

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

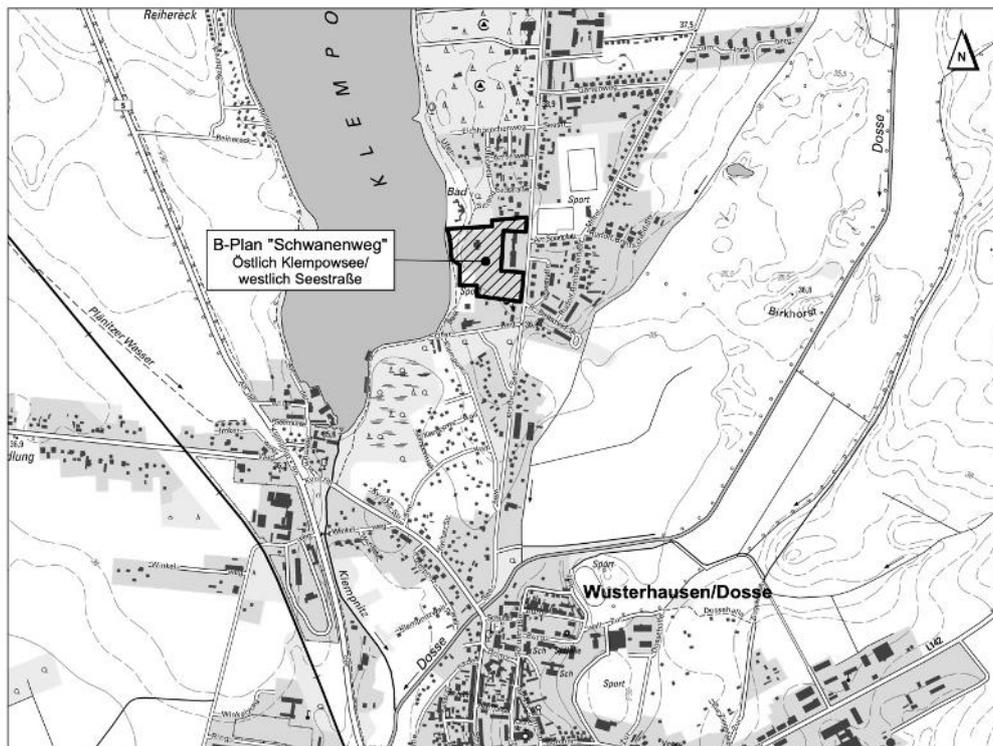
Bebauungsplan

"Schwanenweg"

Aufstellung und Verfahrensführung nach § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



Stand Oktober 2021

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Der Bürgermeister
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.0	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	8
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	9
5.1	Planungskonzeption	9
5.2	Verkehrerschließung	12
5.3	Technische Infrastruktur	13
5.3.1	Oberflächenentwässerung	13
5.3.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	13
5.3.3	Löschwasserversorgung.....	13
5.3.4	Energieversorgung / Telekommunikation	14
5.4	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	14
5.5	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	14
6.0	Flächenbilanz	15
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.....	15
7.1	Lage des Plangebietes.....	16
7.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung.....	16
7.3	übergeordnete Planungen	16
7.3.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung.....	16
7.3.2	Flächennutzungsplan	16
7.3.3	Schutzgebiete	16
7.4	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	17
7.5	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter .	17
7.5.1	Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch	17
7.5.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	18
7.5.3	Schutzgut Tiere	19
7.5.4	Schutzgut Boden.....	20
7.5.5	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	21
7.6	Grünordnerische Maßnahmen	21
8.0	Planverfahren	22

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan Biotope, Bestandsaufnahme April 2020, M 1:1.000 (DIN A 3), erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand Oktober 2021

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2020 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die im Nordwesten von Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin liegende Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat sich in den vergangenen Jahren, verstärkt auch in der Stadt Wusterhausen/Dosse als einwohnerstärkster Ortsteil der Gemeinde, eine zunehmende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ergeben, obwohl die Gemeinde insgesamt eine sinkende Einwohnerzahl zu verzeichnen hat. Allerdings macht sich dieser Rückgang vor allem in den dörflichen Ortsteilen sowie im Mietwohnungssegment bemerkbar, wohingegen Baugrundstücke für

Eigenheime zunehmend attraktiver werden. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse kann die hohe Nachfrage aufgrund ungenügend vorhandener Baugrundstücke nicht befriedigen.

Für die Gemeinde ergab sich die Möglichkeit, freie Flächen im nördlichen Bereich der Stadt Wusterhausen/Dosse, östlich des Klempowsees und westlich der Seestraße zu erwerben. Die erworbene Fläche wurde von der Gemeinde als eine geeignete Wohnbauentwicklungsfläche angesehen, da sich bereits im Norden, Osten und auch im Süden Wohnbebauung anschließt und eine große Attraktivität durch die Seenähe besteht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat dann auf ihrer Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, in ihrem Hauptort Stadt Wusterhausen/Dosse zwischen der Seestraße und dem westlich gelegenen Klempowsee den Bebauungsplan „Östlich Klempowsee/westlich Seestraße“, inzwischen mit dem geänderten Titel „Schwanenweg“, aufzustellen. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für Einfamilienhausgrundstücke und der Schaffung von neuen Wohngebäuden, vorrangig als Einfamilienhäuser, sowie eine kleine öffentliche Grünfläche zum Seeuferbereich zu entwickeln.

Da es der Gemeinde gelungen ist, südlich des vorhandenen Wohnheims einen weiteren Grundstücksteil zu erwerben, wurde der Aufstellungsbeschluss letztmalig auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.2021 geändert. Das Plangebiet hat sich somit auf eine Fläche von 2,63 ha erhöht und es ist möglich, in der südöstlichen Plangebietserweiterung eine ca. 0,15 ha große Waldfläche als öffentlichen Park zu erhalten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird an diesem Standort nicht mehr benötigt. Die auf dem Flurstück 980, Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse vorhandene Kita kann gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet liegen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und gemäß dessen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, d.h. einstufig ohne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Verzicht auf den Umweltbericht und ohne den Ausgleich zusätzlicher Bodenversiegelung. Die Aufstellung nach dem § 13a BauGB ist möglich, da das Plangebiet auf drei Seiten an das vorhandene Siedlungsgebiet im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB anschließt und das Plangebietes die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm unterschreitet.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Nordwesten von Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen und liegt zwischen der rund 4 km südlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse und der etwa 6 km nordwestlich gelegenen Stadt Kyritz. Die unmittelbar westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße 5 bindet Wusterhausen direkt an das überregionale Straßennetz an. Das Zentrum der Stadt Wusterhausen/Dosse wird geprägt durch die Altstadt. Südlich, östlich und insbesondere nördlich schließen Siedlungsbereiche an. Dort im Nordwesten, wo sich das Plangebiet befindet, grenzt zudem ein Teil des Klempowsees an.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.801 Einwohner (Stand 15. Juli 2020), davon entfallen 2.709 Einwohner (Stand 15. Juli 2020) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, und der Satzung des Regionalplans Prignitz Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 8. Oktober 2020, in Kraft getreten am 23.12.2020.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (Z 3.3 LEP HR) legen die Regionalen Planungsgemeinschaften Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Diese dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und werden innerhalb von Gemeinden festgelegt. Das sind in der Regel die am besten ausgestatteten Ortsteile. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Für die Versorgung der zuziehenden Bevölkerung können zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bereitgestellt werden (GL Berlin-Brandenburg, RPG Prignitz-Oberhavel).

Die Kernstadt von Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde und ihren Ortsteilen sowohl mit öffentlichen Einrichtungen wie etwa einer Bibliothek, mit Ärzten wie auch mit privater Infrastruktur bis hin zu Einzelhandelsbetrieben. Hier ist besonders die Nahversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile zu nennen, in denen es so gut wie keine eigenen Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner gibt. An Schulen gibt es in Wusterhausen allerdings nur die kommunale Astrid-Lindgren-Grundschule, weiterführende Schulen gibt es nicht im Gemeindegebiet.

Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse, sowie auch das Umland mit dem Klempowsee/Kyritzer Untersee bieten ein touristisches Potential, das insbesondere Tagestouristen anlockt und durch ein vielfältiges Kulturangebot ergänzt wird.

Aufgrund dieser Ausstattungsmerkmale ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse von der Regionalen Planungsgemeinschaft im seit Dezember 2020 wirksamen Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ein solcher Grundfunktionaler Schwerpunkt bewertet und festgelegt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in einer ersten Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit, dass die Planungsabsicht für den damaligen Geltungsbereich nicht hinreichend zu beurteilen ist.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Ziel 1.1 LEP HR: Wusterhausen/ Dosse ist Gemeinde im Weiteren Metropolenraum (WMR).*
- *Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- *Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich:*

Weiterhin wurde erklärt:

„Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Bat.1GB) wird durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt. Zusätzlich steht die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 Hektar/ 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren als planerischer Angebotszuwachs zur Verfügung. Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind

- o Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen,*
- o Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen,*
- o Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15.09.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder noch nicht bebaut sind.*

Nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen ab dem 15.09.2009 (während der Laufzeit des LEP B-B) dargestellt bzw. festgesetzt wurden.

Der geplante Geltungsbereich schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an, daher steht Ziel 5.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Allerdings konnte eine Übereinstimmung der Planungsabsicht mit Ziel 5.5 LEP HR aus den folgenden Gründen nicht abschließend bestätigt werden:

„Die geplante Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist keine Innenentwicklung i. S. des LEP HR und daher nur unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich. Mit 5.807 Einwohnern am 31.12.2018 verfügt die Gemeinde Wusterhausen/Dosse über eine Eigenentwicklungsoption von ca. 5,9 ha. Obwohl der angefragte Bebauungsplan diese nicht ausschöpft, lässt sich gegenwärtig nicht einschätzen, ob zudem weitere Wohnsiedlungsflächen, insbesondere Darstellungen des im Jahr 2008 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes, hier mit anzurechnen wären.“

Nachdem der Landkreis zu der Bewertung gekommen ist, dass das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bewerten ist, erfolgte durch die GL eine erneute Stellungnahme, in der erklärt wurde, dass *„derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.“*

Dazu heißt es weiter:

„Wusterhausen/Dosse ist kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. D.h., die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Da die Planung gemäß Schreiben des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 25.11.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gewertet werden kann, ist sie ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus landesplanerischer Sicht zulässig.“

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe), hier für den Teilplan für die Rohstoffsicherung, vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel „Windenergienutzung“.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

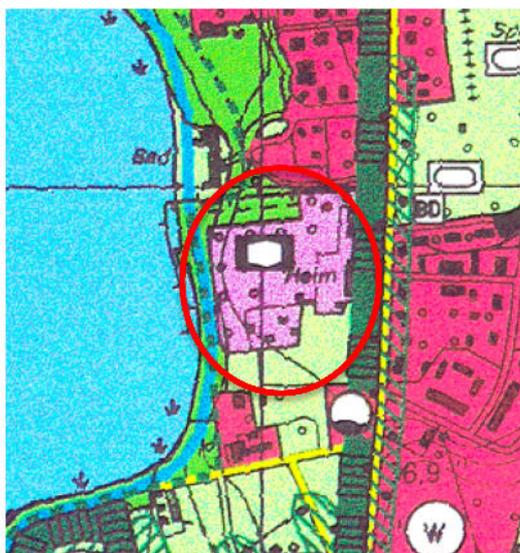
Der Regionalplan trifft für den sachlichen Teilplan Rohstoffsicherung, Freiraum und Windenergie (Entwurf) keine Festlegungen für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch im Teilplan Historisch bedeutsame Kulturlandschaften, Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal. Hierbei ist für das Plangebiet vordergründig die naturräumliche Landschaft im Zusammenhang mit dem Klempowsee bei der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren ist Wusterhausen/Dosse, wie bereits im vorherigen Kapitel 3.1 beschrieben, als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Nr. 22) eingetragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, damals noch als Amt Wusterhausen/Dosse handelnd, beschloss im Jahr 1997 die Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen für die zum einstigen Amt Wusterhausen/Dosse gehörenden Gemeinden. Die Teilflächennutzungspläne wurden im Jahr 2001 rechtswirksam, gleichzeitig erfolgte die Eingemeindung der letzten amtsangehörigen Gemeinden und schließlich die Aufhebung des Amtes Wusterhausen/Dosse zugunsten der Neugründung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Im Teilflächennutzungsplan des OT Stadt Wusterhausen/Dosse, in dem sich das Plangebiet befindet, ist ein großer Teil des B-Plangeltungsbereiches, hier der nördliche Teil, wo sich auch der Kindergarten befindet, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche dargestellt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Wusterhausen/Dosse entwickelt, erfolgt im Anschluss an das Planverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, wo die Darstellung der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf herausgenommen wird und stattdessen die Wohnbaufläche, die aktuellen Grünflächen, sowie die Sonderbaufläche dargestellt werden.

Dass die Fläche, auf der sich der Kindergarten befindet, zukünftig nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird, stellt kein Hindernis für die weitere Nutzung als Kindergartenstandort dar, da solcher baurechtlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle ist es aber zukünftig auch problemlos möglich, im Falle einer Aufhebung der Nutzung als Kindergarten dort Wohnraum zu schaffen.



Ausschnitt rechtskräftiger Teil-Flächenutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, OT Wusterhausen/Dosse das Plangebiet betreffend

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 2,63 ha groß und befindet sich westlich der Seestraße auf den Flurstücken 98, 100, 975 bis 181, 983, 996, sowie dem 554 (tlw.) der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse. Westlich grenzt der Klempowsee an das Plangebiet. Auf dem Flurstück 995, welches nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ ist, aber von diesem „umklammert“ wird, befindet sich ein Wohnheim mit zwei miteinander verbundenen Gebäuden.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Jedoch befinden sich in der Umgebung sowie im Südwesten auch einige Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter das Strandbad Wusterhausen im Nordwesten, zwei Fußballplätze im Nordosten sowie mehrere Tennisplätze im Südwesten. Letztere wurden teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mitaufgenommen. Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 555 befindet sich ein Wasserwerk mit Trinkwasserzisternen. Nordwestlich des Plangebietes liegt sich ein kleines Waldgebiet, unmittelbar westlich hinter dem Strandbad.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Nordwesten ein Kindergarten. Im Südwesten liegen zwei Tennisplätze, an die südlich der Grenze des Geltungsbereiches, d.h. außerhalb des Plangebietes zwei weitere Tennisplätze anschließen. Ansonsten stellt sich das Plangebiet bis auf ein paar wenige kleine Schuppen als unbebaut dar. Im Nordosten, auf dem Flurstück 975, ist eine Parkplatzanlage für das darunter liegende Wohnheim angelegt, die über das Flurstück 979 an die Seestraße angebunden ist. Dieses Flurstück 979, welches derzeit als Anschluss des Plangebietes an die Seestraße dient und bis an das Grundstück des Kindergartens heranreicht, befindet sich in einem ausgebauten Zustand (Asphaltdecke).

Ein Baumbestand ist im Plangebiet vor allem in den Randbereichen sowie im Südosten zu verzeichnen. Die restlichen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als nur wenig bis gar nicht genutzte Flächen dar, die dementsprechend auch nur geringfügig gepflegt werden, teilweise sogar als Brachflächen zu werten sind.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 37,7 m und 38,1 m NHN und ist relativ eben. Im südlichen Plangebiet hat das Gelände ein leichtes

Gefälle in Richtung Süden, sodass an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches die Geländehöhe nur noch durchschnittlich 36,8 m NHN beträgt. Ebenso befindet sich im Nordwesten eine Geländesenke unmittelbar am Ufer des Sees. Anders als im Süden fällt das Gelände hier nicht flach ab, sondern in Form einer leichten Böschung, die einen Höhenunterschied von rund 2,0 m ausgleicht. Die Wasserfläche des Klempowsees liegt bei ca. 35,6 m NHN, d.h. etwa 2,5 m unter dem Geländeniveau des neuen Baugebietes.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die überwiegend unbebaute Fläche im Plangebiet des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ bieten ein Innenverdichtungspotential für den nördlichen Siedlungsbereich von Wusterhausen/Dosse. Das dort neu zu entwickelnde kleine Wohngebiet schließt gewissermaßen eine Lücke in der Siedlungsstruktur von Wusterhausen/Dosse und dient dem allgemeinen Wohnen.

Das Entwurfskonzept sieht vor, das neue baugebiet durch eine Ringstraße, den zukünftigen etwa 300 m. langen „Schwanenweg“, zu erschließen.

Im Norden greift die neue Verkehrsfläche die bisherige Zufahrt zum Kindergarten (Flurstück 980) auf, wobei die Verkehrsfläche auf 10,0 m verbreitert wird, um neben der Fahrbahn auch Bäume, Versickerungsmulden und fahrbahnbegleitende Parkplätze anordnen zu können. Bei dem südlichen Anschluss des Schwanenweges an die Seestraße wird die Verkehrsfläche auf 6,0 m verringert, um den dort vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.

In dem ca. 2,63 ha großen Gebiet des B-Planes können bis zu 12 Wohnbaugrundstücke entstehen. Gegliedert in 5 Wohnbaufelder mit insgesamt 13.692 qm. Gemäß § 4 BauNVO werden diese Baufelder als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Tennisplätze im Südwesten des Plangebietes sollen erhalten bleiben, weshalb deren Fläche als Sondergebiet Tennisplatz festgesetzt wird (Baufeld 6). Ebenfalls Teil dieses Sondergebietes ist eine 9,0 m bis 12,0 m breite Fläche östlich und nordöstlich an die Tennisplätze angrenzend, die für die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls vorgesehen ist. Zwar liegen die Tennisplätze in einer leichten Senke, dennoch ist im Betrieb mit Lärmimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung des neu zu errichtenden Wohnviertels führen können. Um eine solche Beeinträchtigung auszuschließen bzw. zu mindern, soll auf der vorgesehenen Fläche des Sondergebietes zwischen den Tennisplätzen und der Wohnbebauung ein Lärmschutzwall, evtl. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand, errichtet werden. Diese Lärmschutzanlage muss für eine optimale Lärmabschirmung ausreichend bemessen sein, weshalb eine Mindesthöhe von 40,5 m NHN festgesetzt wird.

Nördlich der Tennisplätze schließt eine öffentliche Grünfläche (GF 1) an, die als Parkanlage an den Klempowsee und den dortigen Uferweg heranreicht. Diese Grünfläche reicht in einem 15,0 m breiten Streifen bis an die Planstraße „Schwanenweg“ heran. Der Streifen wird bewusst in dieser Breite angelegt, um einen gut sichtbaren Zugang zu dem besonders aufgrund seiner Lage am Seeufer attraktiven Park zu schaffen. Nördlich dieser öffentlichen Grünfläche wird zudem eine private Grünfläche zwischen dem Bau Feld 1 und dem Uferweg des Sees festgesetzt.

Beide Grünflächen sollen als Pufferzone zwischen dem Klempowsee und der vorhandenen Bebauung (Kindergarten) sowie geplanten Bebauung dienen, da naturschutzrechtlich eine Freihaltezone von mindestens 50 m zwischen der Uferkante und der Bebauung erforderlich ist und sich deshalb die Anlage von Grünanlagen dafür anbietet. Dabei ist anzustreben, dass das im

westlichen Hangbereich herangewachsene Unterholz zumindest in dem Umfang gerodet oder gestutzt wird, dass von dieser öffentlichen Grünfläche aus der See zu sehen sein wird. Der betreffende Uferweg wird im Bereich des Plangebietes durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ gesichert. Südwestlich an den Uferweg schließt noch einmal ein sehr schmaler Streifen öffentliche Grünfläche (GF 3) an, die den Erhalt des Baumbestandes im unmittelbaren Uferbereich sichern soll. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ wird die stark mit Bäumen, überwiegend Buchen, bestandene Fläche im Südosten des Plangebietes festgesetzt (GF 2). Hier ist vordergründig der Erhalt des Baumbestandes Grund für die Festsetzung dieser Grünfläche.

In den Baufeldern 2 bis 5 ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen festgesetzt sind, zulässig. Im Baufeld 1 ist eine offene Bauweise - ebenfalls innerhalb des Baufensters - möglich, mit dem Hintergrund, dass das bestehende Gebäude des Kindergartens bestehen bleibt. Als Ausnahme gilt für alle Baufelder eine zulässige Überschreitung der Baugrenze durch von mit den Hauptgebäuden verbundenen Balkonen und Außenterrassen um bis zu 1,50 m.

Um sich an dem Siedlungsbild der Umgebung zu orientieren und dieses nicht zu beeinträchtigen, beinhaltet der Bebauungsplan einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. So sind in den Baufeldern 1 bis 3 sowie 5 maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte. Lediglich im Baufeld 4 sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig, bezugnehmend auf die dreigeschossige Bestandsbebauung (Wohnheim) nordöstlich des Baufeldes 4. Dabei ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss zu errichten. Sollte es nicht möglich sein, einen Bauträger für diese Mehrfamilienhäuser zu finden, wäre es alternativ möglich, dort bis zu 3 Einfamilienhausgrundstücke zu realisieren.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 09.02.2021 wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Darüber hinaus ist in den Baufeldern 1 bis 3 sowie 5 eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 47,0 m NHN (ca. 9,0 m über Geländehöhe) zulässig. Im Baufeld 4 ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 50,0 m NHN (12,0 m über Geländehöhe) zulässig.

Damit das Plangebiet den Charakter eines Einfamilienhausgebietes erhält wird zudem festgesetzt, dass in den Baufeldern 2, 3 und 4 pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Haushälfte zulässig sind, im Baufeld 4 sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Für das Baufeld 1 erfolgt aufgrund des dort bereits bestehenden Gebäudes mit der vorhandenen Kindergartennutzung keine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten, da bei einem Umbau des heutigen Kitagebäudes unklar ist, in welcher Anzahl dort Wohnungen entstehen könnten.

Um eine angemessene Bebauung zu ermöglichen, wird in den Baufeldern 1 bis 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Grundfläche von

5.476,8 qm, die mit Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden, so dass insgesamt 8.215 qm versiegelt werden dürfen. Somit wird die im § 13 a BauGB maximal festgesetzte Grundfläche für die Fallgruppe 1 von 20.000 qm deutlich unterschritten. Damit ist auch keine Vorprüfung zur eventuellen Erforderlichkeit einer Umweltprüfung notwendig. Um eine attraktive Wohnqualität zu gewährleisten, wird für den Bau von Einzelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt, bei Doppelhäusern muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 350 qm betragen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in dem allgemeinen Wohngebiet der Satzung auch als Ausnahme nicht zulässig. Dieses begründet sich darin, dass sich dieses relativ kleine Wohngebiet für solche Nutzungen nicht eignet, da hier insbesondere mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, für das die zu planende Straße innerhalb des Wohngebietes nicht ausreichend dimensioniert sein wird und die Zahl öffentlicher Besucherparkplätze nicht ausreichen würde. Von Tankstellen sowie Gartenbaubetrieben und mitunter auch von bestimmten Gewerbebetrieben können zudem Immissionen ausgehen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen können.

Die Kindergartennutzung bleibt bestehen, da diese auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Sollte der Kindergarten aber eines Tages fortziehen, kann in dem Gebäude, sowie auch auf der weiteren Fläche innerhalb des Baufeldes 1 eine Wohnnutzung realisiert werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der sogenannten Baufenster zulässig, jedoch mit der Einschränkung, dass im Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen die Errichtung baulicher Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen nicht zulässig ist. Davon ausgenommen sind offene Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter sowie Grundstückseinfriedungen.

Zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes werden bestimmte gestalterische Festsetzungen für das geplante Einfamilienhausgebiet getroffen. So ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit reinen Holzfassaden nicht zulässig. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen von Fassaden zulässig, wenn der Holzanteil der Außenfassade pro Außenwand weniger als 25 % beträgt.

Ebenso müssen bei dem Bau von Hauptgebäuden mit 1 oder 2 Vollgeschossen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° haben, bei 3 Vollgeschossen im Baufeld 4 muss die Bedachung des Hauptdaches als Flachdach oder als Dach mit einer maximalen Neigung von 10° und in Form eines Gründaches erfolgen. Bei dem Bau von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in Rot, Braun, Schwarz oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Dieses Farbspektrum inklusive der Mischungen bietet eine breite Palette an Farben für Hartdächer, was eine übermäßige Einschränkung der künftigen Eigentümer bei der Farbauswahl vermeidet. Somit wird hinsichtlich der zulässigen Dachfarben ein relativ homogenes Bild im künftigen Wohngebiet sichergestellt, gleichzeitig werden ortsbildbeeinträchtigende Sonderfarben wie z.B. Lila oder Blau verhindert. Darüber hinaus darf die Länge aller Dachgauben auf einer Dachseite zusammen maximal nur 30 % der jeweiligen Firstlänge betragen. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass über den Bau von gebietsuntypischen, überdimensionierten Dachgauben das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Für ein harmonisches Siedlungsbild wurden zudem auch Festsetzungen für Grundstückseinfriedungen getroffen. So müssen bei Einfriedungen der Grundstücke hin zur öffentlichen Verkehrsfläche diese als Zäune, Hecken oder als Gabiolen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Höhe der Verkehrsfläche erfolgen, auch eine Kombination dieser Einfriedungen ist zulässig.

sig. Hecken zur Einfriedung in Absatz 1 müssen Laubholzhecken sein. Ebenfalls zur Bewahrung des Siedlungsbildes, aber vielmehr auch zum Schutz von Natur und Umwelt, wird das Anlegen von sogenannten Schottergärten im Bereich der Vorgärten privater Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter, Mulch oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten, gemulchte Flächen), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die neue öffentliche Verkehrsfläche, den „Schwanenweg“, der an die „Seestraße“, die östlich am Plangebiet entlangführt, als Ringstraße anbindet. Die Seestraße bildet die Hauptverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Ortsteil Bantikow und der Kernstadt von Wusterhausen/Dosse. Somit ist das Plangebiet auch direkt an die Wusterhausener Altstadt angebunden. Ebenso befindet sich die westlich des Klempowsees verlaufende Bundesstraße 5 nicht unweit vom Plangebiet, sodass auch hier eine sehr gute Anbindung des Plangebietes über die Seestraße und die Kyritzer Straße gewährleistet ist.

Das Plangebiet hat bislang als einzige Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche „Seestraße“ eine Zufahrt nördlich des Wohnheims, das Flurstück 979, das als Zuwegung für den Kindergarten dient und sich in einem ausgebauten, für das künftige Wohngebiet aber mit 4,80 m Breite zu schmalen Zustand befindet. Zukünftig soll diese Zuwegung als Erschließung für das gesamte Wohngebiet dienen, indem sie ausgebaut, verbreitert und nach Süden weitergeführt wird und dann südlich des Wohnheims wieder in die Seestraße mündet. Aufgrund dieser Ringerschließung kann das zukünftige Wohngebiet auch u.a. von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden, ohne dass für deren Kehren extra eine Wendeschleife angelegt werden muss. Zudem lässt sich durch eine Ringerschließung eine bessere Flächenausnutzung im südlichen Plangebiet erzielen.

Da sich die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche „Schwanenweg“ im Süden, nördlich der Grünfläche GF 2, von 12,0 auf 6,0 m verschmälert, ist in der späteren Ausführungsplanung zu prüfen, ob bei einer ggf. damit einhergehenden schmaleren Fahrbahnbreite von nur 4,0 – 4,50 m Regelungen für die Befahrung getroffen werden müssen. So könnte für diese südliche Zufahrt eine Beschränkung der Einfahrt von der Seestraße aus auf Fahrzeuge unter 7,5 t erfolgen. Dies würde bedeuten, dass für größere Fahrzeuge, insbesondere für Lkw ab 7,5 t die Einfahrt nur noch im Norden in das Plangebiet möglich wäre, die Ausfahrt aber auch im Süden erlaubt wäre.

Abgesehen von der o.g. Verschmälerung wird die Verkehrsfläche ansonsten so dimensioniert, dass an den Seiten zusätzlich Platz für „Besucherparkbuchten“ ist. Auf den Grundstücken selbst müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze für die Bewohner hergestellt werden. Das Baufeld 4 ist so dimensioniert, dass hier beim Bau von 2 dreigeschossigen Wohnhäusern mit je 8 Wohnungen insgesamt 32 Pkw-Stellplätze entstehen können.

Für die Verbreiterung des bereits bestehenden Teils der Ringstraße im Norden war es nötig, einen schmalen Streifen (4,0 m) im Süden der privaten Flurstücke 975 bis 977 durch einen Gebietstausch in den Besitz der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zu bringen. Gleiches galt für eine kleine Ecke im Nordwesten des Flurstückes 980, welches für die Herstellung des Uferweges benötigt wird. Als Tausch für diese Flächen erhielt der Eigentümer den überwiegenden Teil (ca. 160 m) des gemeindeeigenen Flurstückes 98, sodass sich die geplanten Wohnbaugrundstücke im Norden (Flurstücke 975 bis 977) faktisch nicht verkleinern.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Schwanenweg“ anfallende Niederschlagswasser kann fahrbahnbegleitend zur Versickerung geführt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:

- Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
- Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baumaßnahme erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
- Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur technischen Infrastruktur werden durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den B-Planentwurf ein.

5.3.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Da die Seestraße in ihrem Verlauf bereits umfänglich durch Bebauung gesäumt ist, sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, an die auch der Kindergarten innerhalb des Plangebietes sowie das Wohnheim außerhalb angeschlossen sind. Im Schwanenweg werden Trink- und Schmutzwasserleitungen zur Erschließung der Baugrundstücke verlegt, die an das bestehende Netz angeschlossen werden. Es kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die vorhandenen Anlagen in der Seestraße für das künftige Wohngebiet als ausreichend gelten. Diese Beurteilung, sowie weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur technischen Infrastruktur werden durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den B-Planentwurf ein.

5.3.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Die Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" sind zu beachten.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich von 300 m nachweislich gesichert sein.

Weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Löschwasserversorgung werden durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den in den B-Planentwurf ein.

5.3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche Seestraße sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, an die auch der Kindergarten sowie das Wohnheim angeschlossen sind. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Anlagen erscheint damit erst einmal grundsätzlich möglich, jedoch kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die vorhandenen Anlagen für das künftige Wohngebiet als ausreichend gelten. Diese Beurteilung, sowie weitere Hinweise, Anregungen und Bedenken zur technischen Infrastruktur werden durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den B-Planentwurf ein.

5.4 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsgebiete bekannt.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, voneinander getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

5.5 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht durch Bodendenkmale bzw. -verdachtsflächen betroffen.

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6.0 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete

<i>Baufeld 1</i>	<i>2.313 qm</i>
<i>Baufeld 2</i>	<i>2.839 qm</i>
<i>Baufeld 3</i>	<i>1.846 qm</i>
<i>Baufeld 4</i>	<i>3.112 qm</i>
<u><i>Baufeld 5</i></u>	<u><i>3.582 qm</i></u>

Gesamtfläche WA-Gebiete 13.692 qm

Sondergebiet „Tennisplatz“

Baufeld 6 2.406 qm

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche „Schwanenweg“ 3.190 qm

Öffentliche Verkehrsfläche „Uferweg“ 652 qm

Summe Verkehrsflächen 3.842 qm

Grünflächen

öffentliche Grünfläche GF 1 2.349 qm

öffentliche Grünfläche GF 2 1.564 qm

öffentliche Grünfläche GF 3 74 qm

Gesamtfläche öffentliche Grünflächen 4.887 qm

private Grünfläche 2.318 qm

Gesamtfläche Grünflächen 7.205 qm

Wasserfläche 18 qm

Plangebietsgröße 26.263 qm

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Verfahrensart begründet sich mit einer geringen Plangebietsgröße von nur 2,6 ha und einer relativ geringen maximalen bebaubaren Grundfläche durch Hauptanlagen von maximal 5.476,8 qm (vgl. Kap. 5.1 Planungskonzeption) sowie der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs (Innenbereich).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet würden oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen. Beide Sperrtatbestände treffen auf die vorliegende Planung nicht zu.

Das beschleunigte Verfahren lässt unter anderem die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfallen. Auf die Erstellung

eines vollständigen Umweltberichtes kann demnach verzichtet werden. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

7.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich der Stadt Wusterhausen/Dosse, östlich des Klempowsees und westlich der Seestraße. Er ist insgesamt ca. 2,6 ha groß und umfasst die Flurstücke 98 und 100, das Flurstück 554 (tlw.) sowie die Flurstücke 975 bis 981, 983 und 996 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig innerhalb des LSG „Kyritzer Seenkette“ östlich des Klempowsees, innerhalb der Ortslage von Wusterhausen/Dosse.

7.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 11 Einfamilienhäusern sowie 2 Geschosswohnungsbauten mit jeweils bis zu 8 Wohneinheiten.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes ist über eine neue Ringstraße (geplanter Schwanenweg), die an die östlich vom Plangebiet verlaufende Seestraße anbindet, geplant.

Westlich grenzt der Klempowsee in einer Breite von ca. 50 m an das Plangebiet. Hier soll der vorhandene Uferweg als öffentliche Verkehrsfläche sowie östlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Das dem Klempowsee am nächsten gelegene Baugrundstück hat dadurch einen Abstand von 60 m zum Seeufer.

7.3 übergeordnete Planungen

7.3.1 Raum-, Landes- und Regionalplanung

Zu den Belangen der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung siehe Kapitel 3.1 und 3.2. der Begründung. Im Ergebnis begründet die vorliegende Planung keinen Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen, die sich aus den Planwerken der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung ergeben.

7.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Diese dargestellte Nutzung wird an diesem Standort nicht mehr benötigt. Die auf dem Flurstück 980, Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse vorhandene Kita ‚Klempower Seesterne‘ kann gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet liegen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst und anstelle der Fläche für Gemeinbedarf dort eine Wohnbaufläche sowie westlich eine Grünfläche dargestellt werden. Die bereits dargestellte Grünfläche wird auf den südöstlichen Bereich begrenzt und durch eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche ergänzt.

7.3.3 Schutzgebiete

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Daraus ergibt sich ein Normenkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzzwecken des LSG.

Dem Erlass vom 22.09.2017 (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) zur Zuständigkeit bei gemeindlichen Bauleitplanungen in Landschaftsschutzgebieten folgend, hat die Stadt Wusterhausen/Dosse für das o.g. Bauleitplanverfahren mit Schreiben

vom 05.10.2021 die Voranfrage auf Zustimmung beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt.

Eine Landschaftsschutzgebietsverordnung liegt für dieses LSG nicht vor.

7.4 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage einer Vor-Ort Begehung im April 2020 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine grafische Darstellung liegt als Bestandsplan als **Anlage 1** bei.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern (OSRZ – 12261). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch einige Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter das Strandbad Wusterhausen im Nordwesten sowie zwei Fußballplätze im Nordosten sowie mehrere Tennisplätze im Südwesten. Ein Tennisplatz (PEP – 10171, Sportplätze) befindet sich innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, ebenso wie die im Plangebiet befindliche Kindertagesstätte (OGA – 12330, Gemeinbedarfsmfläche Kita). Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 555 befindet sich ein Wasserwerk mit Trinkwasserzisternen (OTW – 12510, Ver- und Entsorgungsanlagen, Wasserwerk).

Das Plangebiet selbst ist bis auf den Kindergarten im Nordwesten und die Tennisplätze im Südwesten sowie ein paar wenige kleine Schuppen unbebaut. Im Nordosten, auf dem Flurstück 975, ist eine Stellplatzanlage (OVWT – 12642, teilversiegelte Parkplätze) angelegt, die über das Zufahrtsflurstück 979 (OKBS – 12654, versiegelter Weg) an die Seestraße (OVSB – 12612, Straße mit Asphaltdecke) angebunden ist.

Ein Baumbestand ist im Plangebiet vor allem in den Randbereichen zu verorten. Am Ufer des Klempowsees (SG – 02100) ist ein standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (BG – 07190) anzutreffen. Aus Nordwesten reicht ein Laubholzforst (WL – 08300) in das Plangebiet und erstreckt sich parallel zum Ufer/Uferweg bis zu den Tennisplätzen. Im Südosten wurde ein Buchenforst (WLB – 08320) als wertvoller Baumbestand kartiert.

Die restlichen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als nur wenig bis gar nicht genutzte Flächen dar, die als artenarmer Zierrasen (GZA – 05162) kartiert wurden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 37,7 m und 38,1 m NHN und ist relativ eben. Im südlichen Plangebiet hat das Gelände ein leichtes Gefälle in Richtung Süden, sodass an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches die Geländehöhe nur noch durchschnittlich 36,8 m NHN beträgt. Im Nordwesten fällt das Gelände in Form einer Böschung (Höhenunterschied rund 2,0 m) bis an das Ufer des Sees ab.

7.5 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

7.5.1 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Die Umgebung des Plangebietes ist nördlich, östlich und südlich bereits durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weiterhin einige Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter das Strandbad Wusterhausen im Nordwesten sowie zwei Fußballplätze im Nordosten und mehrere Tennisplätze im Südwesten. Einer dieser Tennisplätze befindet sich innerhalb des Plangebietes; genauso wie eine Kindertagesstätte. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung sowie die Lage an der Seestraße baulich vorgeprägt. So dass sich die geplante Bebauung auch nachvollziehbar in den Bestand einfügt.

Der am Seeufer vorhandene Uferweg gehört zu einem den gesamten Klempow- bzw. - Untersee begleitenden Uferweg und wird durch die Allgemeinheit für Erholungszwecke genutzt. Um die Erlebbarkeit zu sichern, wird der Uferweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich größtenteils als ungenutzte Freifläche dar. In den baumbestandenen Bereichen haben die Freiflächen des Plangebietes die Anmutung einer ehemaligen Parkgestaltung, weisen aber im Bestand keine besondere Aufenthaltsqualität auf und haben eine eher untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vorhandene Wege werden ausschließlich zum Queren der Fläche bzw. Erreichen der Kita genutzt. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen GF 1 und GF 2 festgesetzt und werden im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes aufgewertet. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden verbessert.

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, über die Bautätigkeit zur Errichtung der Wohnhäuser hinaus, nicht zu rechnen. Um einen möglichen Nutzungskonflikt zwischen dem bestehenden Tennisplatz und der künftigen Wohnbebauung auszuschließen, wird nordöstlich des Sondergebietes ‚Tennisplatz‘ eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch verursacht.

7.5.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet tangiert mit dem Klempowsee einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses geschützten Biotopes führen können, sind verboten. Die Planung sieht vor den vorhandenen Uferweg als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, um die Begehbarkeit für die Allgemeinheit planungsrechtlich zu sichern. Bauliche Veränderungen sind im Bereich des Ufers und angrenzend nicht vorgesehen. Die Planung ist an dieser Stelle rein bestandsorientiert und es ergibt sich kein Eingriff in das geschützte Seebiotop über das derzeit bestehende Maß hinaus.

Östlich des Uferweges ist geplant den vorhandenen Bestand im Bereich des Hangs und darüber hinaus als private Grünfläche im Bereich der Kita bzw. öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die geplante Bebauung soll erst auf Höhe der Kita als Bestandsgebäude entstehen. Die Baugrundstücke haben somit einen Abstand von 60 m zum Seeufer. Aufgrund dieses „Puffers“ wird davon ausgegangen, dass der See und sein Uferbereich nicht von der geplanten Nutzung beeinträchtigt werden.

Ansonsten befinden sich keine gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes.

Gehölzschutz

Der vorhandene Gehölzbestand stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar. Der Laubbaumbestand innerhalb der Grünflächen kann vollumfänglich erhalten bleiben und ist von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Planung werden allerdings Baumfällungen im Bereich der künftigen Erschließungsstraße (Schwanenweg) und in Abhängigkeit von der konkreten Anordnung der baulichen Anlagen auf den späteren Baugrundstücken notwendig. Es wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand auf den künftigen Baugrundstücken soweit wie möglich zu erhalten.

Aufgrund der gewählten Verfahrensführung ergeht die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Fällung und den zu erbringenden Ausgleich nicht in diesem Planverfahren, sondern im Bauantragsverfahren mit konzentrierender Wirkung. Fällungen bedürfen der Genehmigung durch

die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR. Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR).

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen. Der im südöstlichen Plangebiet entlang der Seestraße vorhandene Buchenbestand, der als Buchenforst kartiert wurde, stellt sich als Rest eines Parks bzw. einer ursprünglich parkartigen Gestaltung dar. Er wird aufgrund seiner Kleinflächigkeit und Lage im Innenbereich nach Aussagen des Landesbetriebes Forst Brandenburg nicht als Wald im Sinne des LWaldG behandelt und unterliegt der BaumSchVO OPR.

Im Bereich der künftigen Verkehrsfläche (Schwanenweg) ist konkret absehbar, dass 7 Bäume gefällt werden müssen. Dabei handelt es sich um 1 Buche, die einen Stammumfang von 2,8 m aufweist, und ansonsten 1 Pappel, 3 Birken und 2 Fichten. Innerhalb der Verkehrsfläche (Schwanenweg) ist ein Anpflanzgebot von 11 Straßenbäumen laut Planung vorgesehen. Es wird vorgeschlagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären, ob diese Maßnahme als Ausgleich für die notwendige Baumfällung gewertet wird.

7.5.3 Schutzgut Tiere

Ungeachtet des Verzichtes auf die Erstellung eines vollständigen Umweltberichtes bei der gewählten Verfahrensart sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen grundsätzlich abgeschätzt:

Brutvögel

Für Gebäude- und Höhlenbrüter wird das Potential aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen als gering eingeschätzt. Ebenso für Freiflächenbrüter aufgrund der Lage im besiedelten Bereich. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist hier nicht gegeben.

Aufgrund Baumstrukturen im Plangebiet ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Innerhalb der Grünflächen können die Bäume vollumfänglich erhalten bleiben. Innerhalb der Verkehrsfläche bedingt die Planung den Verlust von 7 Bestandsbäumen. Innerhalb der künftigen Wohngebiete ist die Fällung einzelner Bäume in Anhängigkeit der konkreten Lage der Bebauung nicht auszuschließen. Aufgrund der vor-Ort-Begehung und der angetroffenen Habitatausstattung wird von einer kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen. Die betreffenden Arten besitzen jährlich wechselnde Niststätten, die nur während der jeweiligen Fortpflanzungszeit geschützt sind. Bei Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällverbotes von Gehölzen zwischen 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres, kommt es nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Als Nahrungsfläche für die an Siedlungsbereiche angepasste Singvögel hat die zentrale Planungsfläche eine gewisse Bedeutung. Diese Funktion wird durch die künftige Bebauung eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren, denn auch die künftigen Gärten bieten Nahrungsflächen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse bietet der Altbaumbestand im Plangebiet potentielle Habitatbedingungen. Da eine Fällung von Bäumen teilweise notwendig wird, ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen.

Bei konkreten Baumfällungen ist im Rahmen der zu stellenden Fällanträge mit der zuständigen Behörde (UNB Landkreis OPR) die Notwendigkeit einer artenschutzfachlichen Begutachtung abzustimmen, um das Vorhandensein von streng geschützten Arten (hier: Fledermäusen) auszuschließen.

Sollte eine besonders geschützte Art (bzw. Gattung) bzw. deren Wohn- und Lebensstätten festgestellt werden, ist eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Fläche kann potentiell zum Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren. Ausreichend Ausweichflächen sind vorhanden.

Reptilien

Die Biotope der Ergänzungsfläche weisen keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume (Winter- sowie Sommerquartiere) der Artengruppe der Reptilien auf. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als sehr gering eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien ist als Habitatalement hinsichtlich einer Laichmöglichkeit der Klempowsee vorhanden. Überwinterungshabitate sind in den Ufer- und angrenzenden Gehölzbereichen denkbar. Diese Bereiche bleiben, wie im Bestand vorhanden, erhalten. Die zentrale Plangebietsfläche, also die Flächen, die als Wohngebiete festgesetzt werden sollen, weisen keine Strukturen für geeignete Überwinterungshabitate auf.

Aufgrund der Lage und Ausstattung werden hier nur kommune und ungefährdete Arten wie Grünfrosch oder Erdkröte angenommen. Von einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten ist nicht auszugehen. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe der Amphibien nicht gesehen.

Weitere Artengruppen

Für weitere Artengruppen wie Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen eingeschätzt, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen wird.

Fazit:

Das Plangebiet und seine Umgebung als siedlungsgeprägter Bereich bietet an besiedelte Bereiche angepasste Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum. Durch Einhaltung der Bauzeitenregelung, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres, beseitigt werden dürfen, kommt es durch die Planung nicht zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Weitere Untersuchungen werden für nicht erforderlich gehalten.

7.5.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist geringe Bestandsversiegelungen auf.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Planung setzt private und öffentliche Grünflächen fest und sieht im Bereich der allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Hinzu kommt eine

zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen von 50 v.H. Somit ist innerhalb der künftigen Baufelder eine maximale Versiegelung von max. 8.215 qm mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Da die vorliegende Bebauungsplanung auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist hier gesetzlich allerdings kein Ausgleich der Neuversiegelung vorgesehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise vorwiegend sandige Böden vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im B-Plangebiet sind nicht bekannt.

7.5.5 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist vor allem das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Das anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der Plangebietsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Ein Oberflächengewässer ist mit dem Klempowsee angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Die Baugrundstücke haben einen Abstand von 60 m zum Seeufer. Die Bereiche dazwischen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier findet keine Nutzungsintensivierung statt. Aufgrund dieses „Puffers“ wird davon ausgegangen, dass der See und sein Uferbereich nicht von der geplanten Nutzung beeinträchtigt werden.

Durch die Planung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (See als Kaltluftbilder) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb des Plangebietes bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird durch die geplante Maßnahme nicht erheblich gemindert.

7.6 Grünordnerische Maßnahmen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. aus gestalterischen Gründen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Einzelerhaltungsgebote Bestandsbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit zu erhaltenden Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Abstimmung zur Gleichwertigkeit zum Zeitpunkt des Abgangs hinsichtlich Qualität und Quantität ist mit der zuständigen Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu führen.

Schutzmaßnahmen Bäume während der Bauzeit

Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume unzulässig.

Baumanpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 11 Straßenbäume (z.B. Tilia cordata 'Rancho' – Kleinkronige Winterlinde) an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 18-20 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bauzeitenregelung Brutvögel

Baubedingt können potentiell Vogelarten gestört und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden. Die Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzen ist daher nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.

Ausschluss von Schottergärten sowie Mulchen in den Vorgärten

Die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter, Mulch oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten, gemulchte Flächen), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

8.0 Planverfahren

Am 26.11.2019 ist in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Klempowsee/westlich Seestraße“ gefasst worden, mit dem Planungsziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Zu diesem Zeitpunkt war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch kleiner gefasst, ohne die Flurstücke 981, und 996 (alt 982). Im Jahr 2020 entschied sich die Gemeinde Wusterhausen/Dosse schließlich dafür, auch das nicht gemeindeeigenen Flurstücke 981 durch Vorkaufsrecht zu erwerben, um im Sinne eines sparsamen Erschließungskonzeptes eine Ringstraße herzustellen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich Klempowsee/westlich Seestraße“ unter Einbeziehung des Flurstückes 981 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.06.2020 beschlossen. Das Plangebiet vergrößerte sich dadurch von 2,2 ha auf 2,3 ha.

Durch einen weiteren Beschluss in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.11.2020 erhielt der aufzustellende Bebauungsplan die neue Kurzbezeichnung „Schwanenweg“, angelehnt an die beschlossene Benennung der Planstraße.

Im Laufe des Jahres 2020 entschied sich die Gemeinde zusätzlich, auch den südlichen Teil des Flurstückes 982, nördlich des zum Kauf beabsichtigten Flurstückes 981, zu erwerben und in den Geltungsbereich einzubeziehen. Der Geltungsbereich erlangt damit eine Größe von 2,65 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ursprünglich als Bebauungsplan im Außenbereich gemäß § 13b BauGB und nach den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen worden. Da der Bebauungsplan unter dieser rechtlichen Einordnung aber dem raumordnerischen Ziel 5.5 LEP

HR (Eigenentwicklungsoption) entgegensteht, konnte durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg (GL) keine Zustimmung erfolgen. Schließlich erfolgte eine Beurteilung durch den Landkreis, der zu der Einschätzung kam, dass das gesamte Plangebiet als unbeplanter Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu werten sei, womit die Anwendung der Eigenentwicklungsoption unberücksichtigt bleibt. Damit kommt nun der § 13a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ zur Anwendung.

Die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Planverfahrens von § 13b in § 13a BauGB und der erneuten Erweiterung des Geltungsbereiches ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.2021 erfolgt.

Der § 13a BauGB sieht ein beschleunigtes Verfahren vor, d.h. ohne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), sowie ohne die Anfertigung eines Umweltberichtes. Besonders weil das Plangebiet vollständig innerhalb des LSG „Kyritzer Seenkette“ liegt, ist eine Auseinandersetzung und Berücksichtigung von Belangen von Natur und Umwelt dennoch erforderlich. Dazu zählt u.a. die Zustimmung der zuständigen Behörde zu einer Ausnahme vom Bauverbot in einem Landschaftsschutzgebiet.

Sobald die Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst hat, kann das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Nach erfolgter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen soll in der Gemeindevertreter-sitzung der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Wusterhausen/Dosse „Schwanenweg“ gefasst werden.

Stand Oktober 2021

P. Schulz

Der Bürgermeister