



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

öffentlich

**Vorlagen-Nr. BV/057/2019**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Fachgruppe Planung, Entwicklung und Bau

Datum: 18.11.19

## Beratungsgegenstand:

### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Untersee Bantikow"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeindevertretung	26.11.2019	öffentlich

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Untersee Bantikow“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee Bantikow“ überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (Oktober 2001) vollständig. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Untersee Bantikow“ tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (Oktober 2001) außer Kraft.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan „Am Untersee Bantikow“ umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha (Flurstücke 531-564, der Flur 1, Gemarkung Bantikow).
4. Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgt gemäß § 13b BauGB. Folgende Anforderungen des § 13b i. V. m. § 13a BauGB werden vollständig erfüllt:
  - Die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche gem. GRZ, ohne Straßenverkehrsflächen) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b S. 1 BauGB).
  - Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundfläche hinzuzurechnen wäre, bestehen nicht.
  - Der Bebauungsplan sieht Wohnnutzung vor (§ 13b S. 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB).
  - Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).
  - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
  - Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB wurde bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
5. Das Verfahren wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB geführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Weiterhin ist für Bebauungspläne nach § 13b S. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

6. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen, Planteil Bantikow, Sechzehneichen und Tornow, wird § 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.
7. Der Beschluss wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Änderungsvorschlag:**

**Beratungsergebnis:**

	<b>Anwesend</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>§ 22 BbgKVerf</b> 1)
<input type="checkbox"/> laut Beschlusssentwurf					
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

\_\_\_\_\_  
Der Vorsitzende

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Erläuterungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

### Sachverhalt, Begründung:

Die Inhalte des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (Oktober 2001) wurden bis heute nicht umgesetzt. Lediglich die Mediierschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen) wurden verlegt. Trotzdem ist dem Vorhabenträger die Vermarktung der Parzellen mit den geplanten Ferienhäusern nicht gelungen. Stattdessen besteht in der Gemeinde Wusterhausen und besonders in Bantikow eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Zielstellung des Bebauungsplans „Am Untersee Bantikow“ ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige nachfrageorientierte Entwicklung. Die ehemals angestrebte Errichtung von bis zu 30 Ferienhäusern in diesem Gebiet gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (Oktober 2001) ist nicht umsetzbar.

Aktuell bestehen Bauabsichten des neuen Grundstückseigentümers, die mit den Festsetzungen des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vereinbar sind.

Beabsichtigt ist die Errichtung von Wohnhäusern mit bis zu 2 Geschossen für unterschiedliche Zielgruppen. Es sollten sowohl Einzelhäuser als auch ein Mehrfamilienhaus an der Straße mit bis zu 8 Wohnungen errichtet werden. Die bauliche Ausführung in den ebenerdigen Geschossen erfolgt barrierefrei. Neben Familienwohnen und Seniorenwohnen sollen auch Personalwohnungen für Beschäftigte und Auszubildende im Hotel „Am Untersee“ entstehen.

Die bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sollen für die geplante Bebauung genutzt werden.

Im Rahmen der Planung wird besonderer Wert auf die Gebietsdurchgrünung und eine angemessene Bebauungsdichte sowie die Gestaltung der Gebäude Wert gelegt. Ebenso sollen fußläufigen Zuwegungen zum See erhalten bleiben.

### Finanzielle Auswirkungen:

nein

### Anlagen:

Lageplan