



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	07.10.2026	138/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	04.11.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	05.11.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	10.11.2026			
Gemeindevertretung	24.11.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ in der Begrenzung des Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 aufzustellen und damit den Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2025 hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereichs anzupassen sowie
- b) den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ – bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mit-samt den entsprechenden Anlagen sowie
- c) den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ – bestehend aus der geänderten FNP-Darstellung und der dazugehörigen Begründung

zu billigen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Mit der Billigung der Entwurfsunterlagen werden zusätzlich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum jeweiligen Entwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 138/2026

Beschlussbegründung:

Zu a)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 die die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. BV 15/2025). Da sich das Vorhaben nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln lässt, wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 „Neue Bahnhofstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inkl. entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes mit besonderer Berücksichtigung des Bahnhofes Wustermark und den neuen verkehrlichen Beziehungen sowie potenziellen (gewerblichen) Nutzungen
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 04.03.2025 wurde der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 mit folgenden Begrenzungen bestimmt:

- Norden: Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark
- Osten: Bebauung Teilabschnitt Friedrich-Rumpf-Straße
- Süden: Einfamilienhäuser am Mühlenweg und Ackerfläche westlich Friedhof Wustermark
- Westen: Teilabschnitt Neue Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Planänderung erstreckte sich damit auf die Flurstücke 90/1, 89 sowie einen Teil des Flurstücks 1322 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat der Vorhabenträger Landkreis Havelland die Flächenbedarfe für die Errichtung des Gymnasiums erneut geprüft. Im Ergebnis wurde der Gemeinde Wustermark mitgeteilt, dass das Flurstück 90/1 für die Umsetzung des Vorhabens, auch bei einer Erweiterung auf eine 6-Zügigkeit, ausreicht. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 angepasst. Er umfasst nun das Flurstück 90/1 sowie das Straßenflurstück 600 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 41.720 m² bzw. aufgerundet 4,2 ha. Die Flurstücke 89 und 1322 (teilweise) wurden demnach aus dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans herausgenommen (siehe Anlage 1).

Der neue Geltungsbereich wird somit wie folgt begrenzt:

- Norden: Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark
- Osten: Bebauung Teilabschnitt Friedrich-Rumpf-Straße
- Süden: Einfamilienhäuser am Mühlenweg und Ackerfläche östlich des Mühlenwegs
- Westen: Teilabschnitt Neue Bahnhofstraße

Vor dem Hintergrund des veränderten räumlichen Geltungsbereiches erfolgt zur rechtssicheren Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses.

Zu b) und c)

In der Sitzung am 05.05.2026 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ mit seiner Begründung sowie den Vorentwurf der parallel vorzunehmenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit seiner Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt (vgl. BV 46/2026). In der Zeit vom 08.06.2026 bis 10.07.2026 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf eingeholt. Hierzu wurden insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sechs Nachbargemeinden mit Schreiben vom 22.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind den Anlage 10-11 und 13-14 zu entnehmen.

Mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie von den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ sowie zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde ein entsprechendes Planungsbüro sowie die Erstellung verschiedener Fachgutachten beauftragt. Für die hierbei anfallenden Kosten wurde eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Landkreis Havelland geschlossen, wodurch keine Kosten auf die Gemeinde Wustermark entfallen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplan beschrieben.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung und im Umweltbericht grundlegend beschrieben.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

- Anlage 1 –Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans Nr. W 8 (nur digital)
- Anlage 2 –Planzeichnung Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. W 8 (nur digital)
- Anlage 3 –Begründung Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. W 8 (nur digital)
- Anlage 4 –Planzeichnung Entwurf 3. Änderung mit dem Digitalen OrthoPhoto (nur digital)
- Anlage 5 –Planzeichnung Entwurf 3. Änderung mit dem Städtebaulichen Konzepten (nur digital)
- Anlage 6 –Entwurf 3. Änderung mit versiegelten und unversiegelten Flächen (nur digital)
- Anlage 7 –Anlage A Begründung: VTU und Mobilitätskonzept (nur digital)
- Anlage 8 –Anlage B Begründung: Immissionsschutzgutachten (nur digital)
- Anlage 9 –Anlage C Begründung: Bestandsplan Biototypen (nur digital)
- Anlage 10 – Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf 3. Änderung B-Plan Nr. W 8 (nur digital)
- Anlage 11 –Auswertung Behörden- und TöB-Beteiligung zum Vorentwurf 3. Änderung B-Plan Nr. W 8 (nur digital)
- Anlage 12 –Plandarstellung mit Begründung Entwurf 6. Änderung FNP (nur digital)
- Anlage 13 – Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf 6. FNP-Änderung (nur digital)
- Anlage 14 –Auswertung Behörden- und TöB-Beteiligung zum Vorentwurf 6. FNP-Änderung (nur digital)

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister