

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro: 18.09.2025

Beschluss-Nr.: Bw-30-110/25

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 25.07.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

Betreff: Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“ –
Aufstellungsbeschluss

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: **Nein** mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
GV	1						

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: Bw-30-110/25

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkwalde beschließt:

1. Gemäß § 2 BauGB wird für die Flurstücke 193 und 194, in der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ernst-Thälmann-Straße. Es wird östlich begrenzt durch das Flurstück 195/2 und westlich durch die Flurstücke 198 und 199 der Flur 2. Im Norden grenzt es an das Flurstück 192 Flur 2. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,57 ha und ist der beigefügten Kartendarstellung zu entnehmen.
3. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und der dazugehörigen Stellplätze zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes. Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu schaffen.
4. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: „Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße“.
5. Für die Durchführung des Planverfahrens schließt die Gemeinde Borkwalde einen städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin. Der Gemeinde Borkwalde entstehen keine Kosten.
6. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.
7. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Borkwalde bekannt gemacht.

Mitwirkungsverbot:

Auf Grund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg haben folgende Gemeindevertreter weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Begründung

Anlass der Planung ist die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Gemeinde Borkwalde und deren Bevölkerung durch die Errichtung eines modernen großflächigen Lebensmittelmarktes. Die Gemeinde Borkwalde verfügt über keinen Verbrauchermarkt. Die Versorgung der 2374 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze, Stand: 17.09.2025) wird bislang über angrenzende Gemeinden gewährleistet. Durch einen starken Zuzug in den vergangenen Jahren ist die Gemeinde Borkwalde stetig gewachsen. Der Wunsch nach einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung ist groß und wird von der Gemeindevertretung ernst genommen. Diese hatte bereits 2019 den Beschluss Bw-30-25/19 gefasst, Bestrebungen zur Realisierung einer Nahversorgung im Gemeindegebiet der Gemeinde Borkwalde zu unternehmen, was sich in der Vergangenheit schwierig gestaltete.

Die Vorhabenträgerin MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co.KG, Manfred-Roth-Straße 7 in 90766 Fürth beabsichtigt nun auf den Flurstücken 193 und 194 in der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde auf einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² die Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens können nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkwalde befindet sich in Aufstellung und soll für den Bereich die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches vorsehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.