



Einreicher: Fraktionsgemeinschaft SPD/Grüne und Mitglieder der UWG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV-GV/2026-0199 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.01.2026 Verfasser:
Federführend: HA_Hauptamt	
Antrag der Fraktionsgemeinschaft SPD/Grüne und den Mitgliedern der UWG: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses zur Bebauung der Freiflächen zwischen Töppersberg und Gymnasium	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
24.02.2026	Ortsbeirat Wandlitz
03.03.2026	A2 Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung
05.03.2026	A6 Ausschuss für Umwelt, Energie und ÖPNV
16.03.2026	A1 Hauptausschuss
26.03.2026	Gemeindevertretung Wandlitz
04.05.2026	A1 Hauptausschuss
22.06.2026	A1 Hauptausschuss
06.07.2026	Gemeindevertretung Wandlitz

Begründung / Erläuterung

Die Gemeinde Wandlitz hat in einem demokratischen Verfahren Ihren Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgearbeitet und unter breiter Bürgerbeteiligung ein Entwicklungskonzept aufgestellt.

Die Entwicklung des Areals Töppersberg III als neues Baugebiet auf bislang unbebauter Freifläche ist mit diesen strategischen Zielsetzungen nicht vereinbar und stellt einen Bruch mit den selbst gesetzten Leitlinien der Gemeindeentwicklung dar. Zur Erläuterung:

1. Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz formuliert als zentrales Leitbild eine nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung, die sich vorrangig auf bereits erschlossene Innenbereiche konzentriert. Ziel ist es, den zusätzlichen Verbrauch von Freiflächen zu minimieren und einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken.

Das Wandlitzer Entwicklungskonzept konkretisiert dieses Leitbild und benennt ausdrücklich die Priorität der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Umnutzung, Baulückenschluss) gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außen- und Freiflächen. Neue Baugebiete sollen demnach nur dann entwickelt werden, wenn innerörtliche Entwicklungspotenziale nachweislich ausgeschöpft sind.

2. Schutz von Freiräumen, Landschaftsbild und siedlungsnahen Grünflächen

Sowohl der FNP als auch das WEK betonen die besondere Bedeutung siedlungsnaher

Freiflächen für Lebensqualität, Klimaausgleich, Naherholung und Ortsbild. Freiflächen zwischen Wohngebieten, sozialen Infrastrukturen (z.B. Schule) und Gewässern erfüllen dabei eine wichtige Puffer- und Vernetzungsfunktion.

Das Areal Töppersberg III liegt in einer sensiblen Übergangslage zwischen bestehender Wohnbebauung, Grundschule und dem landschaftlich geprägten Umfeld des Sees. Eine Bebauung würde diesen Freiraum dauerhaft beseitigen und die im Entwicklungskonzept formulierten Ziele zur Bewahrung des landschaftlichen Charakters Wandlitz konterkarieren.

Die Planung des Areals am Töppersberg III als neue Einfamilienhausbebauung auf bislang unbebauter Freifläche widerspricht diesem Grundsatz unmittelbar.

3. Kritische Bewertung der Einfamilienhausbebauung im Hinblick auf Nachhaltigkeit

Das Wandlitzer Entwicklungskonzept weist darauf hin, dass extensive Einfamilienhausgebiete einen vergleichsweise hohen Flächenverbrauch pro Wohneinheit verursachen und langfristig erhöhte Infrastruktur- und Folgekosten (Verkehr, technische Infrastruktur, soziale Einrichtungen) nach sich ziehen.

Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenressourcen und des demografischen Wandels wird im WEK eine maßvolle, kompakte Siedlungsstruktur empfohlen. Die geplante Bebauung am Töppersberg III steht hierzu in einem strukturellen Widerspruch.

4. Gesamtstrategische Bewertung im Sinne der kommunalen Entwicklungsziele

Die Gemeinde Wandlitz hat sich mit FNP und Entwicklungskonzept bewusst zu einer qualitativen statt quantitativen Wachstumsstrategie bekannt. Diese zielt auf:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Stärkung bestehender Siedlungsbereiche
- Schutz von Landschaft, Natur und Erholungsräumen
- Sicherung langfristiger Lebensqualität

5. Fazit

Vor dem Hintergrund der verbindlichen Leitbilder und Entwicklungsziele aus Flächennutzungsplan und Entwicklungskonzept ist die Bebauung des Areals am Töppersberg III fachlich nicht zu rechtfertigen. Dementsprechend hatten alle Gremien vom Ortsbeirat über den Bauausschuss und den Hauptausschuss die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes abgelehnt.

Die anderslautende Entscheidung der Gemeindevertretung stützte sich auf die wirtschaftliche Lage des Vorhabenträgers und frühere, zwischenzeitlich verworfene Überlegungen zur Nutzung des Areals. Rechtliche Ansprüche des Vorhabenträgers bestehen nicht.

Der Vorhabenträger ist selbst Eigentümer einer unbebauten Innenbereichsfläche in Bahnhofsnähe, die für eine Nachverdichtung besonders geeignet ist und für deren Entwicklung die Gemeinde sich seit Jahren einsetzt. Diese Entwicklungspotenziale sind auszuschöpfen, bevor neue Baugebiete auf Freiflächen entwickelt werden.

Die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses ist daher folgerichtig, konsistent mit den eigenen Planungsgrundlagen der Gemeinde und geeignet, das Vertrauen in eine nachhaltige, verantwortungsvolle Ortsentwicklung zu stärken.

Gesetzliche Grundlagen:

Flächennutzungsplan

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschluss:

Der Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Töppersberg 3“ wird zurückgenommen.

Anlagen:

Originalantrag

Hinzugefügt am 26.06.2026
Stellungnahme Hr. Krajewski

Hinzugefügt am 29.06.2026
Stellungnahme Hr. Woehrlin

Hinzugefügt am 03.07.2026:
Stellungnahme Fr. Hopp