

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-011/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	03.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich

#### **Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 18.01.2021 – bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mitsamt der entsprechenden Fachgutachten – zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

##### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sport- und Freizeitareals auf einer derzeit brachliegenden Ackerfläche in der Wustermarker Neuen Bahnhofstraße geschaffen werden.

Mittels Beschluss vom 25.08.2020 bestimmte die Wustermarker Gemeindevertretung den Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 15.07.2020 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Diese fand im Zeitraum vom 12.10.2020 bis zum 04.12.2020 statt, wenngleich keine Stellungnahmen abgegeben worden sind. Zugleich wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen zum Planentwurf einzuholen.

Der Landkreis Havelland wies im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht – wie von der Gemeinde ursprünglich angedacht – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann (siehe Informationsvorlage Nr. I-058/2020 vom vergangenen Sitzungslauf). Dementsprechend ist nun ein Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und anzuwendender Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz notwendig.

Diese Einschätzung des Landkreises Havelland hat damit auch zur Folge, dass die bereits zum Ende des vergangenen Jahres vorgenommene Planoffenlage nachträglich als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB gewertet wird. Mit der nun in Rede stehenden Beschlussvorlage wird somit über die Freigabe der Planunterlagen für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB als zweiten formellen Beteiligungsschritt im Bauleitplanverfahren abgestimmt. Mit dem Abschluss der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist im Mai 2021 zu rechnen. Sollten hieraus keine Änderungen des Bebauungsplanes notwendig werden, ließe sich im Anschluss die Planreife gemäß § 33 BauGB beantragen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Start der Bauarbeiten lägen dann vor. Den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan könnte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31.08.2021 fassen, sofern kein weiterer zeitlicher Verzug entsteht.

Die Planunterlagen haben in den folgenden Bereichen wesentliche Änderungen gegenüber der mit dem Auslegungsbeschluss vom 25.08.2020 zuletzt vorgestellten Version erfahren:

- Verhinderung direkter Zufahrtsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in das Plangebiet von der Landesstraße 204 mittels zeichnerischer Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Ergänzung der Zweckbestimmung „Bewirtschaftungszufahrt Festwiese“ für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1
- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 um den Zusatz, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für bauliche Anlagen nicht zulässig ist
- Entfall der vormaligen textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zum Abstellen von Fahrzeugen in der privaten Grünfläche G2 aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs (stattdessen Sicherung des Planungsziels über Anordnungen oder Nutzungsverträge mit Veranstaltungsbetreibern)
- Entfall des Nachweises der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit für die Befestigung von Wegen und Zufahrten in der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs (stattdessen Sicherung des Planungsziels über Ausführungsplanung)
- Ergänzung eines Höhenbezugspunktes für die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 gesicherte Lärmschutzwand
- Aktualisierung der Schallimmissionsprognose entsprechend der zwischenzeitlich geänderten Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg vom 15.06.2020 (ohne inhaltliche Auswirkungen auf die textliche Festsetzung Nr. 6 zum Immissionsschutz)
- Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 BauGB (inklusive Ermittlung planexterner naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 19.059 m<sup>2</sup> über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Wustermark)

### **Finanzierung:**

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

Der in Rede stehende Auslegungsbeschluss entfaltet selbst keine direkten Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Die im Rahmen der baulichen Umsetzung als auch naturschutzfachlichen Kompensation entstehenden Kosten werden in später folgenden Beschlussvorlagen separat behandelt.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.01.2021
- Anlage 2: Begründung in der Fassung vom 18.01.2021
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept in der Fassung vom 18.01.2021
- Anlage 4: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 (nachträgliche Wertung als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 5: Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 (nachträgliche Wertung als Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 6: Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm in der Fassung vom 20.11.2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 7: Fachbericht Prüfung der Umweltbelange in der Fassung vom Oktober 2019 (nur digital, in Begründung integriert und erweitert)
- Anlage 8: Umweltbestandsplan in der Fassung vom Oktober 2019
- Anlage 9: Baugrundgutachten im Bereich Regenwasserrückhaltebecken in der Fassung vom 15.02.2018 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 10: Baugrundgutachten im Bereich Festwiese/Bolzplatz in der Fassung vom 15.11.2019 (nur digital, in Begründung integriert)

Az.:  
19.01.2021