



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

**Gemeindevertretung**

öffentlich

**Vorlagen-Nr. BV/075/2025**

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 19.03.25

## Beratungsgegenstand:

### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Brunner Straße"

| Beratungsfolge:<br>(behandelndes Gremium)            | Sitzungsdatum | Behandlung |
|--|---------------|------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung | 01.04.2025    | öffentlich |
| Haupt- und Finanzausschuss                           | 29.04.2025    | öffentlich |
| Gemeindevertretung                                   | 13.05.2025    | öffentlich |

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunner Straße“ im OT Stadt Wusterhausen/Dosse.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 2,6 ha groß und umfasst die Flurstücke 5/1 tlv., 5/2, 144, 145 tlv., 150, 197 und 198 tlv. der Flur 9 in der Gemarkung Wusterhausen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

## 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:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

### Sachverhalt, Begründung:

Der landwirtschaftliche Betrieb, die Schmidt's Farm GbR, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils 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 Generationenwechsels einen zunehmend größeren Verantwortungsbereich auf die Schultern der nächsten Generation zu übertragen, ist ein Umzug der übrigen beiden Betriebsleiter in die direkte Nachbarschaft des Betriebsgeländes für die Stärkung, des auch für die Gemeinde Wusterhausen 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 soll 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 durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zu sichern, wird zudem das Flurstück 144 sowie ein kleiner Teil des Flurstücks 145 in den Bebauungsplan integriert.

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daher in der Gemeindevertreterversammlung am 04.03.2025 beschlossen, 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 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 verbundenen Kosten des Planvorhabens übernimmt und die Gemeinde somit von jeglicher Kostentragung freigestellt.

### Finanzielle Auswirkungen:

nein

### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des B-Plan Geltungsbereiches

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