



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

öffentlich

**Vorlagen-Nr. BV/050/2025**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 08.01.25

## Beratungsgegenstand:

### Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunner Straße" in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	21.01.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	18.02.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	04.03.2025	öffentlich

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass sie grundsätzlich dazu bereit ist, den Bebauungsplan „Brunner Straße“ aufzustellen, wenn eine Finanzierung der Planung und die spätere Realisierung so gesichert ist, dass die Gemeinde von jeglicher Kostentragung freigestellt wird.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Dorfgebietes zur Realisierung einer Erweiterung des dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs, Schmidt's Farm GbR, mit einer zusätzlichen Lager- und Abstellhalle sowie zwei Einfamilienhausgrundstücken für die Betriebsleiter des Unternehmens entsprechend der von Plankontor Stadt und Land GmbH Neuruppin erstellten Entwurfskonzeption (Oktober 2024). Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 5/1 tlw., 5/2, 144, 150, 197 und 198 tlw. der Flur 9 in der Gemarkung Wusterhausen.

## 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:

Baugesetzbuch

### Sachverhalt, Begründung:

Der landwirtschaftliche Betrieb, die Schmidt's Farm GbR, befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse, nördlich der Brunner Straße im Bereich der Hausnummern 24-26. Die Leitung des Familienbetriebs verteilt sich auf drei Betriebsleiter mit einem unterschiedlichen Aufgabenportfolio und individuellem Eigentum landwirtschaftlicher Flächen. Um die Geschicke eines landwirtschaftlichen Unternehmens im Rahmen einer 7-Tage-Woche adäquat leiten zu können, ist die Nähe der Wohnung zum Arbeitsort inzwischen unerlässlich. Aus diesem Grund ist einer der drei Betriebsleiter bereits in direkter Nachbarschaft nordöstlich zum Betriebsgelände wohnhaft. Durch die zunehmende Arbeitsbelastung, in Verbindung mit dem Vorhaben im Rahmen eines Generationswechsels einen zunehmend größeren Verantwortungsbereich auf die Schultern der nächsten Generation zu übertragen, ist ein Umzug der übrigen beiden Betriebsleiter in die Nähe des Betriebsgeländes für die Stärkung, des auch für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes, essentiell. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach einer Erweiterung der Lagermöglichkeiten auf dem Betriebsgelände, über die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls ein Hallenneubau realisiert werden soll. Die für das Vorhaben vorgesehenen Flurstücksteile befinden sich bisher in landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Bebauungsplan würde dann für das jetzige Betriebsgelände, die nordöstlich angrenzende bestehende Wohnbebauung sowie die für den Einfamilienhausbau vorgesehene Fläche ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) festsetzen, in dem die bereits vorhandenen sowie die geplanten Nutzungen regelhaft zulässig sind. Um die Erschließung der geplanten Einfamilienhausgrundstücke zu sichern, würde zudem das Flurstück 144 in den Bebauungsplan integriert werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellung im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen steht, muss der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens ebenfalls geändert werden.

Der Bebauungsplan würde im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht geführt werden. Die in der Umweltprüfung als erheblich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete ökologische Maßnahmen auszugleichen, wofür ausreichend Eigentumsland zur Verfügung steht.

Vor dem angestrebten Aufstellungsbeschluss würde der Vorhabenträger mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einen Kostenübernahmevertrag mit der Vereinbarung abschließen, dass der Vorhabenträger sämtliche mit der Planung und der späteren Realisierung verbundenen Kosten des Planvorhabens übernimmt und die Gemeinde so von jeglicher Kostentragung freistellt.

### Finanzielle Auswirkungen:

nein

### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des FNP-Änderungsbereiches, Maßstab 1: 10.000

Anlage 2: Entwurfsskizze vom Oktober 2024, Maßstab 1: 1.000