



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

öffentlich

**Vorlagen-Nr. BV/112/2025**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 26.08.25

## Beratungsgegenstand:

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 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 beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand August 2025) und billigt die Begründung mit Umweltbericht (Stand August 2025) und bestimmt, dass diese Unterlagen zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verwendet werden.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes, des Entwurfes der Begründung und des Umweltberichtes per Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und zusätzlich durch die Auslegung im Rathaus der Gemeinde für die Dauer eines Monats.

Der ca. 10 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des bestehenden Campingplatzes Wusterhausen und befindet sich im Norden der Stadt Wusterhausen/Dosse, westlich der Seestraße und nördlich des Eichhörnchenwegs. Im Westen grenzt der Klempowsee an das Plangebiet an.

## 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. 2 und § 4 Abs. 2 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 verfestigt und im Laufe der letzten drei Jahrzehnte 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.

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie 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 (SPE) 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 im überarbeiteten Entwurf. Die 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.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse mit der Begründung und dem Umweltbericht die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese erfolgt durch die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet für die Dauer eines Monats, mindestens aber für 30 Tage. Zusätzlich erfolgt in diesem Zeitraum eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Veröffentlichung im Internet sowie die Informationen zur öffentlichen Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist daneben die formelle Beteiligung derjenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen, deren Beteiligung weiterhin erforderlich ist oder die weiterhin am Verfahren beteiligt werden möchten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Planlegende

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Entwurf der Begründung

Anlage 4.1: Fotodokumentation

Anlage 4.2: Flächenberechnung Versiegelung

Anlage 4.3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Karte

Anlage 4.4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag