

Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wildau

Fassung vom 10. Juli 2015



1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Wildau hat am 26.10.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) aufzustellen. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 8.12.2010. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2012. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 19.12.2013 bis einschließlich 31.01.2014, die formelle Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 9.12.2013. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 9.07.2014 bis einschließlich 8.08.2014, mit Schreiben vom 14.07.2014 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden erneut beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss wurde am 9.12.2014 gefasst, der Flächennutzungsplan ist am 9.06.2015 genehmigt worden, die Genehmigung wurde am 10.07.2015 bekannt gemacht.

2. **Planungsziele**

Für die Stadt Wildau lag ein FNP vor, der seit dem Jahr 2000 gültig war. Seitdem sind elf Änderungsverfahren durchgeführt und zwei Berichtigungen vorgenommen worden.

Durch die zu erwartende bauliche Entwicklung im Umfeld des künftigen Flughafens Berlin-Brandenburg "BER" sind auch für Wildau Veränderungen geplant. Im Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld vom Dezember 2006 sind für Wildau "Siedlungserweiterungsflächen 2. Priorität" dargestellt, die im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) teilweise als "Gestaltungsraum Siedlung" festgelegt sind. Diese Flächen sollen im künftigen FNP Berücksichtigung finden. Aufgrund der demografischen und städtebaulichen Entwicklungen mussten die Darstellungen im bisher geltenden FNP grundlegend überprüft werden. Um Defizite in der räumlichen Entwicklung zu beheben und eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, bedarf es einer umfassenden Neuaufstellung des FNP. Bei der Aufstellung des FNP sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB anzuwenden. Für die Umsetzung naturschutzfachlicher Belange ist ein Landschaftsplan erarbeitet worden. Dabei sind die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und die Darstellung von Ausgleichsflächen wesentlicher Inhalt des Landschaftsplanes.

3. **Wesentlicher Planinhalt**

Die Darstellung von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen wurde gegenüber dem bisher geltenden Flächennutzungsplan deutlich erhöht. Das Bauflächenkonzept basiert auf der Bewertung der Siedlungsflächenpotenziale, die in vier Gruppen gegliedert wurden: Plangebiete noch nicht vollständig realisierter Bebauungspläne, Nachverdichtung, Umstrukturierung und Zuwachs. Es ist Ziel des FNP, die Innenentwicklung stärker als die Außenentwicklung zu unterstützen. Dafür sollen vorrangig die noch nicht realisierten Flächen in Bebauungsplangebieten bebaut werden und die Potenziale in Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten ausgeschöpft werden. Die landesplanerisch mögliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B wird nicht überschritten. Für die Einwohnerentwicklung wurde eine Zielzahl von 12.500 Einwohnern für das Jahr 2025 angenommen, der ermittelte Wohnungsbedarf liegt dafür bei 1.808 Wohnungen. Durch die Ausschöpfung der analysierten Siedlungsflächenpotenziale kann dieser Bedarf ausreichend abgedeckt werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im FNP der Stadt Wildau werden als wichtigste Konfliktpunkte mit den Umweltbelangen folgende Darstellungen vorgenommen:

- über den Bestand hinausgehende Siedlungsflächen,

Auf Basis des fortgeschriebenen Landschaftsplans wurde eine Umweltprüfung der Darstellungen des FNP durchgeführt. Als Grundlage dafür dienten im wesentlichen folgende Informationen:

- Fortschreibung der Biotoptypenkartierung
- Potentialanalyse zur Betroffenheit besonders geschützter Tierarten in geplanten Siedlungserweiterungsflächen
- Darstellung von Waldflächen durch die Oberförsterei Königs Wusterhausen
- Karten des Landkreises zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen
- Informationen des Landkreises zu Altlastenverdachtsflächen

Die einzelnen Planungen, insbesondere der Siedlungserweiterungsflächen wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden, Wasser, Klima
- Landschaftsbild und Landschaftserleben und sonstige Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

Als wesentliche Auswirkungen der Siedlungserweiterung ist die zunehmende Versiegelung im Umfang von ca. 38 ha sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu sowie eine Verkehrszunahme zu erwarten.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden weitere Eingriffe planerisch vorweggenommen. Dafür sind bei Realisierung dieser Eingriffe weitere Ausgleichsflächen erforderlich. Die vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 85 ha werden im Rahmen des Interkommunalen Flächenpools des BADC umgesetzt. Nach Umsetzung sind diese ein wichtiger Baustein zur Verknüpfung für den Naturschutz wertvoller Flächen. Diesen stehen geplante Neuausweisungen von Baugebieten gegenüber in einer Größenordnung von ca. 62,46 ha, die einen Eingriff auf ca. 38 ha verursachen.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

In den Vorentwurf des FNP vom 28.09.2012 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- nachrichtliche Übernahme: TWSZ III, Bau- und Bodendenkmale, Schutzgebiete, Bundeswasserstraße, Wasserschutzgebietsverordnung
- Aufnahme der Bahntrasse
- Aufnahme Erstaufforstung

- Aufnahme von potenziellen Wohnbauflächen
- Aufnahme von Gas- und Telekommunikationsleitungen
- Übernahme der Flächen "Rahmenplan Funkerberg"

In den Entwurf des FNP vom 27.09.2013 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Grünfläche:
Die im Vorentwurf als Umstrukturierungsfläche W14 (110 kV-Leitung) wird in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage umgewandelt. Da die 110-kV-Leitung unterirdisch verlegt wird, soll die Grünfläche parkähnlich ausgestaltet werden.
- Darstellung einer Baufläche 2. Priorität:
Die Zuwachsfläche W18 "westlich Miersdorfer Straße" wird als Baufläche 2. Priorität dargestellt, um diese Baufläche erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale baulich zu entwickeln. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist vergrößert worden, anstatt einer konkreten Grünfläche wird ein abstrakter Grünzug dargestellt. Die Darstellung der Flächen für Einzelhandel und Gemeinbedarf entfällt.
- Anpassung der Bauflächen für Gewerbe:
Für den Bereich der Hafenerweiterung Nord sind die Zuwachsflächen G6 und G7 in zwei Varianten (2. Variante als Nebenzeichnung) in der Planzeichnung dargestellt.
- Anpassung einer Sonderbaufläche:
Die Sonderbaufläche "Freizeit und Erholung" wird an die Grenze der Bundeswasserstraße Dahme angepasst.
- Anpassung einer Fläche für Gemeinbedarf und Wald:
Die Fläche für Gemeinbedarf "Seniorenheim" sowie eine Waldfläche wurden angepasst. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in dem Bereich vergrößert und an die Nutzungsgrenze angepasst.
- Anpassung einer Grünfläche und Fläche für Landwirtschaft:
Im Bereich südlich der Zufahrtstraße des Klubhauses an der Dahme werden die Grünfläche und die Fläche für Landwirtschaft angepasst. Die Grünfläche wird reduziert und an die Nutzungsgrenze angepasst
- Änderung einer Grünflächen-Zweckbestimmung:
Für die Fläche im Bereich Anglerheim/ Stichkanal Nord wird das Symbol "Parkanlage" in "Kleingartenanlage" geändert.

In die Planfassung des FNP vom 22.08.2014 wurden im Ergebnis der formellen und erneuten Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Ergänzungen und Änderungen von Symbolen:
Das Symbol "Sportplatz" wird in "Sportanlage" umbenannt. Im Bereich nördlich des Stichkanals wird für das Anglerheim das Symbol "Sportanlage" und westlich der Wohnbaufläche 2. Priorität auf der Grünfläche das Symbol "Regenwasserrückhaltung" ergänzt. Auf Forderung des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes werden die Haupttrassen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sowie die bestehende Druckerhöhungsanlage durch

weitere Symbole dargestellt.

- Erweiterung einer Fläche für Gemeinbedarf:
Im Bereich der "Villa Elisabeth" wird die Gemeinbedarfsfläche "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" erweitert. Die Waldfläche wird reduziert.
- Änderung im Bereich Dahme-Nordufer:
Die Waldfläche im Bereich des Dahme-Nordufers wird verbreitert. Gemäß BbgNatSchAG ist ein 50 m breiter Streifen am Ufer freizuhalten, die dadurch entstehenden Freiflächen werden soweit sie jetzt schon Wald sind als Wald dargestellt und wenn nicht als Grünflächen. Die Wohnbaufläche wird in eine Grünfläche geändert. Die Darstellung eines Grünzugs wird von der Friedrich-Engels-Straße zum Uferstreifen der Dahme ergänzt.
- Umwandlung von Landwirtschafts- und Grünflächen in Wald:
In mehreren Bereichen werden Landwirtschafts- und Grünflächen in Flächen für Wald umgewandelt. Es handelt sich hier um eine nachrichtliche Übernahme des Waldes nach Landeswaldgesetz, die Flächen sind bereits jetzt Wald. Es werden keine Flächen als Wald dargestellt, die nicht jetzt schon Wald sind. Die dargestellten Waldflächen wurden nach Angaben des Landesbetriebes Forst und nach gemeinsamer Ortsbegehung in den FNP aufgenommen.
- Darstellung von nachrichtlichen Übernahmen:
Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone III wird angepasst. Die Flächen der "Deichanlagen des Bundes" werden im Plan dargestellt. Die Bezeichnung der "Deichanlagen des Bundes" wird nach der eingeschränkten Beteiligung in "Aufhöhungsflächen" geändert.
- Hundesportplatz:
In der Begründung wird auf die Aussagen zur Ausübung von Hundesport verzichtet, da allgemein sportliche Nutzungen geplant sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan Wildau vom 22. August 2014 beigelegt.