



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/074/2025

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 19.03.25

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Wiesengrund"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	01.04.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	13.05.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesengrund“ im OT Stadt Wusterhausen/Dosse für das Flurstück 727 sowie Teile der Flurstücke 323, 659 und 672 der Flur 1 in der Gemarkung Wusterhausen (siehe Anlage).

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Realisierung eines Wohngebietes an der Straße Wiesengrund im OT Stadt Wusterhausen/Dosse.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
<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:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Mit Schreiben vom 13. Mai 2024 hat der Eigentümer des Flurstückes 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen bei der Gemeinde den Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um für die Realisierung von Einfamilienhausgrundstücken auf dem Flurstück 727 verbindliches Baurecht zu schaffen.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, in diesem „unbeplanten Innenbereich“ einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen.

Da es sich bei dieser Planung um eine städtebauliche Nachverdichtung in einem untergenutzten Teil des Innenbereiches handelt, ist es möglich das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu führen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, jedoch müssen die naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Belange im Geltungsbereich dennoch berücksichtigt werden. Ein Ausgleich für die neuen Versiegelungsflächen muss nicht geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 727 sowie Teile der Flurstücke 323, 659 und 672 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen und ist ca. 0,56 ha groß. Die Erschließung ist über die Straßen „Wiesengrund“ und „Am Ackerrain“ bereits gesichert.

Bei der Straße Wiesengrund (Flurstück 659) wird ein Teil des Bebauungsplanes „Birkenweg“ neu überplant, da zwischen der Verkehrsfläche des Wiesengrunds und dem Flurstück 727 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Dieser Flächenstreifen wird nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig als „Wohnbaufläche“ dargestellt, sodass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan steht, womit sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entwickelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat bereits in der Gemeindevertreterversammlung am 24.09.2024 beschlossen, dass sie grundsätzlich dazu bereit ist, den Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ aufzustellen, wenn eine Finanzierung der Planung und die spätere Realisierung so gesichert ist, dass die Gemeinde von jeglicher Kostentragung freigestellt ist.

Dementsprechend hat der Vorhabenträger mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in der Folge einen Kostenübernahmevertrag mit der Vereinbarung geschlossen, dass er sämtliche mit der Planung und der späteren Realisierung zusammenhängenden Kosten des Planvorhabens übernimmt und die Gemeinde somit von jeglicher Kostentragung freistellt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung des B-Plan Geltungsbereiches