



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/135/2026

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 07.01.26

Beratungsgegenstand:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Wiesengrund" im OT Stadt 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 beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Satzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand Dezember 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand Dezember 2025) und billigt die Begründung (Stand Dezember 2025).

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:

§ 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Nach Beschluss über die im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Wusterhausen/Dosse im Eckbereich der Straßen Wiesengrund und Ackerrain. Mit einer Größe von ca. 0,56 ha umfasst es in der Gemarkung Wusterhausen/Dosse, Flur 1 die Flurstücke 323 tlv., 659 tlv. 672 tlv. und 727.

Planungsziel war 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/Dosse zu erweitern. Die Erschließung ist über die Straßen „Wiesengrund“ und „Ackerrain“ bereits gesichert. Die Flurstücke 323 tlv., 659 tlv. und 672 tlv. werden in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der einzelnen Grundstücke standortungebunden innerhalb des Wohngebietes zu sichern. Über die B-Plan-Aufstellung können Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser an einer öffentlichen Verkehrsfläche entstehen.

Zur Umsetzung dieser Planung war 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 § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu führen. 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Rechtsverbindlichkeit der Satzung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Legende

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 4.1: Fotodokumentation

Anlage 4.2: Städtebaulicher Funktionsplan

Anlage 4.3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag