



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

**öffentlich**

**Vorlagen-Nr. BV/357/2024**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 10.01.24

## Beratungsgegenstand:

### Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet zum Birkengrund"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Bau- und Ordnungsausschuss	23.01.2024	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	13.02.2024	öffentlich
Gemeindevertretung	27.02.2024	öffentlich

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ (Stand November 2023, geändert Februar 2024) und billigt den Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht (Stand November 2023, geändert Februar 2024).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ ist die Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## Änderungsvorschlag:

## Beratungsergebnis:

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

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

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

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Erläuterungen

### Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Sachverhalt, Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat am 24.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Uthemann Resort am Klempowsee“ gefasst. Aufgrund inhaltlicher Nachvollziehbarkeit, dass hier kein Ferienhauskomplex, sondern ein individuelles Wochenendhausgebiet entsteht, wurde der Name des Bebauungsplanes inzwischen in B-Plan „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ geändert.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Wusterhausen/Dosse, östlich der Seestraße, westlich des Mittelweges und südlich der Klempowsiedlung auf den Flurstücken 241, 248 und 675 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse und ist ca. 2,64 ha groß.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ zur Realisierung von bis zu 23 Grundstücken für Wochenendhäuser. An der Seestraße soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken festgesetzt werden. Die Grundstücke im Plangebiet werden über eine von der Seestraße abzweigende und durch das Plangebiet führende Stichstraße erschlossen, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Vom Ende der Stichstraße wird jedoch ein Geh- und Radweg bis zum Mittelweg weitergeführt, der so ausgebaut wird, dass im Fall einer Havarie im westlichen Teil der Stichstraße dieser Weg vom Mittelweg aus auch für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht geführt. Die in der Umweltprüfung als erheblich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete ökologische Maßnahmen auszugleichen.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in ca. 50,0 m Tiefe von der Seestraße als Wohnbaufläche und östlich anschließend auf ca. 2,4 ha Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt ist, entwickelt sich der Bebauungsplan vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und muss nicht genehmigt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung wird in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse für die Dauer eines Monats, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen, vorgenommen. Ergänzend werden gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse eingestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und die Information über die zusätzliche Einstellung auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird ortsüblich bekannt gemacht.

### Finanzielle Auswirkungen:

nein

### Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Grundstücksteilung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 6: Funktionsplan