



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

**öffentlich**

**Vorlagen-Nr. BV/138/2026**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 07.01.26

## Beratungsgegenstand:

### Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung "Winkelweg" in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	20.01.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2026	öffentlich
Gemeindevertretung	03.03.2026	öffentlich

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse stimmt dem Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Stadt Wusterhausen/Dosse in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse grundsätzlich zu und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zur Kostenübernahme der städtebaulichen Planungsleistungen durch ein Planungsbüro sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten durch den Vorhabenträger.

## 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:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

### Sachverhalt, Begründung:

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Schaffung von bis zu vier neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 330 und 331 der Flur 2 in der Gemarkung Wusterhausen/Dosse (siehe Anlage), die derzeit brach liegen. Der Antragsteller möchte die Flächen erwerben und für die Zukunft weiteren Wohnraum in der Stadt Wusterhausen/Dosse schaffen. Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, besteht ein Planungserfordernis. Nach Rücksprache mit der Kreisplanung des Landkreises OPR kann das Plangebiet über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt werden. Für diese Ergänzungssatzung muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Die zukünftige Bodenversiegelung muss durch die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen ausgeglichen werden. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen können auf den hinteren Grundstücksteilen umgesetzt werden, da sie in Richtung Osten ausreichend tief sind.

Das Satzungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt (siehe Anlage). Die Darstellung im FNP steht der Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mittels einer Ergänzungssatzung nicht entgegen, da der FNP durch die bloße Darstellung einer Grünfläche keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt. Im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt das Satzungsgebiet im Flächennutzungsplan dann als gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche darzustellen.

Das Bauleitplanverfahren nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB kann nur durch die Gemeinde eingeleitet werden. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse besitzt die Planungshoheit über ihr Gemeindegebiet. Es gibt keinen rechtlichen Anspruch eines Dritten zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

Die gesamten Planungskosten für das Bauleitplanverfahren und in diesem Zusammenhang entstehende Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Antragsteller (Vorhabenträger). Weiterhin ist der Vorhabenträger darüber in Kenntnis, dass sich auf der in Rede stehenden Fläche eine Streuobstwiese befand, die in der Vergangenheit unrechtmäßig entfernt wurde, was im Rahmen des Planverfahrens dazu führen könnte, dass die untere Naturschutzbehörde diesbezügliche Forderungen stellt. Diesen Forderungen müsste der Vorhabenträger als künftiger Eigentümer der Flächen dann nachkommen.

Nach positivem Votum der Gemeinde Wusterhausen/Dosse muss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

nein

### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung, Maßstab 1: 2.000

Anlage 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Winkelweg“ im FNP, Maßstab 1: 10.000