



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	04.08.2025	118/2025

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 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 04.08.2025 (s. Anlage 1) zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark – Änderungsbereich „Bahnhofstraße/Lindenstraße“, OT Elstal zuzustimmen.

Drucksache: 118/2025

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 nach § 8 Abs. 2 BauGB 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.

Mit Beschluss vom 05.12.2023 (Drucksache 152/2023) bestimmte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung „Bahnhofstraße/Lindenstraße“ zur frühzeitigen Beteiligung. Zwischen dem 11.12.2023 und dem 19.01.2024 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf äußern. Vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Den Beschluss zur Offenlage fasste die Gemeindevertretung am 04.03.2025. (Drucksache 4/2025)

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 28.04.2025 bis einschließlich 06.06.2025 statt. Stellungnahmen zum Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben, auch nicht zur Niederschrift vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 28 Stellen angeschrieben. Es wurden 22 Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung einbezogen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 14 Stellungnahmen Hinweise.

Nach Auswertung der vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung wurden in der Folge im Umweltbericht die Ausführungen zum Artenschutz (Kapitel III.2.15) und zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (Kapitel III.2.16) redaktionell ergänzt.

Die Fortschreibung der Begründung nach den Abwägungsergebnissen führt weder zu einer Neubewertung der Planung noch zu einer Planänderung.

Sämtliche Verfahrensschritte zur Flächennutzungsplanänderung wurden bislang parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ durchgeführt.

Die in der Anlage 1 dargelegten Auswertungs- und Abwägungsvorschläge sollen mit dieser Beschlussvorlage gebilligt werden. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Voraussetzung für die mit der Drucksache 119/2025 in dieser Beratungsfolge ebenso avisierte Feststellung der 5. Flächennutzungsplanänderung.

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 Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
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 - Abwägungsvorschlag zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 29.07.2025 (nur digital)

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