Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur

3. Änderung des
Flächennutzungsplans
(FNP)
Teilgebiet B „Olympisches Dorf“

04. Januar 2023

Aufgestellt im Auftrag:
Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Verfasser:
GfP Gesellschaft für Planung

Kurfürstenstraße 33

10785 Berlin

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

1. Plangebiet

Die 3. Flächennutzungsplanänderung Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Diese Flächennutzungsplanänderung ist Gegenstand der hier dargestellten „Zusammenfassenden Erklärung“.

Das Plangebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ wird im Norden entlang des Flurstücks 618, an der zentralen Dorfaue des Olympischen Dorfes, im Osten durch die Teilbereiche des Flurstücks 619, die südöstliche Dorfaue des Olympischen Dorfes, im Süden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 161,611,613,614,618 sowie im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf und die unbeplante Offenlandfläche „Radelandberg Süd“ begrenzt.

2. Gründe der Flächennutzungsplanänderung sowie deren wesentliche Inhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark (in der Fassung vom Juli 2006) stellt für das Olympische Dorf Sonderbauflächen, Grün- und Waldflächen dar. Um die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W), eines Gewerbegebietes (GE) gemäß §§ 4 und 8 BauNVO sowie einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Flächennutzungsplan erforderlich.

Das Vorhabengebiet liegt im sog. Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich wird nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das bedeutet, dass sich die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang richtet. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses rechtskräftig festgesetzten Bereiches und ist daher grundsätzlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Da sich im vorliegenden Fall ein Bebauungszusammenhang kaum feststellen lässt, wird mit der Flächennutzungsplanänderung und der dazugehörigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung des Olympischen Dorfs im zweiten Bauabschnitt geschaffen.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Er regelt die Nutzung der einzelnen Flächen im Gemeindegebiet sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Bereich des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, der parallel zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird. Daher können die beiden Pläne miteinander verknüpft werden, wodurch Synergieeffekte entstehen (zweistufiges Verfahren / Abschichtung).

Planungsziel ist die Revitalisierung des Olympischen Dorfes. Es soll, unter besonderem Erhalt der schutzwürdigen Bausubstanz, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet soll unterschiedliche wohnverträgliche Nutzungsstrukturen aufweisen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Teilbereich B vorrangig Sonderbauflächen „Erholung, Freizeit und Sport“ sowie Waldflächen dar. Ein kleiner zur Aue gehöriger Teilbereich im Norden wird als Grünfläche dargestellt und im Zuge des Verfahrens in Wohnbaufläche abgeändert. Weiterhin weist der FNP einen Denkmalbereich, Altlasten sowie eine Wasserschutzzone II aus. Die Abgrenzung des Denkmalbereichs, als auch die dargestellte Altlastenverdachtsfläche werden nachrichtlich übernommen. Die Trinkwasserschutzzone II wird im Plangebiet entfallen, da davon auszugehen ist, dass die Schutzgebietsabgrenzung aufgrund der bereits durchgeführten Brunnenverlagerung heute obsolet ist. Um die im Bebauungsplan vorgesehene Ansiedlung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, ist vorgesehen im Plangebiet zukünftig auf die bisher dargestellten Sonderbauflächen zu verzichten und stattdessen eine Wohnbaufläche (W), ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO darzustellen.

Darüber hinaus wird im östlichen Teilbereich des Plangebietes die Darstellung einer Grünfläche ergänzt und die Abgrenzung der südliche verlaufenden Waldflächen angepasst.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan zur Bundesstraße 5 hin und somit entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Planänderung dargestellte „Symbolhafte Randmarkierung von Flächen von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen“ ist von der Planänderung nicht berührt. Die aufgrund der vom Verkehr ausgehenden Immissionen zu erwartenden Nutzungskonflikte sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“, zu bewältigen.

Auf die Darstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für Jugendfreizeit wird aufgrund der Unterschreitung der Darstellungsschwelle von 2 ha im Flächennutzungsplan verzichtet. Die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte wird hingegen aufgenommen, um der Systematik der bestehenden Flächendarstellungen im geltenden Flächennutzungsplan zu folgen.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans. Die Inhalte des beschlossenen Flächennutzungsplans bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Wustermarks. Die Zuordnung der Nutzungen wurde unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

3. Verfahrensübersicht

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 23.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ gefasst sowie zeitgleich die Einleitung der parallelen 3. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark (Jahrgang 23, Nr. 1) bekannt gemacht. Per Aushang wurde vom 01.08.2016 bis zum 19.09.2016 in den Hauptschaukästen der Gemeinde Wustermark auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2016 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Fristablauf war der 16.08.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan sowie zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark erfolgte in der Zeit vom 12.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich, vom 01.08. bis 19.09.2016, hingewiesen. Als alleinige Auslegungsunterlage war das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf mit Stand vom Januar 2016 zu den allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Wustermark als auch auf dem gemeindlichen Internetauftritt zugänglich.

In der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 05.10.2020 wurden die von der Planung betroffenen 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

In der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 25.10.2021 wurden die von der Planung betroffenen 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

In der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt vom 05. November 2021, Nr. 06/2021 bekanntgemacht.

In der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 17.08.2022 wurden betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderungen der Planung berührt wurden, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 28.07.2022 wurden die von der Planungsüberarbeitung betroffenen 9 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 27.09.2022 die 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wustermark, für den Teilbereich B „Olympisches Dorf“ festgestellt. Mit Schreiben vom 09.12.2022 erteilte der Landkreis Havelland die Genehmigung für die 3. Flächennutzungsplanänderung mit drei Auflagen (Aktenzeichen: 63.3-03821-22). Die Genehmigung wurde am 23.12.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark (Jahrgang 29, Nr. 06/2022) bekannt gemacht und ist somit wirksam geworden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der 3. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Bereich des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, der parallel zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird. Daher können die Umweltprüfungen der beiden Pläne miteinander verknüpft werden, wodurch Synergieeffekte entstehen (zweistufiges Verfahren / Abschichtung).

Das Prinzip der Abschichtung wurde mit Art. 4 Abs. 3 der europäischen SUP-Richtlinie eingeführt und ist in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB in deutsches Recht übernommen worden. In der Umweltprüfung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der

möglichen Auswirkungen behandelt, da ein Großteil der Umweltauswirkungen erst aufgrund von konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet werden kann. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die Umweltauswirkungen dann detailliert ermittelt.

Die Umweltprüfung erfolgt im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Sie bezieht sich wesentlich auf die Wirkung der Planänderung als Ganzes. Die Inhalte des Umweltberichts folgenden Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Kernstück des Umweltberichts ist die „Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen“. Dort werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB so weit berücksichtigt, wie dies nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans möglich ist.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14 ha. Im Plangebiet werden Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kita und Jugendfreizeit) sowie Verkehrsflächen, Wald und Grünflächen festgesetzt. Zudem wird der Erhalt bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die grünordnerischen und umweltschützenden Belange angemessen zu berücksichtigen. Weiterhin werden zusätzliche textliche Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und zur Begrünung des Plangebietes getroffen.

Für die Baugebiete werden Grundflächen und Baufenster sowie zulässige Überschreitungen und Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt, was bedeutet, dass ca. 60% der Baugebietsflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zu Errichtung von Nebenanlagen werden mögliche Überschreitungen zugelassen, die in diesem Anteil bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit einer zulässigen Versiegelung bis zu 100 %.

Die verbleibenden Flächen mit einem Anteil von ca. 40 % werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrünt. Durch entsprechende Grünfestsetzungen wird dafür gesorgt, dass in den Wohngebieten eine Mindestbegrünung erfolgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen soll in den Wohngebieten und auf den Verkehrsflächen das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und die Funktionen des Naturhaushalts gestärkt werden. Zusätzlich wird dadurch eine Rahmenbegrünung geschaffen, die das Baugebiet nach außen hin abschirmt und in die Landschaft einbindet.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die geplante Bebauung wird eine maximale Neuversiegelung von 3,26 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden kann nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Sie wird daher durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird der Ausgleich für das **Schutzgutes Boden** vollständig herbeigeführt. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Baugrundstücken versickert werden. In Verbindung mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen sowie Pkw-Stellplätzen wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers gemindert. Dadurch wird sichergestellt, dass der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** werden als nicht erheblich eingestuft.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Nutzung zu erwarten. Weiterhin werden vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen. Der Teilerhalt von Waldflächen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Anpflanzung von Schatten werfenden Bäumen tragen dazu bei, nachteilige sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig zu mindern und auszugleichen. Durch diese Maßnahmen werden auch ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für den Menschen verringert. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem Stand der Technik auszugehen, wodurch keine relevanten Luftverunreinigungen auftreten werden. Der Eingriff in das **Schutzgut Klima** wird bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

Mit Umsetzung der Planung ist für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope)** ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 7,28 ha für Wohnbau- und Gewerbeflächen und für die Verkehrsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus Gehölz- und Vorwaldbeständen sowie aus Ruderalfluren. Besonders geschützte und erhaltenswerte Kleinstrukturen wie ein Trockenrasenbereich kann durch seine Lage in der geplanten Grünfläche erhalten werden. Im Gebiet geht Wald im Umfang von 3,19 ha verloren. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Hierzu tragen vor allem die Anpflanzungen von Gehölzen, Laubbäumen und Wald bei.

Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die vorgenannten Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen werden die Lebensraumstrukturen für die Tierwelt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs mit aufgewertet. Zudem wurden und werden zum Ausgleich von Nistplatzverlusten Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden sowie in verbleibenden Gehölz- und Waldbeständen angebracht. Die vorhandene Fläche im Geltungsbereich reicht allerdings nicht aus, um den Verlust an Lebensraum aller vorkommenden Arten vollständig zu kompensieren.

Für die verloren gehenden Lebensräume des Kammmolches wird derzeit ein Ausgleichskonzept erstellt. Weiterhin wurde zur Sicherung und Entwicklung der Vorkommen von Zauneidechsen eine Entwicklungsmaßnahme im Bereich Dyrotz-Luch im Umfang von 3,3 ha hergerichtet. Hier werden extensives Grünland und Heckenstrukturen entwickelt in denen Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen geschaffen werden.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen. Das neue Ortsbild im geplanten Baubereich wird von Wohnbauflächen geprägt. Durch die Anlehnung an die denkmalpflegerisch wertvollen Baustrukturen, den Erhalt ehemaliger Sportlerunterkünfte sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, ebenfalls in Anlehnung an gartendenkmalpflegerische Zielvorgaben können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter vermieden

werden. Durch Festsetzung von Geschossen werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt, wodurch die Höhenwirkung der Gebäude dem Landschaftsraum angepasst wird. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren wird das Gebiet gegliedert und in das landschaftlich geprägte Umfeld eingebunden. Entlang der Planstraße A wird eine Allee aus Laubbäumen gepflanzt, die eine landschaftsgerechte Erschließung schafft. Zudem wird der historische ellipsenförmige Weg zum Hindenburghaus als Grünzug gestaltet. Mit den Festsetzungen und Maßnahmen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** ist festzustellen, dass die Erholungsfunktion des Olympischen Dorfes insgesamt nicht beeinträchtigt wird, da die derzeitigen Erholungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und mit der Schaffung neuer Grünflächen verbessert werden.

Weiterhin wird im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** durch die Festsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur B 5, Geräuschkontingentierung in den Gewerbeflächen, Bauschalldämmmaß an Gebäuden der WA 2.3 und WA 3, Wohnungsgrundrisse im WA 2.3) innerhalb der Baugebiete sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen für die schutzwürdigen Wohnnutzungen gewährleistet sind. Zur Vermeidung von Lichtimmissionsbelastungen an angrenzenden Wohngebäuden sind am Garagengebäude bauliche Vorkehrungen zu treffen. Mit diesen Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** werden mit Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung und der Anlehnung der Baustrukturen an noch ablesbare bauliche und gartendenkmalpflegerische Strukturen keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 3. Flächennutzungsplanänderung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Regionalplanung
- Verkehr- und Immissionsschutz
- Boden- und Baudenkmale
- Umweltprüfung
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange
- Wasserrechtliche Belange/ Trinkwasserschutz
- Abfallwirtschaft- und Bodenschutz

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Änderungen der Planzeichnung waren im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingereicht.

Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bezugnehmend auf die Flächennutzungsplanänderung wurden insbesondere die folgenden Themen angesprochen:

- Landes- und Regionalplanung
- Bauordnungsrecht
- Verkehr
- Immissionsschutz
- Boden- und Baudenkmale
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange
- Wasserrechtliche Belange/ Trinkwasserschutz
- Technische Infrastruktur

Das Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) wurde in der Begründung ergänzt, ebenso erfolgten Anpassungen im Kapitel „Denkmalschutz“. Die Planzeichnung wurde dahingehend überarbeitet, dass die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ergänzt wurde. Bei einigen der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen erfolgte der Verweis auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan und die entsprechende Umsetzung bzw. Sicherung in dortigem Rahmen. Darüber hinaus vorgebrachte Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

Erneute Beteiligung der Träger und sonstigen Behörden öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Bauordnungsrecht
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange

Bei einigen der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen, erfolgte der Verweis auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan und die entsprechende Umsetzung bzw. Sicherung in dortigem Rahmen. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte insgesamt keine Auswirkungen auf die Planinhalte, die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gab es keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit.

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger und sonstigen Behörden öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor, erneute Änderungen der Planung haben sich nicht ergeben.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in der Gemeinde Wustermark. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit noch als Sonderbauflächen dargestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der FNP entsprechend angepasst. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Wald und öffentliche Grünfläche dargestellt. Andere vergleichbare Flächen stehen nach erfolgter Überprüfung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Gemeinde Wustermark, den 04.01.2023

Schreiber

Bürgermeister