



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/095/2025

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 22.05.25

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Brunner Straße" im OT Stadt Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	10.06.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	08.07.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

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

Das Satzungsgebiet umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen den südlichen/südöstlichen Teil des Flurstückes 198. Das Satzungsgebiet wird zur „Brunner Straße“ erschlossen. Siehe dazu den als Anlage beigefügten Lageplan.

Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichspflanzungen können ebenfalls auf dem Flurstück 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen 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:

☐ laut Beschlussentwurf	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
☐ 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:

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 nachbarschaftliche Umgebung des Betriebsgeländes für die Stärkung, des auch für die Gemeinde Wusterhausen bedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes, essentiell.

Aus diesem Grunde plant ein Betriebsleiter als Grundeigentümer des Flurstückes 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse am östlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse, nördlich der als Brunner Straße verlaufenden Landesstraße 142, die Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung. Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Stadt Wusterhausen/Dosse jedoch an der östlichen Grenze des benachbarten Flurstücks 150 endet, befindet sich das Flurstück 198 im gemäß § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich. Um auf dem im Bereich der Landesstraße befindlichen Teil des Flurstücks 198 verbindliches Baurecht zu schaffen, besteht Planungserfordernis. Diese kleine Wohnbaufläche kann per Satzung geplant werden, ohne dass die von der Landesplanung zugestandene wohnbauliche Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden muss.

Ursprünglich war es geplant das Vorhaben im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu realisieren. Nach intensivem Austausch mit der Kreisplanung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wurde diese Variante jedoch verworfen. Im Rahmen dieser ursprünglich angedachten Planung hatte sich der Vorhabenträger bereits vertraglich dazu verpflichtet alle mit der Planung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen, um die Gemeinde Wusterhausen/Dosse von jeglicher Kostentragung freizustellen. Diese Verpflichtung hinsichtlich der Kostentragung wird sich die Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Rahmen einer Ergänzung des bestehenden Kostenübernahmevertrages auch in diesem Fall zusichern lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung (1:2.000, Juni 2025)