



Einreicher

Datum

Drucksache Nr.

Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung,
Klimaschutz & Soziales)

16.10.2025

166/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	03.11.2025			
Ortsbeirat Hoppenrade	03.11.2025			
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	04.11.2025			
Ortsbeirat Priort	05.11.2025			
Ortsbeirat Wustermark	05.11.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	06.11.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.11.2025			
Gemeindevertretung	25.11.2025			

Betreff

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark neu aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wustermark und damit eine Fläche von ca. 53 km².

Drucksache: 166/2025

Beschlussbegründung:

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit einer Neuaufstellung

1.1. Planungsanlass

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 17.07.2006 wirksam geworden. In den knapp 20 Jahren seit Wirksamkeit des FNP wurden bislang lediglich 3 Änderungsverfahren für Teilbereiche des FNP durchgeführt und abgeschlossen. Die lange Zeitspanne seit Wirksamkeit des FNP sowie die geringe Anzahl an Änderungsverfahren zeigen, dass das Planungsinstrument ausgesprochen gut dazu geeignet war, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wustermark zu ordnen und zu steuern. Allerdings nahmen die Änderungserfordernisse in den letzten Jahren deutlich zu. Seit Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans haben sich die planerischen Rahmenbedingungen sowie politische Entwicklungszielsetzungen stark verändert. Mit dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) 2035, das am 30. April 2024 beschlossen wurde, liegt mittlerweile ein aktuelles gesamtgemeindliches, integriertes Konzept als positive Vision der mittel- bis langfristigen Gemeindeentwicklung vor. Weiterhin befindet sich derzeit auch der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark in Neuaufstellung. Es ist davon auszugehen, dass eine finale Beschlussfassung hierzu noch in der 1. Jahreshälfte 2026 erfolgen kann. Entsprechend kann der Landschaftsplan als positive Vision der mittel- bis langfristigen Natur- und Landschaftsraumentwicklung in den Erarbeitungsprozess des Flächennutzungsplans einbezogen werden. Die durch die beiden Instrumente beschlossenen Zielaussagen sind konsequenter Weise auf Ebene der Bauleitplanung, und hierbei zu allererst im FNP, zu verarbeiten. Entsprechend soll eine Neuaufstellung des FNP eine einheitliche, an den aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedürfnissen ausgerichtete Bewertungsgrundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schaffen.

1.2. Erforderlichkeit einer Neuaufstellung

Der noch wirksame FNP der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 entfaltet hinsichtlich des durch den Gesetzgeber beabsichtigen Zweckes eine abnehmende Steuerungswirkung. Neue Handlungserfordernisse ergeben sich aus der sehr dynamischen demografischen wie auch gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wustermark mit ihren zahlreichen, vielfach durch Konversion und/oder einer herausragenden infrastrukturellen Anbindung begründeten, Entwicklungspotenzialen. Insbesondere die Höhe der Entwicklungsdynamik begründet den Bedarf für einen möglichst aktuellen und zielgenauen Flächennutzungsplan, um bestehende Nutzungs- und Interessenkonflikte bestmöglich zu moderieren und Ergebnisse als verlässliches Diskursergebnis festzuschreiben. Um diese Funktion angemessen erfüllen zu können, wird üblicherweise empfohlen, Flächennutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre neu aufzustellen. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan ist mittlerweile gut 19 Jahre alt. Entsprechend erscheint es angezeigt, die Neuaufstellung zu veranlassen.

2.2. Planungsziele

Das INGEK Wustermark 2035 definiert seit April 2024 die allgemeinen Leitziele der Gemeindeentwicklung und bildet die Grundlage zur Ableitung der bauleitplanerisch umzusetzenden Festlegungen.

Bei der Zieldefinition unterscheidet das INGEK zwischen einem räumlichen Leitbild sowie thematischen Leitzielen.

Das räumliche Leitbild definiert Räume, auf die bestimmte Entwicklungen kanalisiert werden sollen. So sollen beispielsweise die Gewerbe-, Handels- und Freizeitstandorte entlang der Verkehrsstrassen konzentriert werden und diese entsprechend der zukünftigen Bedarfe ertüchtigt und angepasst werden. Gleichzeitig wird die zukünftige Wohnstandortentwicklung auf die Ortsteile Elstal und Wustermark fokussiert, in denen eine schienengebundene Anbindung sowie Versorgungsangebote bestehen. Hier sollen zukünftig die Qualitäten weiterentwickelt, Ortsteilzentren funktional wie räumlich ausgebildet sowie das Ortsbild verbessert werden. Sekundär wird auch Priort als Wohnstandort mit Schienenanschluss weiterentwickelt, indem Baulücken und Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden. Die Dörfer Hoppenrade, Buchow-Karpzow, Dyrotz und Wernitz werden nachrangig und punktuell ausgebaut. Der Schwerpunkt liegt hier ebenso auf der Ausbildung qualitativ ansprechender Ortszentren und Grünräume, die zur Begegnung und zum Aufenthalt einladen mit dem Ziel, die dörflichen Nachbarschaften zu stärken und zukunftsfest aufzustellen. Das vollständige räumliche Leitbild kann dem Ergebnisbericht zum INGEK 2035 entnommen werden.

Folgende thematische Leitziele wurden durch das INGEK formuliert:

1. Siedlungs- und Arbeitswelten nachhaltig und integriert weiter entwickeln
2. Schaffung und Verknüpfung qualitativvoller Bildungs- und Begegnungsräume
3. Freiraum- und Erholungsqualitäten gestalten
4. Vernetzung und lokale Erschließung ermöglichen und ausbauen
5. Querschnittsaufgaben verzahnen und vernetzen

Hier gilt es im weiteren Erarbeitungsprozess herauszuarbeiten, welche konkreten räumlichen Planungsinhalte sich aus den inhaltlichen Leitzielen ergeben und wie diese Eingang in den Flächennutzungsplan finden sollen

und können. Hierüber hinaus werden zentrale Vorhaben und Maßnahmen für jeden Ortsteil beschrieben und auch bei der Umsetzungsstrategie klare Empfehlungen bzw. Prüfaufträge für die Anpassung des Flächennutzungsplans ausgegeben. Entsprechend sind auch diese Ergebnisse im Erarbeitungsprozess der FNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen.

Es ist sehr zu begrüßen, dass die natur- und landschaftspflegerischen Belange der Gemeinde recht zeitnah in einem neuen Landschaftsplan der Gemeinde münden werden. Entsprechend liegt ein räumlich stark ausdifferenziertes Instrument vor, aus dem insbesondere Darstellungen für z.B. schützenswerte oder wünschenswerte Landschaftselemente, Verbundräume und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet und in den FNP integriert werden können.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wustermark und damit eine Fläche von ca. 53 km².

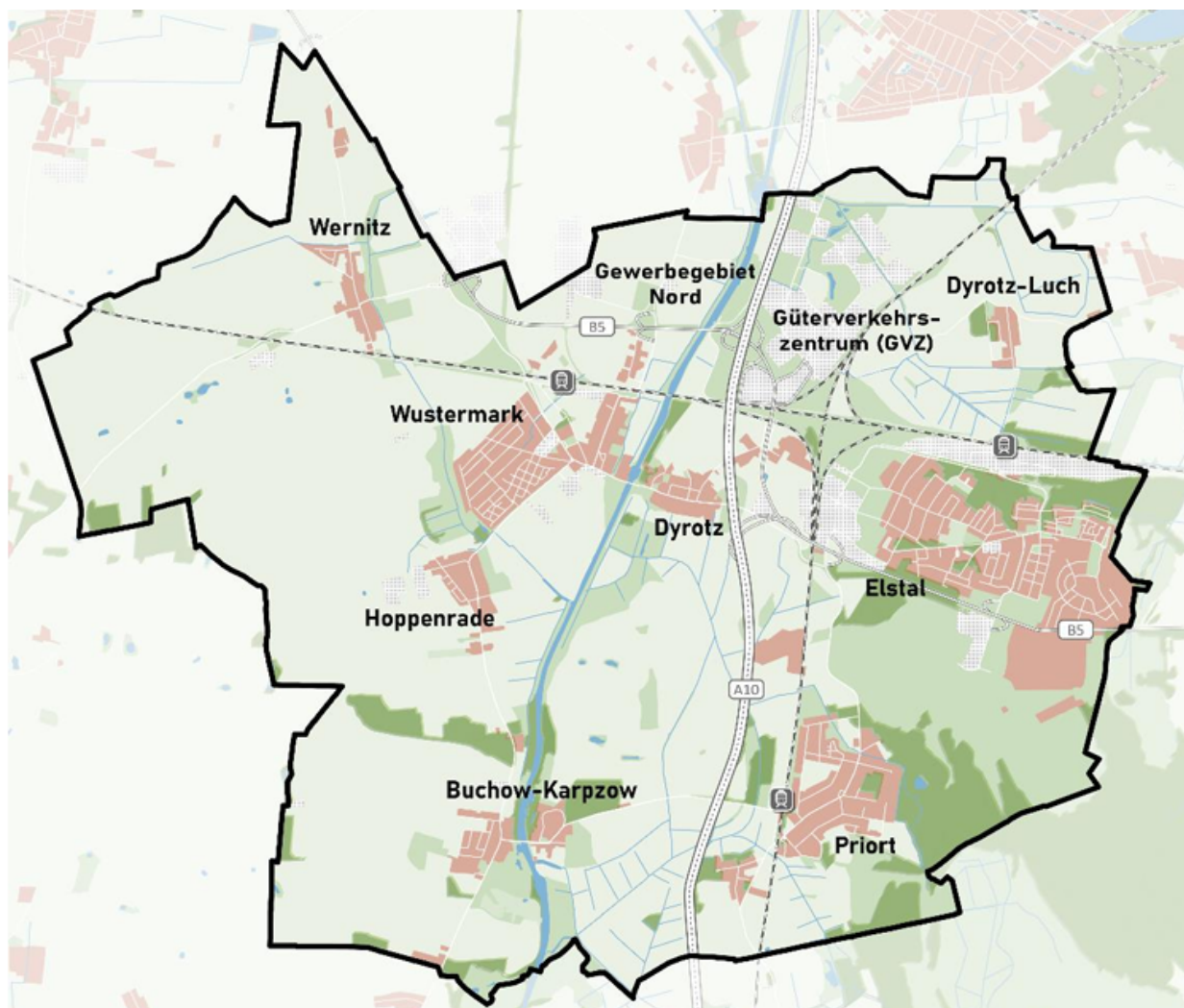


Abb. 1 Gemeindegebiet Wustermark mit Siedlungsstruktur

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wird als zweistufiges Regelverfahren gemäß den Bestimmungen des BauGB durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet die Gemeindeverwaltung den Vorentwurf (frühzeitige Planfassung) zur Billigung durch die Gemeindevertretung. Nach Durchführung der jeweiligen Beteiligungen erfolgt die Erarbeitung des Entwurfs zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung. Bis zum abschließenden Feststellungsbeschluss besteht die Möglichkeit parallel zur Neuaufstellung des FNP weitere Änderungsverfahren auf Grundlage des aktuell wirksamen FNP durchzuführen, um möglichen zeitlichen Verzögerungen bei dringlichen Bebauungsplanverfahren vorzubeugen.

Für die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes wird ab dem Aufstellungsbeschluss ein Mindestzeitraum von drei Jahren kalkuliert, in denen die Erarbeitung und die erforderlichen Beteiligungsschritte einschließlich der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die untere Bauaufsicht (Landkreis Havelland) erfolgen müssen.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Finanznotiz:**

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans und für die Begleitung des Aufstellungsverfahrens ist ein qualifiziertes Fachbüro zu binden.

Um die Höhe des Auftragsvolumens möglichst angemessen schätzen zu können, wurden die Planungsrandparameter in den Honorarrechner der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eingegeben. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass für die zu erbringende Leistung ein Honorar von ca. 210.000 € zu veranschlagen ist. Nicht berücksichtigt ist bisher, in welcher Form und Höhe sich Abschläge für die bereits erfolgten zahlreichen Vorleistungen (INGEK, Landschaftsplan,...) ergeben könnten. Weiterhin sind bei der Annahme von Honorarzone und Vergütungssatz zunächst überschlägige Annahmen getroffen worden, aus denen sich Unschärfen ergeben können.

Es ist jedoch klar ersichtlich, dass mindestens eine deutschlandweite, ggf. sogar eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistung zu erfolgen hat. Entsprechend des geschilderten Auftragsvolumens sind auch bei positiver Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss weitere Beschlüsse zu Eignungs- und Zuschlagskriterien sowie über die finale Zuschlagserteilung durch die gemeindlichen Gremien zu fassen. Entsprechend hat der vorliegende Beschluss keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen, da diese erst durch verbindliche Vergabe der Planungsleistungen entstehen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einer Dauer von gut 3 Jahren für die Haushaltsjahre 2026, 2027 und 2028 mittelbar Kosten in Höhe von jeweils ca. 70.000 € zu Buche schlagen werden. Der Kostenanteil für 2026 ist im aktuellen Haushaltsentwurf im Konto 54311101 „Planungskosten Pläne“ mit eingeplant.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? positiv

Der FNP ist ein effizientes Steuerungsinstrument um Klima-, Natur- und Umweltschutzmaßnahmen in einer räumlich klar strukturierten und für das Verwaltungshandeln verbindlichen Form zu implementieren. Weiterhin werden alle Schutzgüter im Rahmen des flankierenden Umweltberichtes detailliert abgehandelt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

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