

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-198/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	16.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	18.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	07.12.2021	öffentlich

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark - Änderungsbereich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße", OT Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt,

- den Geltungsbereich für die vierte Änderung des Flächennutzungsplans gemäß der Anlage 1 abzugrenzen
- die vierte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark – Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“ im Ortsteil Elstal in der Fassung vom 29.10.2021 – bestehend aus der Planzeichnung sowie der dazugehörigen Begründung mitsamt der entsprechenden Fachgutachten welche digital bereitgestellt werden – zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

##### **Sachverhalt/ Begründung:**

In ihrer Sitzung am 15.12.2020 hat die Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem Planungsziel des genannten Bebauungsplans im Parallelverfahren beschlossen (B-156/2020).

Der Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes bilden die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung, inklusive eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für die Nahversorgung sowie kleinteiligen Gewerbeeinheiten zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit einem Quartiersplatz auf dem Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal.

Das geltende Planrecht (B-Plan E 28 „Heidesiedlung“ – Teilbereich B in Wustermark) lässt das Neuvorhaben in der gewünschten Form nicht zu. Daher besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind, soll der aufzustellende B-Plan im Bereich

des geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen (östliches Teilgebiet). Die westlichen Grundstücksflächen sollen als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist der östliche Teil des Änderungsbereiches als gemischte Baufläche und der westliche Teil ist aktuelle als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung des östlichen Teils des Plangebiets als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und des westlichen Teils als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan Nr. E 44 ist nicht aus den gegenwärtigen Darstellungen des FNP entwickelbar. Somit ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll nach der vierten Änderung des FNPs die westlich gelegene Wohnbaufläche als gemischte Baufläche darstellen. Die gemischte Baufläche soll in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert werden (siehe Anlage 1).

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im regulären Verfahren nach den §§ 2 bis 6a BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Bisher erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.11.2021 bis 11.01.2021.

Weiterhin war der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Entwurf zur vierten Flächennutzungsplanänderung im Zeitraum vom 15.02.2021 bis 26.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Gemeinde ausgelegt. Die eingereichten Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und sind der vorliegenden Beschlussvorlage in Form einer Abwägungstabelle beigelegt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt und der Planentwurf nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Auch wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen, um insbesondere Regelungen zur Begleichung von Folgekosten aber auch zur Erschließung des Gebietes sowie sonstige städtebauliche Belange wie der Umsetzung von sozialem Wohnungsbau.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine. Alle Kosten die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

- positiv  keine  negativ

### **Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der Nutzung von Flächen festgelegt, jedoch nicht die Art und der Umfang des Vorhabens. Daher können die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans nur eingeschränkt prognostiziert werden. Die vorliegende Umweltprüfung bezieht sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“.

Bei Realisierung des Vorhabens gemäß des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ ergeben sich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie im geringem Umfang auf Arten und Biotope. Dies ist u.a. auf die zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie der erforderlichen Beseitigung von Biotopen und dem Lebensraum der Zauneidechse zurückzuführen.

## Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

x ja\*  nein

### \*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden über projektimmanenten Vermeidungsmaßnahmen sowie der projektspezifischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Auch ist festzuhalten, dass durch das Bauvorhaben nicht in unberührten Landschaftsraum eingegriffen wird, da das Vorhaben, auf einer innerörtlichen, bereits durch vorangegangene Nutzungen überformten Fläche Realisiert werden soll.

### Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark  
Änderungsbereich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal" – Planzeichnung vom 29.10.2021
- Anlage 2: 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark  
Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße, Elstal“ – Begründung mit Umweltbericht vom 29.10.2021
- Anlage 3: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom 17.09.2021 (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)
- Anlage 4: 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark  
Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“ - Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 17.09.2021
- Anlage 5: Auswirkungenanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark vom 12.10.2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 6: Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark vom 30.04.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21 für das Bauvorhaben Wohn- und Gewerbebebauung – Heidesiedlung - Bearbeitungsstufe: Voruntersuchung vom 25.06.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 8: Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18 für das Bauvorhaben Wohn- und Gewerbebebauung – Heidesiedlung vom 30.01.2018 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 9: Bebauungsplan Nr. E44 „Heidesiedlung Nord“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom 12.10.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 10: Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland Teil II Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Anlage 1: Konfliktplan vom 12.10.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 11: Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.09.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 12: Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße, in Wustermark OT Elstal (Landkreis Havelland) - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse vom 11/2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 13: Bescheid zur Umsiedlung von Zauneidechsen vom Landkreis Havelland vom 14.04.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 14: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II – Gutachten Nr. 047L5 G1 vom 26.08.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 15: Verkehrstechnische Untersuchung - B-Plan E 44 "Heidesiedlung Nord" an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal-Wustermark vom 20.07.2021 (nur digital, in Begründung integriert)

Az.:  
02.11.2021