

Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung vom 17.03.26

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:38 Uhr

Ort der Sitzung: "Alter Laden", Am Markt 3, 16868 Wusterhausen/Dosse

Anwesend: Anwesenheitsliste
Gäste: Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsantrag zur und Feststellung der Tagesordnung
3. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung
4. Einwohnerfragestunde
5. Behandlung der Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Beschlussempfehlung
- 6.1. Beschluss über die Schlussabwägung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Planteil: Ortsteile Lögow und Emilienhof **BV/152/2026**
- 6.2. Feststellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Planteil: Ortsteile Lögow und Emilienhof **BV/153/2026**
- 6.3. Beschluss über die Schlussabwägung zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" **BV/154/2026**
- 6.4. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" **BV/155/2026**
7. Beratung
- 7.1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK)
- 7.2. klimagerechte Anpassung des Marktplatzes
8. Einwohnerfragestunde
9. Informationen

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Herr Wacker begrüßt die Anwesenden und eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung. Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wurde festgestellt. Von 7 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern sind 7 anwesend. Herr Jahnke wird von Herrn Tackmann vertreten. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Herr Schütte ist als sachkundiger Einwohner entschuldigt.

Zu TOP 2 Änderungsantrag zur und Feststellung der Tagesordnung

Es liegen keine Änderungsanträge vor. Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

Zu TOP 3 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung

Gegen die vorliegende Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 20.01.2026 werden keine Einwände hervorgebracht. Die Niederschrift ist bestätigt.

Zu TOP 4 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

Zu TOP 5 Behandlung der Anfragen der Ausschussmitglieder

Die Ausschussmitglieder stellen keine Fragen.

Zu TOP 6 Beschlussempfehlung

Zu TOP 6.1 Beschluss über die Schlussabwägung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Planteil: Ortsteile Lögow und Emilienhof Vorlage: BV/152/2026

Herr Henning vom Planungsbüro führt zu diesem Thema anhand einer Präsentation aus.

Er berichtet unter anderem über:

- Stellungnahme des Landesamt Bergbau, Geologie und Rohstoffe – Hinweis Moorböden
 - Fazit des Gutachtens: Torf-/Moorböden sind nur noch rudimentär vorhanden
- Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt – Forderung eines Blendgutachtens
 - Fazit des Gutachtens - Blendung betrifft nur den Schienenverkehr von Mitte April bis Ende August zwischen 19:00 bis 19:30 Uhr. Diese wird, bis die geplanten Hecken hoch genug sind, durch die Errichtung eines temporären Sichtschutzes behoben.
- Landesamt für Umwelt – Forderung der Darstellung der Emissionsschutz rechtlichen Belange
 - dem sei man nachgekommen, Zustimmung liegt inzwischen vor
- Stellungnahme Gesundheitsamt / Thematik Blendgutachten
 - hier geht man davon aus, dass aufgrund des erbrachten Blendgutachtens das Gesundheitsamt dem Landesamt für Umwelt folgen wird und dementsprechend eine Zustimmung erfolgen wird
- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde
 - bisher gab es nur einen Umweltbericht für beide Verfahren (Flächennutzungsplan und für die B-Plan-Ebene)
 - beide Verfahren wurden nun gesplittet
 - der Umweltbericht wurde erst einmal nur für den FNP-Plan überarbeitet (Hinweise der UNB wurden dabei beachtet)
 - der Umweltbericht für die B-Plan-Ebene muss noch durch das Umweltbüro überarbeitet werden
- Stellungnahme Regio Infra Nord-Ost
 - Forderung von Fällung der Pappeln entlang der Bahnstrecke
 - es wurde vorerst erwirkt, dass die Pappeln erst einmal nicht gefällt werden müssen und nur im Bedarfsfall gefällt werden

Herr Henning führt als Fazit aus, dass im Umweltbericht und auch in der Begründung nur kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen werden mussten.

Herr Henning erwähnt, dass relativ viele Stellungnahmen in sehr ähnlicher Form und Argumenten aus der Öffentlichkeit eingegangen seien. Dabei handelte es sich hauptsächlich um:

- die Umzingelung des Ortes
 - Hier ist mitzuteilen, dass auch jetzt schon, durch die vorhandene Baumreihe entlang der Bahnstrecke, der Blick in die Landschaft verhindert ist. Es ist festzustellen, dass die geplanten 4 Meter hohen Hecken den Blick in die Landschaft nicht beeinträchtigen werden.
- dass der Standort des Batteriespeichers noch nicht bekannt gegeben wurde
 - Herr Henning teilt hierzu mit, dass dieser auf FNP-Ebene noch zu vernachlässigen bzw. noch nicht relevant wäre. Er geht davon aus, dass durch den Abstand von 300 bis 400 Meter keine Beeinträchtigungen auftreten, dies wird aber auf der B-Plan Ebene noch einmal konkret beantwortet werden.
- Einspeiseproblematik
 - Hier teilt er mit, dass es einen reservierten Einspeisepunkt gibt und daher davon auszugehen ist, dass das Netz der Einspeisung gewachsen sei.

Herr Schnick fragt nach dem Abstand vom Zaun bis zum Landwehrgraben?

- Herr Henning teilt mit, dass die Vorgaben beachtet wurden. Herr Säuberlich meint, dass es sich ungefähr um einen Abstand von 8 Meter handeln würde.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt die 94-seitige Abwägung der Stellungnahmen (Stand März 2026) aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Gesamtheit als Schlussabwägung. In Konsequenz dieses Beschlusses muss die Planung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geändert werden. Es erfolgen nur redaktionelle Anpassungen, Ergänzungen und Korrekturen in den Planunterlagen.

Ja 5 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0

**Zu TOP 6.2 Feststellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Planteil: Ortsteile Lögow und Emilienhof
Vorlage: BV/153/2026**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt gemäß § 5 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Emilienhof in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand März 2026) und billigt die Begründung nebst Umweltbericht.

Ja 5 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0

**Zu TOP 6.3 Beschluss über die Schlussabwägung zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße"
Vorlage: BV/154/2026**

Herr Henning vom Planungsbüro berichtet anhand einer Präsentation über den aktuellen Stand des Projektes.

Fazit: Es mussten keine signifikanten Änderungen der Planung vorgenommen werden. Die Hinweise und Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wurden vom Planungsbüro in die textliche Festsetzung eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wägt die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entsprechend der vorliegenden Abwägungsvorlage gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht ab und beschließt, die 18-seitige Abwägung der Stellungnahmen (Stand Februar 2026) aus den formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Gesamtheit als Schlussabwägung.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Zu TOP 6.4 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" **Vorlage: BV/155/2026**

Herr Tackmann fragt nach dem städtebaulichen Vertrag.

- Herr Henning meint, dass es zu diesem Beschluss keine vertraglichen Themen geben wird, er nimmt die Frage aber mit und prüft dies im Nachgang.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse (Stand Februar 2026) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) und billigt die Begründung (Stand Februar 2026) nebst Anlagen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Zu TOP 7 Beratung

Zu TOP 7.1 Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK)

Herr Steffen Müller (Geschäftsführer der REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH) berichtet über das erarbeitete Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK). Die Präsentation ist auf die Gemeinde Wusterhausen/Dosse zugeschnitten.

Er informiert, dass die REG eine Gesellschaft für Wirtschaftsförderung für den Landkreis OPR mit den Gesellschaftern Landkreis OPR, der Stadt Wittstock, der Stadt Neuruppin, der Stadt Kyritz und der Sparkasse OPR sei.

Das GEFEK dient als Orientierungsrahmen für Kommunen und dem Landkreis zur zukunftsfähigen Entwicklung von Gewerbestandorten

- Es schafft eine gemeinsame Grundlage für Entscheidungen.
- Es hilft, Flächenengpässe gezielter zu bewältigen.
- Es stärkt die Zusammenarbeit der Kommunen.
- Es unterstützt die Klärung von Rollen, Zuständigkeiten und Prozessen.
- Es ebnet den Weg für eine nachhaltige Flächenentwicklung und –vermarktung.

Vorgehensweise zur Erstellung des GEFEK

- Analyse des Wirtschaftsstandortes
- Gewerbeflächenanalyse
- Analyse der bisherigen Entwicklungs -und Vermarktungsstrategien
- Potenzialflächenanalyse

➤ Handlungsempfehlungen

- Auszug aus der Analyse
 - wirtschaftliche Kompetenzfelder des Landkreises Ostprignitz- Ruppin dienen als Grundlage für die anzusiedelnden Zielgruppen
 - Gewerbeflächenpotenziale wurden in Abstimmung mit den kommunalen Wirtschaftsförderungen erhoben und kategorisiert sowie Engpässe abgeleitet
 - Schema Bewertung der Flächenpotenziale
 - Zeitliche Entwicklung der Flächenpotenziale
- Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen mit fünf Handlungsfelder
 - Sicherung der Flächenverfügbarkeit und -qualität
 - fortlaufendes Gewerbeflächenmanagement
 - Optimierte Betreuung von Investoren

- Strategische Ansiedlung
- Zielgruppenspezifisches Standortmarketing
- Nächste Schritte und Ausblick
 - Vorschlag zur Priorisierung der Maßnahmen
 - Nächsten Schritte der REG
 - ➤ Pflege der Daten im Geoportal und Prozessvorschlag eines Monitorings
 - ➤ Treffen mit Haupt- und Verwaltungsbeamten am 20. April 2026
 - gemeinsame Verständigung auf Erwartungen & Wünsche bzgl. der REG
 - Abschließende Priorisierung der Maßnahmen aus dem GEFEK
 - Abstimmung zum Monitoring
 - Anpassung Vermarktungsstrategie (z.B. Auftritt auf Messen)
 - Strategieentwicklung in Bezug auf die Marke A24 Brandenburgs Spitze

Herr Tackmann fragt nach, ob es, aufgrund unserer Lage (Randkommune, abseits der A24) Maßnahmen gibt, um eine besondere Förderung und Sicht auf unsere Region zu erzielen? Hier könnte der Eindruck entstehen, dass wir durch die REG noch zusätzlich benachteiligt werden.

- Herr Müller meint, dass sie für den gesamten Landkreis da wären. Der Einwand wäre aber durchaus berechtigt. Von daher muss mit den Verwaltungsbeamten über die Dachmarke A24 diskutiert und entschieden werden, ob es auch eine neue Dachmarke geben sollte. Weiterhin merkt Herr Müller an, dass, aufgrund einer durchgeführten Leerstandsstudie, eine Förderung für unsere Region möglich wäre, um im Zusammenhang mit der GEFEK gegen den Wohnungsleerstand anzugehen.

Herr Schnick merkt an, dass für die Industrieentwicklung eine bessere verkehrstechnische Anbindung (Brandenburg/Havel, Belzig) wichtig wäre, damit Arbeitskräfte in unsere Region pendeln könnten. Weiterhin fragt er nach, ob die REG mit größeren Architektenkammern aus anderen Bundesländern (z.B. Bremen/Hannover – dort stehen seiner Meinung nach größere Investoren dahinter) zusammenarbeitet?

- Herr Müller antwortet, dass das Thema Infrastruktur beim Team „Kreientwicklung“ beim Landkreis OPR liegen würde, er nimmt dies aber mit und gibt es dorthin weiter, weil sie im ständigen Austausch seien. Erst einmal wird versucht werden, OPR in Verbindung mit der Prignitz und der Oberhavel voranzubringen. Die Kontakte ins Havelland werden dann sukzessiv hergestellt.
- Zur Thematik „Zusammenarbeit mit großen Architekturbüros aus anderen Bundesländern“, die vielleicht mit ganz anderen Ansätzen arbeiten, teilt er mit, dass dies oft nicht für gut befunden wird und hier mit Fingerspitzengefühl agiert werden sollte.
 - Herr Schnick teilt diese Meinung nicht.
- Herr Wacker hinterfragt kritisch, warum die REG etwas von uns vermarkten sollte, wenn zum Beispiel die Stadt Kyritz, Wittstock etc. dort Gesellschafter sind?
 - Hier teilt Herr Müller mit, dass es aktuell niemanden gibt, der dies in unserer Kommune weiterführt. Dies ist immer von den Gesellschaftern abhängig und muss von diesen beschlossen werden. Das Mandat lag jetzt nur für die Entwicklung des Konzeptes vor. Deshalb wäre es wichtig, sich zu verständigen, wer in der Zukunft hieran weiterarbeiten soll, da es auch finanziert werden muss.

Zu TOP 7.2 klimagerechte Anpassung des Marktplatzes

Die Firma Nagler & Dieck hat eine Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung des Marktplatzes erarbeitet.

Herr Roser stellt das Konzept anhand einer Präsentation vor und berichtet über die Eckdaten des Marktplatzes und den aktuellen Stand:

- Marktplatz wurde zuletzt im Jahr 2009 saniert
- Marktgeschehen hat sich in den letzten Jahren verändert
- Marktplatz trägt zur Attraktivität der Innenstadt bei
- Denkmalschutz muss in Planung integriert werden (Blickachse sehr wichtig)
- es sind viele Bäume gepflanzt worden, diese sind aber nicht gut gewachsen
- Vorgabe 76 Stellplätze müssen erhalten bleiben
- es sind nur 3 kleinere Bereiche veränderbar, wenn Rahmenbedingungen so bleiben

- derzeitige unversiegelte Fläche 180 qm / Potenzial für unversiegelte Flächen 872 qm
- Vergrößerung der Baumscheiben

Die Präsentation beinhaltet unter anderem folgende Themen:

- Projekttablauf
 - 1. Kick-Off-Termin
 - 2. Analyse
 - 3. Auftaktveranstaltung
 - 4. Variantenbildung
 - 5. Vorstellung Vorentwurf
 - 6. Vorzugsvariante
 - 7. Informationsveranstaltung
 - 8. Projektabschluss
 - 9. Dokumentation
- Analyse
- Rahmenbedingungen
- Klimaanpassung Attraktivierung
- Betroffene & Akteure – Komplexität & Zielkonflikte
- Maßnahmen
 - Entsiegelung
 - Bäume mit größerer Krone (Vorschlag: Winterlinde, Stadtulme, Chin. Wildbirne, Feldahorn)
 - Schirme
 - Brunnen soll bleiben (eventuell einige Fontänen mit Vernebler ausstatten)
 - Spielgeräte
 - Verschattung / Sitzmöglichkeiten
 - Barrierefreiheit
 - Fassadenbegrünung
 - Veranstaltungen/Leerstandsmanagement
 - Bestand
 - Gesamtmaßnahmen

Herr Tackmann meint, dass man perspektivisch an eine Innenstadtkunst (Besonderheit/Aushängeschild für Wusterhausen) denken sollte.

- Herr Schnick schlägt hier zum Beispiel eine Schusterstatue vor. (ähnlich Grabow)
- Herr Roser fragt nach Künstler oder Themen, die man künstlerisch verarbeiten möchte und die mit Wusterhausen in Verbindung stehen?

Herr Suhrweier fragt nach einem Feedback zu den zuvor präsentierten Vorschlägen. Er weist aber auch noch einmal explizit darauf hin, dass der Fördermittelgeber eine sehr große Rolle spielt und eine hohe Entscheidungsgewalt hat. Ein großer Wandel wird nicht möglich sein. Man habe sich daher bewusst für kleinere Maßnahmen entschieden, die dennoch eine qualitative Aufwertung erzielen.

- Das Projekt wird mehrheitlich als positiv angesehen und befürwortet.

Herr Schnick merkt noch einmal die Wichtigkeit der Barrierefreiheit an. (Apotheke, Rathaus, Bäcker, Museum)

Zu TOP 8 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

Zu TOP 9 Informationen

Herr Suhrweier berichtet über einige aktuelle Bauvorhaben.

Planung Volksgarten

- neue Wegführung
- Zugänglichkeit zum Wasser
- Uferkantenbefestigung
- Slipanlage
- Planung eines naturnahen Spielplatzes

- Fördermittelantrag wird aktuell vorbereitet
 - Kinder- und Jugendbeteiligung hat stattgefunden
Wünsche der Kinder- und Jugendlichen
 - Klettern/Verstecken
 - Rutsche
 - Trampolin
 - Schaukel
 - Seilbahn - es wird versucht, diesem Wunsch nachzukommen

Alte Schule

- Umplanung zur reinen Hortnutzung, derzeit wird der Antrag für eine Baugenehmigung vorbereitet

Alte Bibliothek – Projekt SJK

- Vorbereitung des Antrages für die Baugenehmigung
- es finden wiederkehrende Gespräche mit den Planern statt, in denen angemerkt wird, dass die Kosten, trotz steigender Baupreise, eingehalten werden müssen

Berliner Straße

- Gespräch zur Erschließung hat in der letzten Woche mit dem Planungsbüro und Wasser- und Abwasserverband stattgefunden
- Ausschreibung wird derzeit vorbereitet
- Baubeginn: geplant für 2026
 - Herr Mattern merkt an, hier bitte rechtzeitig mit der E.DIS zur weiteren Abstimmung in Kontakt zu treten

Herr Schulz informiert weiterhin:

- es werden wieder neue Bäume gepflanzt werden (Baumart noch nicht geklärt, tiefwurzelnde Bäume bevorzugt, es können sehr gerne Vorschläge eingebracht werden)
 - Optimierung der Baumscheibengrößen durch entsprechende Abdeckplatten
- Vorteil Barrierefreiheit (Rollatoren, Kinderwagen etc.)

Herr Gülde fragt nach, ob die Durchlassthematik in Bezug auf die B5 mittlerweile geprüft werden konnte?

- Herr Suhrweier bestätigt, dass dies geprüft wurde und so, wie zuletzt vorgeschlagen, umgesetzt werden kann. Die geplante Rigole bleibt aber dennoch bestehen.

PV-Anlage Astrid-Lindgren-Grundschule

- nächster Schritt - Prüfung der Statik muss beauftragt werden

Herr Alwin bedankt sich bei der Gemeindeverwaltung, dass der gewünschte Spiegel in der Borchertstraße angebracht wurde.

Frau Seeger informiert, dass aktuell noch Einwohnerversammlungen zum Thema Straßenumbenennung stattfinden. Es sei Ihrer Meinung nach realistisch, im nächsten Sitzungsturnus mit der Beschlussfassung beginnen zu können.

Vandalismus am Bahnhof

- vermutlich immer wieder gleiche Täter
- Spuren, Beweise konnten gesichert werden
- die Justiz benötigt jedoch viel Zeit

Herr Gülde teilt mit, dass in der Bushaltestelle in Segeletz eine Scheibe defekt sei.

- Herr Suhrweier nimmt die Anmerkung mit.

Torsten Wacker

Vors. Ausschuss für
Gemeindeentwicklung, Bauen und
Ordnung

Monique Heik

Schriftführer/-in