



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/094/2025

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 22.05.25

Beratungsgegenstand:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Wiesengrund"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	10.06.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	08.07.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesengrund“ (Stand Mai 2025) mit Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) und billigt den Entwurf der Begründung (Stand Mai 2025).

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesengrund“ nebst Entwurf der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gleichzeitig eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in den Räumen der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

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:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat in ihrer Sitzung am 13.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ aufzustellen. Es wurde ebenfalls beschlossen das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu führen. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) geführt. Die Erstellung eines vollständigen Umweltberichts ist damit nicht erforderlich, jedoch müssen die naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Belange im Geltungsbereich angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten die für den aufzustellenden Bebauungsplan ggf. eintretenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist damit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist ca. 0,56 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Wusterhausen/Dosse im Eckbereich der Straßen Wiesengrund und Ackerrain auf den Flurstücken 323 tlw., 659 tlw., 672 tlw. Und 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse.

Planungsziel ist es auf dem Flurstück 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereiches die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wusterhausen zu erweitern. Die Erschließung ist über die Straßen „Wiesengrund“ und „Am Ackerrain“ bereits gesichert. Die Flurstücke 323 tlw., 659 tlw. Und 672 tlw. werden in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die B-Plan-Aufstellung können Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser an einer öffentlichen Verkehrsfläche entstehen.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesengrund“ mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gleichzeitig eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in den Räumen der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Veröffentlichung im Internet sowie die Informationen zur öffentlichen Auslage werden im Amtsblatt der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung (Mai 2025)

Anlage 2: Legende (Mai 2025)

Anlage 3: Textliche Festsetzungen (Mai 2025)

Anlage 4: Begründung (Mai 2025)

Anlage 4.1: Fotodokumentation (Mai 2025)

Anlage 4.2: Städtebaulicher Funktionsplan (Mai 2025)