 2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die weitere als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellte Fläche ist ebenfalls Teil des Änderungsbereichs des FNP, da die Planung eines Sportplatzes nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Stattdessen soll die Fläche im FNP gemäß ihrem tatsächlichen Charakter und der tatsächlichen Nutzung entsprechend dargestellt werden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche wird seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr regelmäßig genutzt. Dadurch hat sich eine dichter werdende Ruderalvegetation gebildet.

Die Fläche soll im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Dies entspricht dem aktuellen Zustand der Fläche und soll die Planungsabsicht deutlich machen, dass eine intensive oder bauliche Nutzung der Fläche nicht geplant ist. Die Fläche wird als Sukzessionsfläche gesichert und kann zukünftig durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft qualifiziert werden. So besteht die Möglichkeit, dass die Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Bauleitpläne der Gemeinde genutzt werden kann.

Neben der zuvor als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellten Fläche, soll auch die nördlich gelegene Fläche hinsichtlich ihrer Darstellung geändert werden und statt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ zukünftig als Maßnahmenfläche „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ dargestellt werden. Eine Entwicklung der Fläche zu einer Streuobstwiese wird nicht weiter verfolgt. Auch dieser Teil des Änderungsbereichs weist den Charakter einer durch Ruderalvegetation geprägten Sukzessionsfläche auf und soll dementsprechend im FNP dargestellt werden.

Im Osten des Änderungsbereichs werden im wirksamen Flächennutzungsplan Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt. Diese Darstellung wird angesichts der wegfallenden Darstellung des Sportplatzes als nicht mehr geboten erachtet.

## 2.3 Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen

Im Westen des Änderungsbereichs wird die Darstellung der Bahnhofstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße erweitert und der realen Nutzung der Flurstücke als Straßenverkehrsfläche entsprochen.

## 2.4 Flächenbilanz

| Darstellung                                                                          | Wirksamer FNP                   | 5. Änderung FNP                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche                                                                  | -                               | ca. 10.550 m <sup>2</sup>       |
| Örtlichen Hauptverkehrsstraße                                                        | -                               | ca. 7.050 m <sup>2</sup>        |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 18.850 m <sup>2</sup>       | ca. 64.400 m <sup>2</sup>       |
| Grünfläche (Sportplatz und Lärmschutzmaßnahme)                                       | ca. 63.150 m <sup>2</sup>       | -                               |
| <b>Änderungsbereich</b>                                                              | <b>ca. 82.000 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 82.000 m<sup>2</sup></b> |



### III. Umweltbericht

#### 1. Einleitung und Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 5. Änderung des FNP

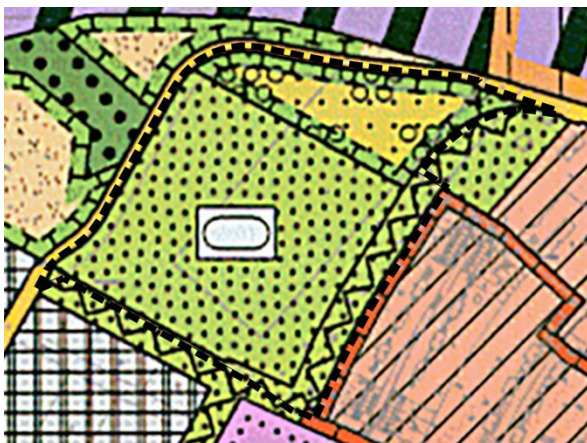
Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB zu erstellen, in dem die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Der Umweltbericht ist dabei nach Anlage 1 zum BauGB zu erstellen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“. Der in der Begründung des Bebauungsplans enthaltene Umweltbericht beinhaltet eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands des Plangebiets und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung. Teil der Unterlagen ist auch eine Biotoptypenkartierung.

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ hinaus. Dennoch ist die Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Schutzgebiete, geschützter Biotope sowie der in § 2 Abs. 1 im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannten Schutzgüter auch für den Umweltbericht zur FNP-Änderung relevant.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans, der nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 48 ist, ist neben der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB geplant. Weiterhin wird die Darstellung der Bahnhofstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße erweitert und der realen Nutzung der Flurstücke als Straßenverkehrsfläche entsprochen.

**Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans**



Quelle: Gemeinde Wustermark

**Abbildung 7: Darstellungen der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf)**



Quelle: Gemeinde Wustermark

## 1.1 Standort, sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 8,2 Hektar und umfasst die Flurstücke 24 und 39 der Flur 1, das Flurstück 11/1 der Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 17, 18, 19 und 23 der Flur 1 sowie Teilflächen der Flurstücke 80 und 415 der Flur 2 der Gemarkung Elstal. Die Änderungsfläche befindet sich im Außenbereich.

Im FNP wird der südliche Teil des Änderungsbereichs als Grünfläche „Sportplatz“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die daran nördlich angrenzende Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird im östlichen Teil des Änderungsbereichs eine Grünfläche mit einer überlagernden Lärmschutzmaßnahme gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Diese Ausweisung entspricht nicht der geplanten Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwache und Rettungswache. Deshalb ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Änderung des FNP in diesem Bereich zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Rettungswache“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist für die Gemeinde Wustermark von höchster Priorität, um auch zukünftig einen angemessenen Brandschutz im dynamisch wachsenden Ortsteil Elstal gewährleisten zu können (siehe auch Kapitel I.1). Die im FNP dargestellte Entwicklung eines Sportplatzes im Plangebiet entspricht nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde. Der Bedarf an Sportflächen im Ortsteil Elstal wird durch die Sportanlage am Ernst-Walter-Weg gedeckt.

Da die Entwicklung einer Sportanlage an der Bahnhofstraße nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht, wird es nicht als sinnvoll erachtet, den FNP lediglich für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 48 zu ändern. Die gesamte als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellte Fläche wird Teil des Änderungsbereichs.

Ebenso wird die östlich angrenzende mit einer Lärmschutzmaßnahme überlagerte Grünfläche sowie die nördlich angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ Teil des Änderungsbereichs. Hier sollen die Darstellungen an die Realnutzung der Flächen angepasst werden, um die Qualität der Flächen langfristig durch eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zu sichern und zu erhöhen.

Ebenso werden die Flurstücke der Bahnhofstraße Teil des Änderungsbereichs. Sie werden ihrer Realnutzung entsprechend als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden

| Darstellung                                                                          | Wirksamer FNP                   | 5. Änderung FNP                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche                                                                  | -                               | ca. 10.550 m <sup>2</sup>       |
| Örtlichen Hauptverkehrsstraße                                                        | -                               | ca. 7.050 m <sup>2</sup>        |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 18.850 m <sup>2</sup>       | ca. 64.400 m <sup>2</sup>       |
| Grünfläche (Sportplatz und Lärmschutzmaßnahme)                                       | ca. 63.150 m <sup>2</sup>       | -                               |
| <b>Änderungsbereich</b>                                                              | <b>ca. 82.000 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 82.000 m<sup>2</sup></b> |

## **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

### **1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit dem Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführt.

In § 1a BauGB werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt, und in Absatz 3 Aussagen zur Eingriffsregelung. Außerdem werden mit Aussagen zum Monitoring (§ 4c Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aufgaben benannt.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange in der 5. Änderung des FNP

*Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB werden mit der Inanspruchnahme einer im FNP bereits für Freizeit und Erholung (Sportplatz) vorgesehenen Fläche berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass es lediglich für die Gemeinbedarfsfläche zu Nutzungsintensivierung durch die 5. FNP-Änderung kommt. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs kommt es planerisch zu einer Nutzungsextensivierung, da auf die Entwicklung einer Sportanlage verzichtet wird und an ihre Stelle eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Zweck „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ vorgesehen ist.*

### **1.3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

### **1.3.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**

In § 1 des Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um brandenburgspezifische Ziele ergänzt. Die Eingriffsregelung wird ergänzend zu den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in den §§ 10-18 geregelt.

### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange in der 5. Änderung des FNP

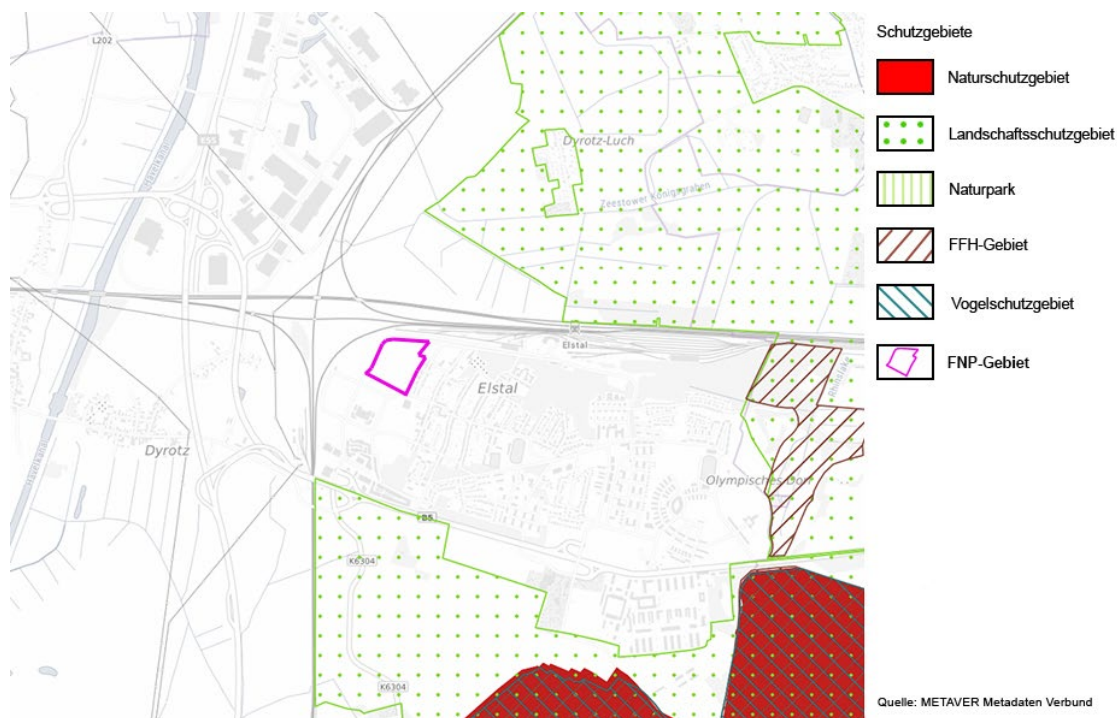
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme einer Fläche für Siedlungszwecke (Sportanlage). Der überwiegende Teil dieses heutigen Bestands an Ruderalfluren, Vorwald und Wald kann innerhalb der ausgewiesenen Änderungsfläche erhalten bleiben, statt planerisch für Siedlungserweiterungszwecke vorgesehen zu werden.

Ebenso wird die östlich angrenzende mit einer Lärmschutzmaßnahme überlagerte Grünfläche sowie die nördlich angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ Teil des Änderungsbereichs. Hier sollen die Darstellungen an die Realnutzung der Flächen angepasst werden, um die Qualität der Flächen langfristig durch eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ zu sichern und zu erhöhen.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE) auf der Ebene des Bebauungsplans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Das Vorhaben befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Nördlich und südlich des 5. Änderungsbereichs, jenseits der Bahntrasse, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer.

**Abbildung 8: Schutzgebiete**



Quelle: Geoportal Brandenburg

### **1.3.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge

gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange in der 5. Änderung des FNP

*Mit der 5. Änderung des FNP werden die Ziele des Bodenschutzes beachtet. Die zukünftige Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf) erfolgt hier auf einer anthropogen überformten Bodenfläche (ehemals Intensivlandwirtschaft). Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden durch die dauerhafte Entwicklung einer größeren für Sportanlagen vorgesehenen Fläche vermieden. Die Änderung von „Sportfläche“ in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ bewirkt eine dauerhafte Sicherung der Extensivierung der Bodennutzung auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen.*

### **1.3.5 Wasserschutzrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange in der 5. Änderung des FNP

*Im Plangebiet steht mit der 5. Änderung des FNP überwiegend unversiegelte Freiflächen für die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenschicht zur Verfügung. Die Änderung von „Sportanlage“ in „Gemeinbedarfsfläche“ bewirkt keine Änderung für die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der Grundwasseranreicherung.*

*Die weiteren geplanten Änderungen innerhalb der Änderungsfläche der 5. FNP-Änderung haben keine Auswirkungen auf die Versickerung des Niederschlagswassers und die Anreicherung von Grundwasser im Boden.*

### **1.3.6 Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf



sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange in der 5. Änderung des FNP

*Das Planungsziel Gemeinbedarfsfläche anstelle von Sportanlage ist mit Lärmbelastungen verbunden, welche jedoch aufgrund der Lage keine baulichen oder sonstigen technischen Schutzvorkehrungen zur Bewältigung von Lärmbelastungen erforderlich werden lassen. Die Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans im Parallelverfahren betrachtet, um die Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Wohnen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzuzeigen.*

*Aus der 5. Änderung des FNP, hier Nutzungsänderung einer Fläche für Sportfläche in eine Gemeinbedarfsfläche (teilweise) bzw. in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ergeben sich keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Luftgüte bzw. Durchlüftung und Luftleitbahnen.*

### **1.3.7 Landschaftsplan**

Die Teillandschaftspläne der Gemeinde (damals Amt Wustermark), die fachplanerische Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft treffen, wurden in den Jahren 1997 und 2000 verabschiedet. Diese Planwerke wurden jedoch im Rahmen der darauffolgenden Flächennutzungsplanaufstellung nicht nochmals als eigenständige Pläne aktualisiert. Stattdessen wurden sie direkt in den vorbereitenden Bauleitplan integriert.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandssituation

Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche am Siedlungsrand von Elstal. Im Zuge der Nutzungsaufgabe haben sich ruderae Brachestadien bis hin zu Wald entwickelt.

**Abbildung 9: Luftbild 1996**



*Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet*

Mit der Inanspruchnahme einer Brachfläche als Siedlungsfläche ist das Schutzgut Fläche unmittelbar betroffen.

Aktuell ist die im FNP ausgewiesene Fläche zur 5. Änderung von einer gewissen Bedeutung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter, da sich aus einer ehemaligen intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche eine vielfältige Brache entwickeln konnte. Alle biotischen und abiotischen Schutzgüter konnten sich über rund drei Jahrzehnte regenerieren.

**Abbildung 10: Luftbild 2023**



*Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet*

2024 wurde ein Teil der Änderungsfläche (Fläche für Gemeinbedarf) faunistisch untersucht. Für diese Teilfläche konnten keine überdurchschnittlichen Vorkommen an Europäischen Brutvögeln oder anderen Artengruppen festgestellt werden. Die vielfältigen Brachestadien sind jedoch wertvoll für die unterschiedlichen Insektenarten und damit ein wertvoller Nahrungsbiotop für weitere Tiergruppen.

Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Wiesen, ruderalen Gras- und Staudenfluren zählen zu den Kaltluftentstehungsgebieten. Die dichten Gehölzbestände mit einem hohen Biovolumen sind für die Frischluftentstehung bedeutsam.

Der umgebende dichte und hohe Gehölzgürtel aus Erlen kann wichtige lufthygienische Funktionen zur Staubbildung übernehmen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist die Brachfläche am Siedlungsrand als Übergangsbereich in den offenen Landschaftsraum von Bedeutung. Für die Erholungsnutzung ist die Brache hingegen nicht von Belang.

Schützenswerte Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der 5. Änderung zum FNP**

Bei Nichtdurchführung der 5. Änderung des FNP ist davon auszugehen, dass das weiterhin als Sportfläche ausgewiesene Plangebiet sich real als Brache weiterentwickeln. Eine Inanspruchnahme als Sportfläche wäre bei Aufstellung eines Bebauungsplans ebenso möglich.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der 5. Änderung zum FNP**

Die für die Gemeinbedarfsfläche ausgewählte Fläche befindet sich im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Juli 2006) der Gemeinde Wustermark als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen. Mit der 5. Änderung des FNP der Gemeinde Wustermark erfolgt eine Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ als Teilfläche. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und soll damit dauerhaft der Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Mit der 5. Änderung des FNP sind für den Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter zu erwarten. Diese werden auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgeschichtet. Für den überwiegenden Teil der Änderungsfläche überwiegen die positiven Auswirkungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter, da die bereits eingetretene Regeneration durch die Nutzungsaufgabe und die damit verbundene Entwicklung an Biodiversität dauerhaft erhalten bleibt.

Für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung sind gleichfalls keine negativen Auswirkungen durch die geänderte Zweckbestimmung zu erkennen. Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der parallel erarbeiteten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen und Maßnahmen zur Kompensation bereitgestellt. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen. Im Wesentlichen sind die Eingriffe infolge von Versiegelung und Überplanung von Wald jedoch auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Diese werden vertraglich mit dem Bebauungsplan E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ abgesichert.

## **2.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Infolge der durch die 5. Änderung des FNP geplanten Änderungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erkennen. Vielmehr wird die bereits erfolgte Regeneration der Schutzgüter infolge der Nutzungsaufgabe landwirtschaftlicher Flächen dauerhaft gesichert.

## **2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in den nachfolgenden Planungsebenen sichergestellt werden, da es sich bei der 5. Änderung des FNP um keine verbindliche Planung/Vorhaben handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Flächennutzungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

## **2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine Festlegungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## **2.7 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Aufgrund der 5. Änderung des FNP, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwache und Rettungswache“ sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten, dass diese erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

## **2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die Nutzungsänderung innerhalb der im FNP ausgewiesenen Grünfläche werden keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen in den folgenden Planverfahren sichergestellt werden.

## **2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans für die Nutzung einer öffentlichen Grünfläche zu Gemeinbedarfszwecken sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

## **2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes zur 5. Änderung des FNP befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.



## **2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Umgebung befindet sich Wohnnutzung im Bestand. Da es sich bei der 5. Änderung des FNP teilweise um eine Rücknahme der zu Siedlungszwecken vorgesehenen Flächen handelt, ergeben sich keine Summationseffekte.

## **2.13 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungsänderung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

## **2.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden 5. Änderung des FNP sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

## **2.15 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Seltene geschützte Arten oder z.B. geschützte Niststätten wurden auf der künftigen Gemeinbedarfsfläche nicht festgestellt, so dass durch die geplante Teilumnutzung der Brache in eine Gemeinbedarfsfläche keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz §44 ausgelöst werden. Zuvor im Bereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche nachgewiesene Zauneidechsen wurden bereits 2024 abgefangen und in ein vorbereitetes und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Ersatzquartier umgesetzt.

Für die übrigen Änderungen sind gleichermaßen keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 ersichtlich.

## **2.16 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen. Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird.

Durch den Flächennutzungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch die wesentliche Vermeidungsmaßnahme, der Inanspruchnahme einer anthropogen ehemals landwirtschaftlich genutzten, heutigen Brachfläche am Siedlungsrand, berücksichtigt.

Mit einer qualitativ hochwertigen Begrünung (heimische Arten) bei der Umwandlung einer Brache mit Waldstatus in eine Gemeinbedarfsfläche können positive (erhaltende) Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz nur in geringem Umfang erzielt werden. Für die übrige Änderungsfläche werden aufgrund der Nutzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft positive klimatische Aspekte entstehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Gemeinbedarfsfläche können z.B. durch Gehölzpflanzungen vermieden werden.

## **2.17 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat zu Beginn des Planungsprozesses eine Prüfung von Potenzialflächen für die Errichtung einer neuen Feuerwache innerhalb des Ortsteils Elstals vorgenommen. Dabei hat sich das jetzige Plangebiet als am besten geeigneter Standort herausgestellt. Die vier weiteren untersuchten Potenzialflächen haben die gestellten Anforderungen nicht erfüllt. Die Flächen befanden sich nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde und es bestehen anderweitige Planungen für die Flächen. Auch eine Erweiterung der Feuerwehr am bestehenden Standort wurde im Zuge der Alternativenprüfung untersucht, kann aber aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Flächen nicht umgesetzt werden. Würde auf Planung verzichtet – Nullvariante – würden die dringend benötigten Standorte für eine neue Feuerwache sowie eine ergänzende Rettungswache nicht erstellt.

## **2.18 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es handelt sich um eine vorbereitende Bauleitplanung, der eine konkrete Bedarfsplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

# **3. Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenkartierung Brandenburg Stand 2007. Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung der 5. Änderung des FNP keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es gibt demnach keine Hinweise zur Erforderlichkeit einer Durchführung zur Umweltüberwachung.

## **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwache und Rettungswache im Ortsteil Elstal geschaffen.

Es handelt sich um eine Brache am Siedlungsrand von Elstal, die sich aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entwickelt hat. Nach Aufgabe der Nutzung hat sich eine vielfältige Vegetation unterschiedlicher Sukzessionsstadien eingestellt, die wertvollen Lebensraum für die Fauna darstellt. Alle abiotischen Schutzgüter konnten sich innerhalb eines Zeitraums von rund 30 Jahren regenerieren.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist die Fläche am Siedlungsrand als Übergangsbereich in den offenen Landschaftsraum hingegen von gewisser Bedeutung.

Die Änderung der Zweckbestimmung einer geplanten Sportfläche in eine Gemeinbedarfsfläche sowie in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufgrund der vergleichsweise geringen Bebauung und einem künftig hohen Anteil an dauerhafter natürlicher Entwicklung positiv zu bewerten.

### 3.3 Quellenangaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Artenschutzfachlicher Bericht mit Ergebnissen zur Erfassung der Artengruppe Brutvögel sowie Potenzialeinschätzungen für Fledermäuse und Schmetterlinge, Gemeinde Wustermark, B-Plan E 48 „Neue Feuerwache Elstal“, Artenschutzsachverständiger Lars Goldbach, Oktober 2024.

## **IV. VERFAHREN**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2023 mit Beschluss-Nr. 31/2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 06.12.2023. In der Zeit vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 konnten der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ der Gemeinde Wustermark einschließlich der Begründung sowie der Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark einschließlich der Begründung eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

In dieser Zeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 11.12.2023 frühzeitig an der Planung beteiligt. Es wurden 28 Stellen angeschrieben. Es wurden 16 Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung einbezogen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten zwei Stellungnahmen Hinweise und keine Stellungnahme abzuwägende Eingaben.

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

*Ausführungen folgen im weiteren Verfahren nach Durchführung des Beteiligungsschrittes.*

### **1.5 Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Ausführungen folgen im weiteren Verfahren nach Durchführung des Beteiligungsschrittes.*

### **1.6 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

*Ausführungen folgen nach erfolgtem Satzungsbeschluss.*

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 225]).