



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/111/2025

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 26.08.25

Beratungsgegenstand:

Beschluss über die Zwischenabwägung zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	02.09.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	30.09.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wägt die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entsprechend der vorliegenden Abwägungsvorlage gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht ab und beschließt, die 57-seitige Abwägung der Stellungnahmen (Stand August 2025) aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Gesamtheit als Zwischenabwägung.

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. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Planungsziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen Camping“ und Dauercampen auch das Wochenendwohnen in Form der Nutzung von Mobilheimen, kleinen Wochenendhäusern und Tinyhäusern umfasst. Die Nutzung der Mobilheime und ortsunveränderlichen Wohnwagen hat sich im Laufe der letzten drei Jahrzehnte verfestigt und es sind zahlreiche An- und Umbauten entstanden, die nicht mehr der 1993 erteilten Genehmigung zur Aufstellung der Mobilheime entsprechen. Hier besteht ein Neuordnungsbedarf, um diese Nutzung an die bauordnungsrechtlichen Bedarfe anzupassen und für die Zukunft zu sichern.

Gleichzeitig soll die „klassische“ Campingplatznutzung behutsam weiterentwickelt werden, um den Fortbestand des Betriebes der Anlage als touristisches Angebot in Wusterhausen/Dosse zu sichern.

Die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ sieht daher vor, als Art der baulichen Nutzung insgesamt 7 Baufelder (BF) als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO festzusetzen. Diese SO-Gebiete erhalten unterschiedliche Zweckbestimmungen, basierend auf der aktuellen oder geplanten Nutzung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslegung auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sowie zusätzlich im Rathaus in der Zeit vom 05.07.2023 bis zum 11.08.2023. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Während der öffentlichen Planauslegung ist von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 25 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden angeschrieben worden, von denen 21 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, und auch aus der Abstimmung mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klima (MLUK) hinsichtlich des parallel zu lösenden Normenkonfliktes Landschaftsschutzgebiet – Bauleitplanung, wurde der Entwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf wie folgt geändert:

Der uferparallele Bereich wird nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern neu als Fläche für Wald, überlagert mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der anschließende Bereich, der Teil der Camping- und Wochenendhausplatznutzung ist, wird neu als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt, statt wie bisher als Sondergebiet. Damit wird eine Nutzungsextensivierung des ufernahen Bereichs planerisch vorbereitet. Das frühere Baufeld 2.1 (Bootsverleih, Kiosk) entfällt im überarbeiteten Entwurf. Diese Inhalte werden im Bereich des Sondergebietes „Campingplatz“ (neues Baufeld 2.1) integriert. Im Ergebnis berücksichtigt die Planung die umweltrechtlichen Vorgaben des Biotop-, Gehölz- und Uferschutzes.

Durch den Wegfall des früheren Baufeldes 2.1 wurden alle Baufelder neu nummeriert. Die Zweckbestimmungen wurden überprüft und ggf. deren Bezeichnung angepasst.

In den textlichen Festsetzungen wurden die Art und das Maß der baulichen Nutzungen der Baufelder entsprechend ihrer Zweckbestimmungen konkretisiert und klarer abgegrenzt.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Änderungen angepasst und es erfolgte eine engere Auseinandersetzung zur Nutzung der Uferzone sowie einige redaktionelle Änderungen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind mit der entsprechenden Auswertung in der Anlage zu

dieser Abwägungsvorlage beigefügt und werden in der Gemeindevertretung erläutert und zur Diskussion gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Zwischenabwägung