

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	21.07.2026	103/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.08.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Gemeindevertretung	15.09.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ (Netto-Markt)
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.07.2026 (s. Anlage 1) für den Bebauungsplan Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ zuzustimmen.

Drucksache: 103/2026

Beschlussbegründung:

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 04.03.2025 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelcherenallee“ beschlossen (Drucksache: 13/2025). Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Erweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden. Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes besteht durch das aktuelle Planungsrecht nicht.

Seit 2011 befindet sich im Plangebiet ein Netto-Markt, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortslage Elstal übernimmt. Seit der Realisierung des Vorhabens hat die Ortslage Elstal einen erheblichen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Damit einher geht ebenfalls ein Nachfrageanstieg in Bezug auf die Nahversorgungsangebote. Um auf diesen Nachfrageanstieg angemessen reagieren zu können und wettbewerbsfähig mit anderen Lebensmitteldiscountern zu bleiben, strebt nun auch der Flächeneigentümer FES Objektgesellschaft Bernau UG (h.b.) & Co. KG in enger Abstimmung mit Netto als Ergänzung am Einzelhandelsstandort in Elstal eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes an.

Das Erweiterungskonzept sieht Folgendes vor:

- Erweiterung des Netto-Marktes in östliche Richtung
- Erweiterung des bestehenden Bäckers mit Café-Bereich
- Aufwertung des Eingangsbereichs durch großflächige Verglasung
- Anbau eines neuen kundenfreundlichen Pfand-Abgabebereichs in nordwestlicher Richtung
- Insgesamt Vergrößerung der Verkaufs- und Café-Fläche auf ca. 1.250qm

Mit Beschluss vom 22.07.2025 (Drucksache 79/2025) bestimmte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelcherenallee“ zur frühzeitigen Beteiligung. Zwischen dem 20.08.2025 und dem 26.09.2025 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf äußern. Vom 25.08.2025 und dem 26.09.2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Den Beschluss zur Offenlage fasste die Gemeindevertretung am 03.03.2026. (Drucksache 17/2026)

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026 statt. Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben, auch nicht zur Niederschrift vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 24 Stellen angeschrieben. Es wurden 20 Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung einbezogen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 14 Stellungnahmen Hinweise und 3 Stellungnahmen abzuwägende Eingaben.

Nach Auswertung der vom 05.03.2026 bis 10.04.2026 durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung haben im Zuge der Abwägung die nachstehenden Änderungen Aufnahme in das Planwerk gefunden:

- In Folge der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden redaktionelle Ergänzungen auf der Planzeichnung vorgenommen.
- In Folge der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden folgende erklärende Aussagen ergänzt:
 - Hinweis auf der Planurkunde zum Umgang mit Fledermäusen
 - Ergänzende Hinweise zu CEF-Maßnahmen für den Haussperling im Artenschutzfachbeitrag sowie auf der Planzeichnung
 - Ergänzung des Ausschlusses von weiteren geschützten Schmetterlingsarten lt. Liste der FFH-Arten
 - Ergänzung des Eichentorsos im Artenschutzfachbeitrag als Habitat
 - Weiterführende Erklärung im Umweltbericht zur Anwendung der Kompensationsfaktoren
 - Erläuterung im Umweltbericht zum nicht vorliegenden Time-lag-Effekt
 - Erläuterungen im Umweltbericht zu den Pflanzflächen
 - Anpassung der Pflanzliste, Streichung von Invasiven Arten
- In Folge der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 zum Immissionsschutz gestrichen.

Die Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichts nach den Abwägungsergebnissen führt weder zu einer Neubewertung der Planung noch zu einer Planänderung.

Die in der Anlage 1 dargelegten Auswertungs- und Abwägungsvorschläge sollen mit dieser Beschlussvorlage gebilligt werden. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Voraussetzung für den mit der Drucksache 104/2026 in dieser Beratungsfolge ebenso avisierten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Umweltinformationen sowie die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2 des Umweltberichts des Bebauungsplans aufgezeigt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Durch das Vorhaben werden natürliche Lebensräume überprägt, die damit in ihren Funktionen für Natur und Landschaft nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des betroffenen Naturraums, möglichst im Gemeindegebiet, auszugleichen.

Die konkrete Eingriffskompensation erfolgte bereits weitestgehend planintern und -extern im Rahmen des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung Teil A". Planexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da diese bereits umgesetzt wurden. Noch nicht umgesetzte Pflanzmaßnahmen müssen an der südlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungsvorschlag der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.07.2026 (nur digital)

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