



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/168/2026

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 21.05.26

Beratungsgegenstand:

Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung "Winkelweg" im OT Stadt Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	28.05.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2026	öffentlich
Gemeindevertretung	23.06.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Wusterhausen/Dosse gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergänzungssatzung „Winkelweg“, zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Wusterhausen/Dosse, aufzustellen.

Das Satzungsgebiet umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse die Flurstücke 330 und 331. Das Satzungsgebiet wird zum „Winkelweg“ erschlossen. Siehe dazu den als Anlage beigefügten Lageplan.

Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichspflanzungen können innerhalb des Satzungsgebietes realisiert werden.

Mit dem Grundbesitzer und Antragsteller zur Aufstellung der Satzung ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, mit dem sichergestellt wird, dass dieser sämtliche mit der Planung zusammenhängenden Kosten übernimmt und somit die Gemeinde von jeglicher Kostentragung freistellt.

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:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Mit Schreiben vom 06. Januar 2026 hat der Eigentümer der Flurstücke 330 und 331 der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse bei der Gemeinde den Antrag für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gestellt, um für die Realisierung von Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 331 verbindliches Baurecht zu schaffen, da sich die Fläche bisher im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Diese kleine Wohnbaufläche kann per Satzung geplant werden, ohne dass die von der Landesplanung zugestandene wohnbauliche Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden muss.

Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse bereits in der Gemeindevertretersitzung am 03.03.2026 beschlossen, dass sie grundsätzlich dazu bereit ist, die Ergänzungssatzung „Winkelweg“ aufzustellen, wenn eine Finanzierung der Planung und die spätere Realisierung so gesichert ist, dass die Gemeinde von jeglicher Kostentragung freigestellt ist.

Dementsprechend hat der Vorhabenträger mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in der Folge einen Kostenübernahmevertrag mit der Vereinbarung geschlossen, dass er sämtliche mit der Planung und der späteren Realisierung zusammenhängenden Kosten des Planvorhabens übernimmt und die Gemeinde somit von jeglicher Kostentragung freistellt.

Für die 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. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung (1:2.000; Januar 2026)