Gemeinde Wustermark
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage

Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	04.08.2025	**119/2025**

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	08.09.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.09.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.09.2025			
Gemeindevertretung	30.09.2025			

Betreff

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark - Änderungsbereich „Bahnhofsstraße/Lindenstraße“, OT Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Feststellung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

1. die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark – Änderungsbereich „Bahnhofstraße/Lindenstraße“, OT Elstal in der Fassung vom 29.07.2025 festzustellen (siehe Anlage 1)
2. die Begründung mit Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark – Änderungsbereich „Bahnhofstraße/Lindenstraße“, OT Elstal in der Fassung vom 29.07.2025 zu billigen (siehe Anlage 2)
3. die Verwaltung zu beauftragen, das Genehmigungsverfahren für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark – Änderungsbereich „Bahnhofstraße/Lindenstraße“, OT Elstal gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einzuleiten und die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Drucksache: 119/2025

Beschlussbegründung:
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).

Die Planungsziele des Vorhabens lassen sich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln, da die vorgesehene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt ist. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der Teilbereich des Flächennutzungsplans in einem parallelen Verfahren geändert werden.
Mit der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellte Fläche einerseits als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Rettungswache, andererseits als Sukzessionsfläche umgewandelt werden.

Die Darstellung der Grünfläche „Sportplatz“ entspricht in Gänze nicht mehr den Planungsabsichten der Gemeinde Wustermark. Die Gemeinde hat einen bestehenden Sportplatz am Ernst-Walter-Weg in Elstal 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 dargestellte, Fläche Teil des Änderungsbereichs.

Die gegenständliche Beschlussvorlage zur Feststellung bildet den kommunalpolitischen Abschluss des Verfahrens. Nach erfolgter Beschlussfassung beantragt die Gemeindeverwaltung beim Landkreis Havelland gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark wird die 5. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Finanzielle Auswirkungen ☒ Ja ☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2024-2025
☐ wiederkehrender Aufwand
☒ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt
(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

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

Summe: **86.000,00 Euro**
☒ 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 sind der als Anlage 2 zur Drucksache 119/2025 hinterlegten Begründung, Kapitel II. Umweltbericht, zur 5. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

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.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Die Abarbeitung der konkreten Eingriffskompensation erfolgt im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren 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 - Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2025 (nur digital)
Anlage 2 - Begründung in der Fassung vom 29.07.2025 (nur digital)

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