

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem geänderten Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vorwort: Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Planinhalte

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes inklusive eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit Quartiersplatz im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal geschaffen werden.

Um dem unzureichenden Nahversorgungsangebot in Elstal gerecht zu werden und das Grund- und Nahversorgungsangebot zu stärken, soll an dem Standort zwischen Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße auf Grundlage der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien ein Ortsteilzentrum entwickelt werden. Auf dem Grundstück soll eine maximal viergeschossige Wohn- und Gewerbebebauung errichtet werden. In der Erdgeschosszone sollen neben einem großflächigen Vollsortimenter auch zahlreiche kleinteilige Gewerbeeinheiten entstehen. Im Bereich zur Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße sollen auf dem Baugrundstück Stellplätze entstehen. Zusätzlich wird eine 2-geschossige Tiefgarage unter dem Baukörper entstehen. Das Planvorhaben beansprucht dabei nur Siedlungsflächen, die bereits schon einmal anthropogen überformt waren.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind und im vorliegenden Fall eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche erforderlich ist, setzt der vorliegende B-Plan im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet mit nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ fest. Die westlichen Grundstücksflächen sind als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Sondergebiet und Urbanes Gebiet im Bebauungsplan E 44 war nicht aus den damaligen Darstellungen des FNP entwickelbar. Somit war auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als zentralen Versorgungsbereich mit einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie gemischte Baufläche dar. Die Genehmigung der 4. FNP-Änderung erfolgte mit Bescheid durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 18.07.2022.

Berücksichtigung der Umweltbelange
--

Zur Ermittlung der von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden die folgenden Fachgutachten und Quellen ausgewertet:

- Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021.
- Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018.
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept
- BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark, 30.04.2021.
- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20. Juli 2021.
- GENEST mbH, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, Berlin, 26.08.2021
- Lebensraumentwicklung für Zauneidechsen und Brutvögel auf einer Fläche bei Wansdorf (LK Havelland) als Kompensation für den Flächenverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidesiedlung Nord“, Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee in Wustermark, OT Elstal (Landkreis Havelland), BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, Februar 2021.
- 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, Bewertungen und Konfliktanalyse, BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, November 2020.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021.
- Konfliktplan und Maßnahmenplan, Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021.
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021.

Für die schutzgutbezogene Betrachtung lassen sich folgende Ergebnisse für die Planung, die aus den Gutachten resultierten, festhalten:

- Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens im Umfang von etwa 1,6 ha (gemäß B-Planentwurf E 44). Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser; sowie durch Auswirkungen auf den Lebensraum der Zauneidechse und die Beseitigung von Biotopen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch Festsetzungen im B-Plan und durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sind unvermeidbar, weil die Erweiterung eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zwingend beinhaltet. Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist festzuhalten, dass der Änderungsbereich bereits Siedlungsfläche ist und keine bisher unbesiedelte Fläche neu in Anspruch genommen wird. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar, damit einhergehend gehen die Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verloren.
- Die betroffenen Biotope sind geringwertig (2-3 jährige Sukzessionsflur, blütenreiche Ruderalflur). Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen erfolgen Festsetzung auf Ebene des B-Plan. Auf Ebene des FNP besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass die ehemals auf dem Baugrundstück vorhandenen Zauneidechsen umgesiedelt wurden. Auf Ebene des FNP besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus den Ergebnissen der o.a. Gutachten ergab sich, dass es zwar zum Eingriff in das Schutzgut Luft/Klima kommt, dass der Eingriff durch den B-Plan in das Lokalklima durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen jedoch ausgeglichen werden können.

Maßnahmen bzw. Ergebnisse, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans umzusetzen wären.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan E 44 konkret eröffnet werden, werden im Bebauungsplan selbst sowie im zugehörigen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden
--

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Einzelnen die folgenden Bedenken im Rahmen der frühzeitigen, förmlichen Beteiligung vorgetragen und wie dargestellt berücksichtigt:

Einwender: Thematik / Inhalt	Berücksichtigung der Anregung
Landkreis Havelland - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Hinweis auf Verdacht auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen durch frühere militärische Nutzung.	Ein Eingreifen ist nicht erforderlich, die anstehenden Böden können vor Ort verbleiben. Im Fall von der Errichtung von sensiblen Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen, intensiver Gartenbau, etc. kann ein partieller Bodenaustausch erforderlich werden.
Landkreis Havelland - Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung	Prüfung Abgrenzungsbereich FNP mit Gemeinde

Einwender: Thematik / Inhalt	Berücksichtigung der Anregung
Aktuelle Darstellungen des FNP entsprechen nichtmehr den Zielen der Gemeinde. Es soll eine FNP-Anpassung erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“ entspricht dem Änderungsbereich des FNP.	Anpassung des FNP-Bereichs auf den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung“. Das Untersuchungsgebiet für den Natur- und Artenschutz entspricht ebenfalls demselben Abgrenzungsbereich.
Landkreis Havelland – Untere Wasserbehörde Der Änderungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg.	Im FNP erfolgte bereits die Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone.
Landesamt f. Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege Keine Bodendenkmale bekannt. Hinweis auf gesetzliche Vorschriften, die beim Auffinden von Bodendenkmalen zu beachten sind.	Hinweise zum Bodendenkmalschutz wurden in Begründung und Umweltbericht des FNP und den B-Plan E 44 aufgenommen.
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) Verweis auf nicht Vorhandensein von gemeindliches Einzelhandelskonzept und Hinweis auf die Ausweisung Wustermarks als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Sachlichen Teilregionalplan	Verweis auf Beschluss vom 04.05.2021 mit dem die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt hat. Aus Sicht der Verwaltung genügt die konzeptionelle Steuerung über die Darstellungen des FNPs und des INGEK der Gemeinde Wustermark.
Industrie- und Handelskammer Potsdam Hinweis, dass das Vorhaben aus der Sicht der IHK gegen das Ziel 2.12 des LEP HR verstößt. Im urbanen Gebiet soll Festsetzung zur Verkaufsfläche erfolgen und eine Spezifizierung der Sortimente ist gefordert.	Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit allen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist (vgl. Kap. 10.5 der Auswirkungsanalyse der BBE vom 12. Oktober 2020). Die Einschränkung der im urbanen Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ist weder zielführend noch erforderlich. Keine Relevanz für den FNP. - Es soll ein Ortsteilzentrum entstehen. Hierzu bedarf es sich ergänzender und auch konkurrierender Angebote, um eine gewisse Zentralität zu erreichen. - Ein zentrenschädliches Ausufern innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote ist nicht zu erwarten. In unmittelbarer

Einwender: Thematik / Inhalt	Berücksichtigung der Anregung
	Nachbarschaft bestehen mit dem B5-Outlet-Center umfangreiche Angebote. Der Plangebiet ist daher weder für zentrenrelevante Anbieter selbst attraktiv noch ist es aufgrund seiner Flächengröße, Lage und funktionalen Ausrichtung nicht konkurrenz-fähig zum Outlet-Center. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.
Wasser- und Abwasserverband "Havelland" Hinweis auf Vorhandensein von Anschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser und erhöhtes Schmutzwasservorkommen. Abgrenzungsvorschlag zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone für das Wasserwerk Radelandberg	Im FNP erfolgte bereits die Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone. Eine Prüfung ergab, dass das entsprechende Pumpwerk bereits für eine DN 200 Leitungsvolumen ausgelegt ist. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich. Daher ist keine Anpassung in der Darstellung des FNPs notwendig.
E.DIS Netz GmbH Leitungsvorkommen der E.DIS	Bei dem Leitungsbestand handelt es sich um keine Hauptversorgungsleitungen. Demnach kann der Leitungsbestand nicht in die Planzeichnung zum FNP aufgenommen werden. Auf das Leitungsvorkommen von Nebenanlagen der E.DIS wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege Hinweis zur Entdeckung von Bodendenkmalen.	Im Fall der Entdeckung von Bodendenkmalen sind diese nachrichtlich im FNP darzustellen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen.

Einzelheiten zu den Ergebnissen der Beteiligungen sind den Abwägungstabellen zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.

Gründe, weswegen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Mit der Entwicklung der Brachfläche an der Rosa-Luxemburg-Allee wird die städtebauliche Entwicklung des stark wachsenden Elstals auf bestehende Siedlungszusammenhänge gelenkt und die Inanspruchnahme außerörtlicher Freiräume somit vermieden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans leistet insgesamt einen Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Zielstellungen aus der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, dem Klimaschutzkonzept sowie der Konzeption zur Verortung der zentralen Versorgungsbereiche in Wustermark.

Anhaltspunkte dafür, dass der 4. FNP-Änderung Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.