

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

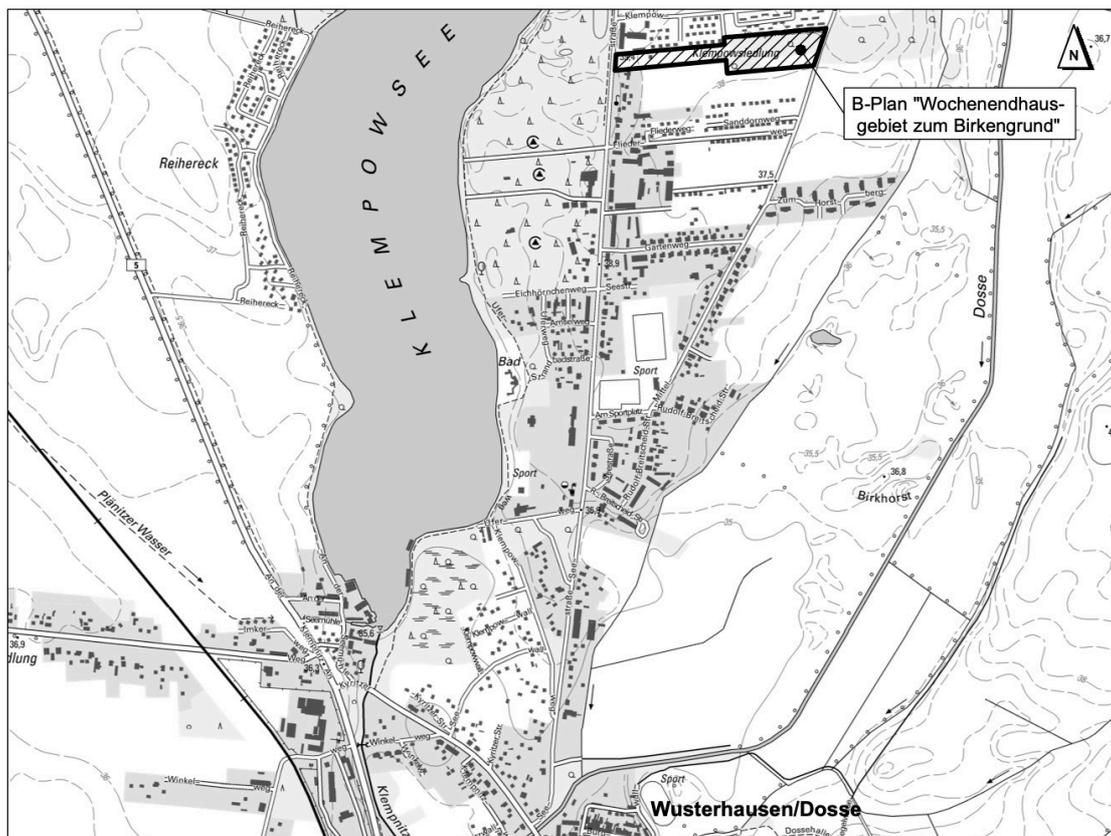
Bebauungsplan

"Wochenendhausgebiet zum Birkengrund"

Begründung und Umweltbericht

- Vorentwurf -

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und das schriftliche Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB



Stand November 2023, geändert Februar 2024

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.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen (Stand Juli 2023)	4
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	Planungskonzeption	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
5.3.1	zulässige Versiegelung – Grundflächenzahl (GRZ).....	10
5.3.2	Maximale Grundfläche der Einzelhäuser in den Sondergebieten	10
5.3.3	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten.....	10
5.3.4	Baugrenzen und Überschreitung.....	11
5.4	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen	11
5.5	Stellplätze	11
5.6	Öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.7	Gestalterische Festsetzungen	12
5.7.1	Dachform und Dachfarben.....	12
5.8	Verkehrerschließung	12
5.9	Technische Infrastruktur	12
5.9.1	Oberflächenentwässerung	12
5.9.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	13
5.9.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	13
5.9.4	Energieversorgung / Telekommunikation	13
5.10	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	13
5.11	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege	14
6.0	Flächenbilanz	14
7.0	Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes	15
7.1	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung	15
7.1.1	Lage des Plangebietes.....	15
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	15
7.2	Methodik	15
7.3	Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes	16
7.3.1	Fachgesetze.....	16
7.3.2	Übergeordnete Fachpläne.....	17

7.3.2.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung.....	17
7.3.2.2	Landschaftsrahmenplan	17
7.3.2.3	Flächennutzungsplan	17
7.3.3	Schutzgebiete	17
7.4	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	17
7.4.1	Schutzgut Pflanzen / Biotope, Gehölzschutz.....	17
7.4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	17
7.4.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	18
7.4.1.3	Gehölzschutz.....	18
7.4.2	Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch	19
7.4.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
7.4.2.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	19
7.4.3	Schutzgut Tiere	20
7.4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
7.4.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	20
7.4.4	Schutzgut Boden.....	21
7.4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
7.4.4.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	21
7.4.5	Schutzgut Fläche	22
7.4.6	Schutzgut Wasser	22
7.4.6.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	22
7.4.6.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	22
7.4.7	Schutzgut Klima/Luft	22
7.4.7.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	22
7.4.7.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	22
7.4.8	Kultur- und Sachgüter.....	23
7.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen	23
7.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
7.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
7.7	Grünordnerische Maßnahmen	24
7.7.1	Maßnahmen der Vermeidung und Minderung.....	24
7.7.2	Maßnahmen des Ausgleichs.....	25
7.8	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	27
7.8.1	Grundsätze der Bilanzierung.....	27
7.8.1.1	Schutzgut Pflanzen/Biotope	27
7.8.1.2	Schutzgut Boden	28
7.8.2	Tabellarische Gegenüberstellung.....	30
7.9	Umsetzungskontrolle / Monitoring	33
7.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	33

8.0 Planverfahren33

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 – Fotodokumentation des Plangebietes, Stand 09/2023

Anlage 2 – Städtebaulicher Funktionsplan, Stand November 2023, geändert Februar 2024

1.0 Rechtsgrundlagen (Stand Juli 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I Nr. 5) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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),

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16).

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Lage der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am Klempowsee stellt sich der Teil von Wusterhausen nördlich der Altstadt auf der Ostseite des Klempowsees als eine attraktive Örtlichkeit für Erholungseinrichtungen dar.

So befindet sich zwischen dem Klempowsee und der Seestraße bereits seit DDR-Zeiten der ca. 10 ha große Campingplatz, dessen Ausstattung sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessert hat. Weiter nördlich sind auch auf der Ostseite der Seestraße bis zum weiter östlich gelegenen Mittelweg ebenfalls Flächen mit Erholungsbungalows entstanden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte sich die Gemeinde daher entschieden, im nördlichen Bereich der Seestraße durch die Darstellung weiterer Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ die Erholungsfunktion dieses Stadtbereiches zu stärken.

Im Oktober 2020 hat ein privater Vorhabenträger bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine bisher im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche Fläche östlich der Seestraße, westlich des Mittelweges und südlich der Klempowsiedlung gestellt, um mit dem Titel „Uthemann Resort am Klempowsee“ eine Wochenendhaussiedlung realisieren zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daraufhin am 24.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Uthemann Resort am Klempowsee“ gefasst.

Mit dem Namen sollte die enge Bindung der Familie des Vorhabenträgers an Wusterhausen dokumentiert werden, da sich das Haus „Am Markt 29“ in Wusterhausen bereits seit ca. 1770 in der siebten Generation in Familienbesitz befindet. Der Name des Bebauungsplanes wurde jedoch inzwischen in „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ geändert, da die Begrifflichkeit Resort fälschlicherweise auch als kompakte Ferienhauseanlage mit zentraler Verwaltung verstanden werden könnte, was sowohl den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungszielen als auch den Realisierungswünschen des privaten Vorhabenträgers widerspricht.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ zur Realisierung von bis zu 23 Grundstücken für Wochenendhäuser. An der Seestraße soll ein Allgemeines Wohngebiet zur Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Seestraße als Wohnbaufläche und östlich anschließend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser" dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und muss nicht genehmigt werden.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht geführt. Die in der Umweltprüfung als erheblich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete ökologische Maßnahmen auszugleichen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten von Brandenburg. 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 Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.891 Einwohner (Stand 31.12.2022), davon entfallen 2.676 Einwohner (Stand 31.12.2022) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist gemeinsam mit der Stadt Kyritz, der Stadt Neustadt (Dosse) und der Gemeinde Gumtow Teil der Kleeblattregion. Etwa 7 Kilometer nordwestlich der Stadt Wusterhausen (Dosse) befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Kyritz. Das Mittelzentrum Neuruppin befindet sich, wie der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 24 Berlin – Hamburg), in etwa 23 km Entfernung östlicher Richtung. Die unmittelbar westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße 5 (Kyritz-Nauen) bindet Wusterhausen direkt an das überregionale Straßennetz an. Der Bahnhof Wusterhausen/Dosse ist an die Regionalbahnlinie RB 73 (Neustadt (Dosse) – Pritzwalk) angebunden. Das Zentrum der Stadt Wusterhausen/Dosse wird geprägt durch die Altstadt. Südlich, östlich und insbesondere nördlich schließen Siedlungsbereiche an. Im Nordwesten befindet sich der Klempowsee.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Die Kernstadt von Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde. Wusterhausen/Dosse kann mit einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten mit einer guten sozialen Infrastruktur punkten. Die Nahversorgung durch das Angebot von Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs ist durch Apotheken, Einkaufsmärkte, Banken, Sportstätten und Gastronomiebetriebe ebenfalls gewährleistet, sodass die Daseinsvorsorge für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse gesichert ist.

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.

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 Einwohnerinnen und 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 Stadt Wusterhausen/Dosse ist aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale von der Regionalen Planungsgemeinschaft im seit Dezember 2020 wirksamen Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ein solcher Grundfunktionaler Schwerpunkt bewertet und festgelegt worden.

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) 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 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

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 (ebd.).

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bewertet die Stadt Wusterhausen/Dosse als Grundfunktionalen Schwerpunkt (siehe Kapitel 3.1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerthen oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW).

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist das Plangebiet in ca. 50,0 m Tiefe von der Seestraße als Wohnbaufläche dargestellt, östlich anschließend auf ca. 2,4 ha Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“. Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Die Stadt Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten ihrer Gemeinde und zeigt sich als typische Ortslage im ländlichen Raum, geprägt vom Klempowsee im Nordwesten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und Feldern im Osten, Süden und Westen. Im Norden schließt sich zudem ein Waldgebiet an.

Die Besiedlung des heutigen Stadtgebietes begann bereits um 2.000 v. Chr. was in der Geschichtsschreibung als Grundsteinlegung für die Stadt Wusterhausen/Dosse angesehen wird, die im Jahre 1233 das Stendaler Stadtrecht verliehen bekam. Die Lage an den Wasseradern der Dosse in Verbindung mit der Hafenanlage und dem florierenden Salzhandel verhalfen Wusterhausen zu Wachstum und Wohlstand, ehe die Kriege und Seuchen des Mittelalters diese Entwicklung jäh stoppten. Mit der Neuzeit entwickelte sich Wusterhausen zu einem beschaulichen Ackerbürgerstädtchen, welches aufgrund seiner Lage am Klempowsee und der Wald- und Wiesenlandschaft auch zu einem Reiseziel für Erholungssuchende wurde.

Das Plangebiet ist ca. 2,64 ha groß und befindet sich im Norden der Stadt Wusterhausen/Dosse östlich der Seestraße, westlich des Mittelweges und südlich der Klempowsiedlung auf den Flurstücken 241, 248 und 675 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse. Die relativ schmale Fläche, die sich zu Planungsbeginn als unbebaute Ackerbrache mit vereinzelt Baumbestand darstellt, misst in ihrer Ost-West Ausdehnung zwischen der Seestraße und dem Mittelweg eine Länge von 450 m, während sie im westlichen Teil des Plangebietes lediglich ca. 36 m und im östlichen Teil ca. 81 m breit ist.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich des Plangebietes und westlich der das Plangebiet begrenzenden Seestraße schließt ein Waldgebiet an. Dahinter befindet sich in einer Entfernung von 250 m der Klempowsee. Östlich des Plangebietes, im Anschluss an die Mittelstraße, befindet sich ein kleines Waldareal. Im weiter östlichen Verlauf schließen Felder und Wiesenflächen an.

Die geplante Wochenendhaussiedlung schafft eine Nachverdichtung im nördlichen Siedlungsbereich von Wusterhausen/Dosse. Die Klempowsiedlung nördlich des Plangebietes ist durch Wochenendhausbebauung geprägt. An die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden schließt sich eine Kleingartenanlage an. Lediglich der Bereich östlich der Seestraße südlich und südwestlich des Plangebietes ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Seestraße stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar. Der Mittelweg östlich des Plangebietes ist ein unbefestigter Sandweg.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Auf den Flurstücken 241, 248 und 675 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse soll ein Wochenendhausgebiet mit bis zu 23 Grundstücken entstehen, sowie im Westen des Plangebietes eine Fortsetzung der von Süden ausgehenden Wohnbebauung entlang der Seestraße erfolgen.

Die Straßenerschließung erfolgt in Form einer von der Seestraße abzweigenden Stichstraße, die kurz vor dem Mittelweg in einen Wendepunkt mit Radius von 10 m mündet. So wird im Sinne eines ruhigen Wochenendhausgebietscharakters eine Durchquerung des Quartiers durch den motorisierten Kraftverkehr ausgeschlossen. Vom Ende der Stichstraße wird jedoch ein Geh- und Radweg bis zum Mittelweg weitergeführt, der so ausgebaut wird, dass im Fall einer Havarie im westlichen Teil der Stichstraße dieser Weg vom Mittelweg aus auch für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist.

Die Planstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit belastet, denn nur so kann die Planstraße, die als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, die öffentliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden einzelnen Baugrundstücke übernehmen. Die private Verkehrsfläche bildet ein Flurstück, wobei jeder Eigentümer eines der angrenzenden Baugrundstücke gleichzeitig Miteigentümer in der Eigentümergemeinschaft der privaten Verkehrsfläche ist.

Im westlichen schmalen Teil des Plangebietes wird die Stichstraße am nördlichen Rand des Plangebietes geführt. Als Abgrenzung zu den nördlich befindlichen Bungalowgrundstücken der Klempowsiedlung wird hier eine private Grünfläche (GF 1) mit flächigem Anpflanzgebot zur Entwicklung einer Gehölzpflanzung festgesetzt. Aufgrund der Breite von 5 m können dort dreireihige freiwachsende Gehölzanpflanzungen entstehen, die eine ökologische Ausgleichsfunktion übernehmen können. Südlich der Verkehrsfläche befindet sich eine einreihige Grundstücksreihe, im Bereich der Seestraße mit zwei Wohnbaugrundstücken und daran anschließend in Richtung Osten mit bis zu fünf Wochenendhausgrundstücken.

Im zentralen Plangebiet wird eine private Grünfläche (GF 3) festgesetzt zur Anlage einer Streuobstwiese und einer offenen Wiesenfläche. Die Grünfläche dient der Gliederung des Wochenendhausgebietes und einer angemessenen Durchgrünung mit gleichzeitiger Aufenthaltsqualität. Die Streuobstwiese übernimmt weiterhin eine ökologische Ausgleichsfunktion.

Der östliche Teilabschnitt des Plangebietes ist mit ca. 81 m ausreichend breit, sodass hier in drei Reihen Wochenendhausgrundstücke entstehen können. Die Planstraße schwenkt im Bereich der zentralen Grünfläche GF 3 nach Süden, sodass südlich der Planstraße eine Grundstücksreihe angeordnet wird.

Nördlich der Planstraße ist entsprechend noch ausreichend Platz für zwei Grundstücksreihen. Die nördlichen Grundstücke werden als Hammergrundstücke an die Planstraße geführt. Hier erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit flächigem Anpflanzgebot (GF 2) zur Anlage einer Gehölzpflanzung als Teil des ökologischen Ausgleichs und als Abgrenzung der neuen Wochenendhaussiedlung gegenüber der nördlich angrenzenden Erholungsbungalows der Klempowsiedlung. Das Plangebiet und die nördlich angrenzende Bungalowsiedlung werden im mittleren Teil des Plangebietes – wo sich das Plangebiet nach Norden hin aufweitet – durch eine Fußwegeverbindung miteinander verbunden. Das nördlich angrenzende, in der Bungalowsiedlung befindliche, Wegestück 629 der Flur 6 (Klempowsiedlung) befindet sich im Eigentum der Stadt Wusterhausen/Dosse. Diese kleinteilige Wegeverbindung stärkt die Integration des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zum ökologischen Ausgleich soll die Anpflanzung von mittelkronigen Straßenbäumen auf der Südseite der neuen Planstraße beitragen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ wird im Westen des Plangebietes gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 1.529 qm festgesetzt (Baufeld 1). Um den Wohngebietscharakter zu sichern, werden die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zugelassen. Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen würden zudem mehr Platz in Anspruch nehmen, als an dieser Stelle im Plangebiet zur Verfügung steht.

Östlich des allgemeinen Wohngebietes werden 3 Baufelder (Baufelder 2 – 4) gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die Baufelder sind durch die Planstraße bzw. die zentral gelegene Grünanlage voneinander getrennt. Sie haben insgesamt eine Größe von 15.215 qm.

Im Gegensatz zu „Ferienhausgebieten“ mit einem ständig wechselnden Nutzerkreis werden Wochenendhäuser ausschließlich durch die Eigentümer selbst genutzt. Aufgrund des aktuellen heutigen Standards derartiger Wochenendhäuser beschränkt sich die Nutzung nicht mehr nur auf die warme Sommerzeit, sondern erfolgt auch im Winter und in den Übergangszeiten, wenn auch in geringerer Intensität. Ein dauerhaftes Wohnen und die sich daraus ergebende Anmeldung als 1. Wohnsitz ist planungsrechtlich nicht zulässig und von der planenden Kommune, hier der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, auch nicht gewünscht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in einem Gebäude, welches als Wochenendhaus genehmigt wurde und in einem Sondergebiet „Wochenendhaus“ eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, die alte Baugenehmigung erlischt, sobald eine Person dieses Gebäude als 1. Wohnsitz nutzt. Die Anmeldung eines 2. Wohnsitzes als Nebenwohnsitz dagegen ist zulässig.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind im B-Plan Geltungsbereich Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig (Teil B I/1.1).

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 zulässige Versiegelung – Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet (Baufeld 1) im Westen des Plangebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um den Charakter einer durchgrünten Siedlung in einer Kleinstadt im ländlichen Raum zu wahren, wird im Teil B jedoch festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die im Baufeld 1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

In dem 1.529 qm großen Baufeld 1 ergibt sich aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,4 eine maximale Grundfläche von 611,6 qm, die mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf.

Für die Baufelder 2 – 4 in den Sondergebieten wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die ebenfalls abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf. Bei einer Gesamtfläche von 15.135 qm in den Sondergebieten und einer in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich eine maximale Grundfläche von 3.027 qm, die mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf. Für die Sondergebiete „Wochenendhäuser“ wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt, sodass bei einer GRZ von 0,2 eine Fläche von 120 qm durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden darf. Da gleichzeitig festgesetzt wird, dass die Grundfläche des Wochenendhauses nicht mehr als 80 qm betragen darf, bleiben noch 40 qm für weitere bauliche Nebenanlagen oder einen Stellplatz.

Daraus resultiert eine zulässige Gesamtversiegelung in den WA- und SO-Gebieten von 3.638,6 qm. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Anlage der Planstraße.

5.3.2 Maximale Grundfläche der Einzelhäuser in den Sondergebieten

Damit sich ein Wochenendhaus nicht schon allein durch die Größe als Dauerwohnsitz eignet und damit die bestehende besondere Eigenart des Gebietes und seiner landschaftlichen Gegebenheiten geschützt werden, ist es städtebaulich sinnvoll, eine maximal zulässige Grundfläche für ein Wochenendhaus festzusetzen. Dieses erfolgt mit der textlichen städtebaulichen Festsetzung 2.2, die bestimmt, dass die Grundfläche von dort zulässigen Gebäuden 80 qm nicht überschreiten darf.

Selbst wenn die in den Baufeldern festgesetzte GRZ theoretisch den Bau von größeren Häusern zulassen würde (z. B. bei 800 qm Grundstücksgröße und einer GRZ von 0,2 wäre theoretisch die Gebäudegrundfläche von 160 qm möglich. Aufgrund der Kappungsgrenze von 80 qm für ein Wochenendhaus ist es aber nicht zulässig die Häuser mit einer größeren Grundfläche zu bauen. Überdachte Terrassen sind hierbei in den maximal 80 qm einzurechnen. Als Ausnahme ist es zulässig die Grundfläche eines Einzelhauses durch einen nicht überdachte Außenterrasse um maximal 10 qm zu überschreiten.

5.3.3 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten

In dem **allgemeinen Wohngebiet** im Baufeld 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit fügen sich die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes in die Strukturen der südlich angrenzenden, entlang der Seestraße realisierten Wohnbebauung ein. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebauter Dachgeschoss 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.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 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.

Um die Gebietsprägung des nördlich angrenzenden Wochenendhausgebietes der Klem-powsiedlung sowie der weiter im Süden befindlichen Kleingartenanlage aufzugreifen, wird in den **Sondergebieten** eine maximale Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss festgesetzt. Aus diesem Grund wird zudem die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Dachfirst) im Teil B unter der städtebaulichen Festsetzung 2.3 mit maximal 44,5 m NHN (DHHN2016) festgesetzt in Verbindung mit der Maßgabe, dass diese gleichzeitig nicht höher als 6,00 m über dem vorhandenen Geländeneiveau sein darf. Das Plangebiet ist relativ eben und im Vermesserplan wurde ein ausreichend dichtes Höhenraster aufgemessen, sodass die jeweilige Bezugshöhe in NHN gut zu ermitteln ist.

5.3.4 Baugrenzen und Überschreitung

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem im Rahmen der Planungskonzeption gewählten Verlauf der Planstraße sowie an den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen, deren Wurzel- und Kronenbereich von den Neubauten nicht tangiert werden soll. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können unter Einhaltung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung auch außerhalb der Baufenster gebaut werden. In dem allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Baugrenze im Süden durch eine nicht überdachte Außenterrasse um maximal 2,0 m überschritten werden darf.

5.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

Damit das allgemeine Wohngebiet den Charakter eines Einfamilienhausgebietes erhält, wird im Teil B festgesetzt, dass pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Beim Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

Im Sinne eines Wochenendhausgebietes wird für die Sondergebiete im Teil B festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit nur einer Nutzungseinheit zulässig sind. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es nicht zulässig ist in einem Wochenendhaus seinen Hauptwohnsitz anzumelden.

5.5 Stellplätze

Mit der städtebaulichen Festsetzung Nr. 5, dass auf den Baugrundstücken lediglich offene oder überdachte Stellplätze als Carports zugelassen werden, soll die aufgelockerte Bebauung der Siedlung gewahrt werden. Um den Bau von überdimensionierten Carports zu verhindern und den Stellplatzbedarf zu regeln, wird weiterhin festgesetzt, dass pro Einzelhaus nur 1 offener oder überdachter Stellplatz angelegt werden darf und die Grundfläche des Carports 18 qm nicht überschreiten darf.

5.6 Öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Damit die im Gemeinschaftseigentum aller Anlieger befindliche private Verkehrsfläche der Planstraße die Funktion einer gesicherten Erschließung übernehmen kann, ist die genannte Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, zu belasten. Die Breite der Verkehrsfläche mit 9,0 m ist so ausreichend dimensioniert, dass dort auch alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

5.7.1 Dachform und Dachfarben

Zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes werden einige wenige gestalterische Festsetzungen sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für die Sondergebiete getroffen. So müssen bei dem Bau von Wohngebäuden in dem WA-Gebiet die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 20° haben, bei Grün- und Grasdächern ist eine Ausnahme zulässig mit einer Mindestdachneigung von 15°.

Bei den Wochenendhäusern müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 20° haben. Bei dem Bau von Grün- und Grasdächern ist es als Ausnahme zulässig das Hauptdach mit einer Mindestdachneigung von 15° zu bauen. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebendächer an Hauptgebäuden oder baulichen Nebenanlagen bspw. Vordächer, etc.

Bei dem Bau von Hartdächern sind in den Baufeldern 1 - 4 nur Materialien in Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Dieses Farbspektrum, inklusive der Mischungen, entspricht den Dachfarben der Umgebung und 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 Lila oder Blau verhindert.

5.8 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über eine von der Seestraße abzweigende und durch das Plangebiet führende Stichstraße als private Verkehrsfläche erschlossen. Am östlichen Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendekreis mit einem Radius von 10 m. Im Falle einer Havarie ist das Plangebiet für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge auch über einen Fuß- und Radweg befahrbar, der den Wendekreis der Planstraße mit dem Mittelweg verbindet und entsprechend ausgebaut wird.

Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche der Planstraße mit 9 m Breite festgesetzt. Davon werden aber nur 4,75 bis 5,0 m als befestigte Fahrbahn ausgebaut. Auf der Südseite entsteht eine 3 m breite Fläche mit einer Regenwasserversickerungsmulde, innerhalb der auch die Straßenbäume gepflanzt werden. Am nördlichen Fahrbahnrand wird eine 1 m breite Grünfläche entstehen, auf der die Straßenleuchten stehen und unterirdische Leitungen verlegt werden können.

Über die Seestraße, die das Plangebiet erschließt und unmittelbar westlich davon verläuft, ist in 1,8 km südlicher Richtung die Landesstraße 142 zu erreichen, die in 600 m nordwestlicher Richtung an die Bundesstraße 5 anbindet.

5.9 Technische Infrastruktur

5.9.1 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 der Planstraße „Zum Birkengrund“ anfallende Niederschlagswasser kann über die fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung geführt werden.

Hinweise zu den wasserrechtlichen Belangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.9.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Dosse.

Die Lage der Leitungen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.9.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

Vorsorglich sei verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

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 im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.9.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.10 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsgebiete bekannt. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden hierzu von der zuständigen Behörde dann entsprechende Angaben gemacht.

Bodenschutz

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei 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.

Kampfmittel

Eine Einschätzung zur Kampfmittelbelastung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren vom Zentraldienst der Polizei eingeholt.

Hinweis: Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5.11 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalgeschützte Bereiche. Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand auch 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

Allgemeines Wohngebiet

Baufeld 1 **1.529 m²**

Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

Baufeld 2 3.440 m²

Baufeld 3 7.555 m²

Baufeld 4 4.140 m²

Gesamtfläche SO-Gebiete **15.135 m²**

Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche „Zum Birkengrund“ 4.684 m²

Fuß- und Radweg als private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung 216 m²

Summe Verkehrsflächen **4.900 m²**

private Grünflächen

<i>GF 1 „Nordwestrand“</i>	<i>1.232 m²</i>
<i>GF 2 „Nordostrand“</i>	<i>1.213 m²</i>
<i>GF 3 „Zentrale Grünfläche“</i>	<i>2.448 m²</i>
private Grünflächen	4.893 m²
Plangebietsgröße	26.457 m²

7.0 Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 BNatSchG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der vorliegende Vorentwurf des Umweltberichtes dient dem Scopingverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

7.1 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung

7.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse zwischen der Seestraße im Westen und dem Mittelweg im Osten und südlich der Klempowsiedlung. Der 2,64 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 241, 248 und 675 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse.

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ zur Realisierung von bis zu 23 Grundstücken für Wochenendhäuser. Direkt an der Seestraße wird ein Allgemeines Wohngebiet zur Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken festgesetzt.

7.2 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 1.4 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt: Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet. Die Umweltauswirkungen werden in einem zweistufigen Model als erheblich oder unerheblich bewert-

tet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 1.5). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 1.6).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Kap. 1.7).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den ‚Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung‘ (HVE Brandenburg, 2009).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich. Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme erfolgten im August 2023. Eine Fotodokumentation liegt dieser Unterlage als **Anlage 1** bei.

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 7.3
- Geodatenportal des Landkreises OPR
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen

7.3 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes

7.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I Nr. 5) 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)

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 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

7.3.2 Übergeordnete Fachpläne

7.3.2.1 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.

7.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Ostprignitz-Ruppin, 1. Fortschreibung (April 2009), trifft in seinen Karten für das Untersuchungsgebiet keine Aussagen zu den Entwicklungs- und Umweltschutzziele.

7.3.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wusterhausen/Dosse für den OT Stadt Wusterhausen/Dosse stellt das Plangebiet in ca. 50,0 m Tiefe von der Seestraße als Wohnbaufläche und östlich anschließend auf ca. 2,4 ha Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dar.

Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Ein Landschaftsplan existiert nicht.

7.3.3 Schutzgebiete

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Dosse“ liegt etwa 500 m östlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“ beginnt westlich der Seestraße. Beide Schutzgebiete stehen in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.

Die benachbarten Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes schutzgutbezogen beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange und voraussichtliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter bewertet.

7.4.1 Schutzgut Pflanzen / Biotop, Gehölzschutz

7.4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage einer Vor-Ort Begehung im August 2023 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine fotografische Darstellung liegt diesen Unterlagen als **Anlage 1** bei.

Die Stadt Wusterhausen/Dosse als typische Ortslage im ländlichen Raum ist geprägt durch seine Lage am Klempowsee sowie die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und Felder. Im Norden schließt sich ein Waldgebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“ erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über den Klempowsee und seine angrenzenden Bereiche. Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen des LSG.

Das relativ schmale Plangebiet stellt sich zu Planungsbeginn als mit Getreide bestandene Fläche dar, die in Teilen ruderal geprägt ist. Als Biotoptyp entspricht sie am ehesten einer Ackerbrache.

Vereinzelter Altbaumbestand ist auf der Fläche vorhanden: An der Seestraße stehen zwei alte Robinien mit Stammumfängen (StU) 2,2 m bzw. 3,4 m; zentral auf der Fläche stehen 4 Birken (mit StU 1,4 m bis 1,9 m) und 3 Eichen (mit StU zwischen 0,6 m und 1,9 m) sowie 1 Kirsche (StU 0,9 m). Entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Plangebietes (Flurstücks 241) steht dichter Gehölzbestand aus Robinien und Birken mit StU zwischen 0,8 m und 1,3 m. Dieser Gehölzbestand weist Bäume in durchaus vitalem, aber auch wenig vitalem Zustand auf. An der südlichen Grenze stehen einige tote Birken.

Nördlich schließt die Klempowsiedlung mit Wochenendhausbebauung an. Südlich grenzt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisacker) an das Plangebiet und daran südlich eine Kleingartenanlage.

Westlich des Plangebietes und westlich der das Plangebiet begrenzenden Seestraße schließt ein Waldgebiet an. Dahinter befindet sich in einer Entfernung von 250 m der Klempowsee. Der Bereich direkt östlich der Seestraße ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Östlich des Plangebietes, im Anschluss an den unbefestigten Mittelweg, befindet sich ein kleines Waldareal. Im weiter östlichen Verlauf schließen Felder und Wiesenflächen an.

Folgende Biotoptypen sind kartiert worden:

- Ackerbrache (LB - 09140)
- sonstige Solitärbäume (BEA – 07152)
- einschichtige Baumgruppen (BEG – 07153)
- unbefestigter Weg (Mittelweg) (OVWO – 12651)
- Asphaltstraße Seestraße (OVSB – 12612)
- Wochenendhausbebauung (PX – 10250)
- Kleingartenanlage (PK – 10150)
- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)

Den kartierten flächigen Biotopen wird eine allgemeine ökologische Bedeutung zugeordnet. Der vorhandene Gehölzbestand stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar.

7.4.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Im Plangebiet und Umgebung befinden sich keine gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Überplant werden flächige Biotope von allgemeinem ökologischem Wert. Der Eingriff wird in Bezug auf diese Biotope als nicht erheblich bewertet. Der Eingriff in den Gehölzbestand wird nachfolgend gesondert bewertet.

7.4.1.3 Gehölzschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR). Gemäß § 3 dieser Verordnung gelten alle Bäume mit einem Stammumfang größer 0,6 m als geschützte Gehölzbestände. Damit unterliegt der gesamte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes diesem Schutz. Ein Verlust der Bäume gilt als erheblicher Eingriff und ist ausgleichspflichtig.

Um den Eingriff zu vermeiden bzw. zu minimieren werden die Bestandsbäume innerhalb der Sondergebiete, soweit sie in vitalem Zustand sind, zum Erhalt festgesetzt. Als Fällung bilanziert werden 5 Bäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, die aufgrund ihres Standortes und/oder des wenig vitalen Zustandes nicht erhalten werden können. Hierbei handelt es sich um:

- 1 Robinie, StU 2,2 m, bereits geschädigt

- 1 Birke, StU 1,6 m
- 1 Birke, StU 1,4 m, bereits geschädigt
- 1 Eiche, StU 0,6 m
- 1 Eiche, StU 1,9 m

Die Birken und Robinien an der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze können erhalten bleiben. Sie befinden sich innerhalb der festgesetzten Grünfläche GF 3 bzw. reagiert der Abstand der Baugrenze zur Plangebietsgrenze auf den dortigen Baumbestand. Aufgrund der wenig wertgebenden Arten (Robinien, Birken) und dem sehr heterogenen Erhaltungszustand (vital, wenig vital, tot) werden diese Bäume nicht explizit zum Erhalt festgesetzt. Sie sollen aber soweit sinnvoll und die Verkehrssicherheit es zulässt in die Planung integriert werden.

Ebenfalls wird die Robinie (Altbaum) an der westlichen Plangebietsgrenze (innerhalb des Baufeldes 1) aufgrund des wenig vitalen Zustandes nicht zum Erhalt festgesetzt.

Später notwendige Baumfällung, die außerhalb dieses Planverfahrens, notwendig werden sollten, sind durch die zuständige Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu genehmigen.

Der erforderliche Ausgleich für den durch die Bebauungsplanung verursachten Baumverlust wird in Kapitel 7.8 bilanziert und die Ausgleichsmaßnahme in Kap. 7.7 beschrieben.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen.

7.4.2 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

7.4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet stellt sich als ebene Ackerbrache mit individuellem Baumbestand dar. Besondere, das Landschaftsbild prägende, Elemente weist die Fläche nicht auf. Nördlich grenzt bereits eine Bebauung mit Wochenendhäusern (Klempowsiedlung) an. Auch in südlicher Umgebung ist bereits eine Bebauung in Form einer Kleingartenanlage um den Fliederweg und den Sanddornweg vorhanden.

Wegeverbindungen über die Fläche sind nicht vorhanden. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit hat die Fläche nicht.

Den Schutzgütern wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

7.4.2.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Der vorbereitenden Bauleitplanung folgend, bereitet die Planung die Entwicklung einer Wochenendhausssiedlung vor. Die Bestandsbäume als raumbildende Elemente werden so weit wie möglich erhalten. Entlang der von der Seestraße aus Richtung Osten verlaufenden Erschließung werden Anpflanzgebote festgesetzt. Damit wird eine Durchgrünung der Siedlung gewährleistet.

Die Planstraße gewährleistet über eine Fortführung als Fußwegeverbindung den Anschluss an den Mittelweg. Damit ist das Plangebiet für die Allgemeinheit nutzbar und durchquerbar, um in Fortführung des Mittelwegs in die östlich angrenzende landschaftliche Umgebung zu gelangen. Des Weiteren wird eine Fußwegeverbindung Richtung Norden festgesetzt, die ihre Fortführung auf dem stadt-eigenen Flurstück 629 findet und die beiden Siedlungen in Nord-Süd-Richtung verbindet.

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, über die Bautätigkeit zur Errichtung der baulichen Anlagen hinaus, nicht zu rechnen. Ein Nutzungskonflikt zwischen dem Wochenendhausgebiet und der Umgebung ist auszuschließen.

Insgesamt wird daher eingeschätzt, dass sich die Planung keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch verursacht.

7.4.3 Schutzgut Tiere

7.4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Grundlage für den Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung. Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen abgeschätzt.

Artengruppe Reptilien (Zauneidechsen)

Die Biotope des Plangebietes weisen keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Artengruppe der Reptilien auf. Es fehlt z.B. an Sonnenplätzen wie Totholzstrukturen oder Steinhäufen. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Artengruppe Vögel

Das Potential für eine Besiedlung des Plangebietes mit *Wiesen- und Bodenbrütern* wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der umgebenden Nutzungen und der vertikalen Strukturen im und am Rand des Plangebiets (Altbäume) als gering eingeschätzt.

Für *Gebüsch- und Höhlenbrüter* besteht aufgrund des vorhandenen alten Gehölzbestandes ein Habitatpotential im Plangebiet. Aufgrund der Lage der Fläche benachbart zur Wohn- und Erholungsnutzung und der Seestraße wird von einer eher kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen.

Gebäudebrüter sind aufgrund des fehlenden Gebäudebestandes auszuschließen.

Explizierte Kartierungen des Brutvogelvorkommens erfolgten nicht.

Artengruppe Fledermäuse

Das Plangebiet weist mit dem vorhandenen Altbaumbestand ein Habitatpotential für Fledermäuse auf (Sommer- und Winterquartiere).

Artengruppe Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien weist die Plangebietsfläche keine Strukturen für geeignete Habitate (Laichgewässer, Strukturen zur Überwinterung) auf.

Weitere Artengruppen

Für die weiteren Artengruppen Libellen, Käfer und Tag- und Nachtfalter sind im Vorhabengebiet keine potentiellen Habitatelemente (wie z.B. Nahrungspflanzen) vorhanden.

7.4.3.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Arten der kommunen Brutvogelausstattung haben sich an die bereits jetzt bestehenden Störeinflüsse „gewöhnt“. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen wird daher nicht gesehen.

Die Planung sieht vor den Baumbestand über Erhaltungsgebote weitestgehend zu sichern.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die 5 vorgesehenen Baumfällungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Revierverteilung oder auf die lokale Population von Brutvögeln entstehen. Bei Vogelarten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen (kommune Brutvogelausstattung), stellt die Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote dar.

Bei Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällverbotes von Gehölzen, kommt es auch baubedingt nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppe der Brutvögel.

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes für die Artengruppe der Fledermäuse auszuschließen, ist vor der Fällung durch einen Fachgutachter deren Vorhandensein (Potential für Winterquartier im Altbaumbestand) auszuschließen.

Die weiteren Artengruppen sind von der Planung nicht betroffen.

7.4.4 Schutzgut Boden

7.4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Laut Geologischer Übersichtskarte für das Land Brandenburg 1:100.000 (www.geoportal.brandenburg.de) sind die im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anstehenden Böden

- Periglaziäre bis fluvatile Sedimente: Sand, z.T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig; z.T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird hier ein Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant.

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

Im Plangebiet sind keine Bestandsversiegelungen vorhanden.

Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

7.4.4.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung setzt für das WA-Gebiet im Baufeld 1 eine GRZ von 0,4 fest. Für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in den Baufeldern 2,3 und 4 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird eine Überschreitung dieser GRZ ausgeschlossen.

Zusätzlich entsteht innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eine Versiegelung. Da diese Fläche neben der versiegelten ca. 5,0 m breiten Fahrbahn ebenfalls die Flächen für unversiegelte Randstreifen und teilversiegelte Parkplätze enthält, wird hier eine Versiegelung von ca. 65 % der Fläche angesetzt.

Laut vorliegender Bebauungsplanung ist entsprechend der Festsetzungen folgende Versiegelung maximal zulässig:

Ort der Versiegelung	Berechnungsgröße	GRZ <u>ohne</u> Überschreitung	Zulässige Versiegelung
WA-Gebiet, Baufeld 1	1.529 qm	0,4 + 0%	612 qm
SO Wochenendhausgebiet, Baufelder 2 - 4	15.135 qm	0,2 + 0%	3.027 qm
Verkehrsfläche	4.900 qm	65 %	3.185 qm
			6.824 qm

Die Planung bereitet eine zulässige Versiegelung von max. 6.824 qm durch die zulässige Bebauung und die Entwicklung der Verkehrsfläche vor.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch diese Versiegelung zu erwarten. Hier ist das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig.

Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden notwendig. Die durch die Planung vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 7.7 beschrieben und in Kapitel 7.8 bilanziert.

7.4.5 Schutzgut Fläche

Mit Realisierung der Planung erfolgt eine dauerhafte Inanspruchnahme bisher unzerschnittener Fläche. Da es sich hier um eine sehr kleinteilige Neuinanspruchnahme handelt und die Fläche sowohl nördlich, als auch südlich an bereits baulich entwickelte Flächen anschließt, wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche als nicht erheblich bewertet.

7.4.6 Schutzgut Wasser

7.4.6.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten.

Die Grundwassersituation stellt sich laut der Hydrologischen Karten des GeoPortal LBGR Brandenburg wie folgt dar: weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter, Rückhaltevermögen sehr gering, geringer Grundwasserschutz.

Ein Oberflächengewässer im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Dem Schutzgut wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

7.4.6.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

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. Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 BbgWG).

Das anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der Plangebietsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Durch die Planung entsteht somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

7.4.7 Schutzgut Klima/Luft

7.4.7.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Kleinklima im Plangebiet wird beeinflusst durch die Lage zwischen dem westlich angrenzenden Wald und der östlich angrenzenden offenen Landschaft sowie der Beschaffenheit als freie Fläche. Verdunstung und Kaltluftentstehung in den Freiflächen des Plangebietes und der ungehinderte Luftaustausch haben eine Ausgleichsfunktion und bedingen ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bedeutende Frischluftaustauschbahnen sind in den übergeordneten Planungen nicht kartiert.

Dem Schutzgut wird eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

7.4.7.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung wird durch die Bodenversiegelung die Funktion der Kaltluftentstehung im Plangebiet gemindert. Allerdings ist das Plangebiet im Verhältnis zu den angrenzenden klimatisch wirksamen Gebieten sehr klein. Die Planung beeinträchtigt die vorgenannten Funktionen großräumig betrachtet nur marginal.

Für das Plangebiet selbst wird von einer Veränderung des Mikroklimas ausgegangen. Durch die verhältnismäßig geringe Versiegelung und die verbleibenden Garten- und Freiflächen werden die Auswirkungen der Versiegelung auf das Mikroklima gemindert. Plangebietsinterne Anpflanzgebote tragen zur weiteren Minderung der Auswirkungen bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Luft sind nicht zu erwarten.

Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

7.4.8 Kultur- und Sachgüter

Boden- und oder Einzeldenkmale sind im Plangebiet bzw. in der Umgebung nicht vorhanden. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

7.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft).

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freiflächen durch Flächenversiegelung der Anteil der Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann. (Boden \leftrightarrow Klima). Bei der Planung wird die zulässige Versiegelung auf ein Minimum reduziert.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen (Boden \leftrightarrow Grundwasser). Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch auf den verbleibenden Freiflächen des Plangebietes versickern.

Durch die Planung kommt es zu einer Nutzungsänderung, wodurch die Beseitigung von flächigen Biotopstrukturen erforderlich wird. Aufgrund der Lebensraumbedeutung für die Fauna, bestehen hier Wechselwirkungen zum Schutzgut Tiere (Biotope/ Pflanzen \leftrightarrow Tiere). Der Freifläche (Ackerbrache) wird in diesem Zusammenhang jedoch keine besondere Bedeutung zugeordnet.

Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst ebenfalls die Wahrnehmung des Landschaftsbildes (Biotope/ Pflanzen \leftrightarrow Landschaftsbild).

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht in Ansatz zu bringen.

7.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	der Eingriff ist in Bezug auf die flächigen Biotope nicht erheblich der Verlust von 5 Bäumen ist ein erheblicher Eingriff	o x
Landschaftsbild/ Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung	o
Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen	o
Boden	zulässige Versiegelung als erheblicher Eingriff	x
Fläche	Inanspruchnahme bisher unzerschnittener Fläche in unerheblichem Umfang	o
Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung	o
Klima/Luft	keine erhebliche Beeinträchtigung	o

Kultur-, Sachgüter	nicht betroffen	o
Wechselwirkungen	keine negative Verstärkung	o

x erheblich o unerheblich

7.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche verpachtet und landwirtschaftlich genutzt werden. Die Umwelt- und Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen würden sich grundsätzlich entsprechend dieser ackerbaulichen Nutzung verändern.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen

7.7.1 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

V 1 - 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.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt zum Schutz geschützter Landschaftsbestandteile und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Tiere und Landschaftsbild zu vermeiden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

V 2 - 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.

V 3 - 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.

Begründung: Diese Bauzeitenregelung ist anzuwenden, um potentielle baubedingte Störungen durch bauvorbereitende Maßnahmen während der Brutzeit der Avifauna auszuschließen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

rechtliche Grundlage: § 39 Abs. 5 BNatSchG

V 4 - Begutachtung vor Baumfällung

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes für die Artengruppe der Fledermäuse auszuschließen, ist vor der Fällung durch einen Fachgutachter deren Vorhandensein (Potential für Winterquartier im Altbaumbestand) auszuschließen.

M 1 - Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers.

rechtliche Grundlage: § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

M 2 - Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen in den SO- und WA-Gebieten

Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begründung: Die Einschränkung der Versiegelung von Grundflächen, hier von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktionen bewahrt werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 3 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Begründung: Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen. Zu verwenden sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil, z.B. LEDLeuchten mit der Lichtfarbe "amber" oder Natriumdampf-Niederdrucklampen. In jedem Fall müssen die Lampen voll abgeschirmt sein, um eine Streuung des Lichts in ungewünschte Bereiche zu verhindern und die Lichtintensität auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden.

Eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Beleuchtung erfolgt nicht; Der Hinweis ist im Sinne des Insektenschutzes und auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage zu beachten.

rechtliche Grundlage: Insektenschutzgesetz

7.7.2 Maßnahmen des Ausgleichs

Für den ökologischen Ausgleich der zulässigen Versiegelung sowie den Baumverlust werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

A 1 - Baumanpflanzungen in der privaten Verkehrsfläche (Planstraße)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 45 straßenbegleitende Bäume innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Anlage der vorgenannten Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

Zu verwendende standortgerechte Arten werden im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

A 2 - Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Wochenendhausgrundstücken

Auf den Grundstücken in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind jeweils 2 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Baum, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 oder 12-14 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen wird im weiteren Verfahren ergänzt. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Die Realisierung des Anpflanzgebotes auf den späteren privaten Wochenendhausgrundstücken hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Gebäudes zu erfolgen. Verantwortlich für die Pflanzung und langfristige Pflege ist der jeweilige Grundstückseigentümer. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

A 3 - Anpflanzgebot flächiger Gehölzstrukturen in GF 1 und GF 2

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind freiwachsende Heckenstrukturen anzulegen.

Die Bepflanzung der Flächen hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen. Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Die Anlage der vorgenannten Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

A 4 - Anlage einer Streuobstwiese/extensive Wiese GF 3

Innerhalb der privaten Grünfläche GF 3 wird die Pflanzung von 10 Obstbäumen regionaltypischer, standortgerechter Sorten zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt.

Folgende Pflanzqualitäten und Maßgaben sind bei der Pflanzung einzuhalten:

- Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammhöhe mindestens 1,80 m

- wurzelnackte Ware, Mindeststammumfang 10-12 cm
- Pflanzabstand mind. 9 x 9 m
- Verwendung von Wühlmauskörben
- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- Verbisschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Folgende Mindestpflege während der ersten 5 Standjahre ist einzuhalten:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- 2-mal jährlich Hacken der Baumscheiben, ggf. Mulchen
- 2-mal jährlich Kontrolle des Verbisschutzes und der Anbindung
- Wässern in Trockenperioden

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

Begründung A 1 bis A 4: Um die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop (Verlust von geschützten Bäumen) und Boden (zulässige Versiegelung) auszugleichen, enthält die Planung eine Mindesteingrünung durch die benannten Anpflanzgebote A 1 bis A 4. Die multifunktionalen Maßnahmen beeinflussen alle weiteren Schutzgüter positiv: neue Biotopstrukturen werden geschaffen, das Biotopverbundsystem gestärkt, neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen, klimatische Bedingungen verbessert und das Ortsbild positiv gestärkt.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

7.8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

7.8.1 Grundsätze der Bilanzierung

7.8.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotop

Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für Baumverlust

Für die Bilanzierung ist die HVE Brandenburg (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) anzuwenden. Analog zur BaumSchVO OPR gilt auch nach HVE der Verlust von Einzelbäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe als erheblicher Eingriff.

Die HVE gibt als Ausgleichsbedarf vor: Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (standortgerechte und einheimische Arten in der Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm)

In der folgenden Tabelle werden die im Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume, die aufgrund der Planung verloren gehen, aufgelistet sowie der Bedarf an Ersatzbäumen berechnet:

Lfd. Nr.	Baumart	Anzahl Stämm- linge x StU (m)	zustand	Ersatzbäume (in Stk.) HSt 2xv StU 10-12 cm	Ersatzbäume HSt 2-3xv StU 14-16 cm	Ersatzbäume HSt 3xv StU 16-18 cm
1	Robinie	2,2	geschädigt	13	6,5	3,25
2	Birke	1,6	vital	9	4,5	2,25
3	Birke	1,4	geschädigt	7	3,5	1,75
4	Eiche	0,6	vital	2	1	0,5
5	Eiche	1,9	vital	11	5,5	2,75

Gesamtsumme Ersatzbäume:	42	21	11
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

Tabelle 1 Auflistung des Baumverlustes und Festlegung des Kompensationsumfangs

Gemäß der Vorgaben HVE wird die Pflanzung von 42 Ersatzbäumen mit einer Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 cm notwendig, um den Eingriff in den Gehölzbestand auszugleichen.

Die Planung sieht vor im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume in einer höheren Pflanzqualität zu verwenden, um möglichst schnell das prägende Bild eines grünen Siedlungsbildes zu schaffen. Die Planung schlägt daher – wie in der obigen Tabelle ergänzend dargestellt – vor, ein geringeres Verhältnis zur Anrechnung der Kompensation bei Verwendung größerer Qualitäten vorzusehen.

Bei Pflanzung von Bäumen in der Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm sind laut des obigen Bilanzierungsansatzes 11 Ersatzbäume zu pflanzen. Die Pflanzung dieser Bäume wird mittels Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Alle weiteren im Zuge der Planung vorgesehenen Baumpflanzungen werden als Ausgleich für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden angerechnet.

7.8.1.2 Schutzgut Boden

Die HVE Brandenburg schlägt zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden (bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung) beispielhaft folgende Bilanzierungsansätze vor:

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0

Abb.: Auszug aus der HVE Brandenburg - Faktoren bei der Kompensation von Versiegelungen / Teilversiegelungen

Die HVE Brandenburg sieht unter anderem die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für Böden allgemeiner Funktionsausprägung im Verhältnis 1:2 vor. Das heißt, zum Ausgleich für 1 qm Versiegelung sind 2 qm flächige Gehölzpflanzung anzulegen.

Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme

Um die ökologischen Ausgleichspflanzungen zum Teil innerhalb des Plangebietes umsetzen zu können, soll auch die Pflanzung von Bäumen zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung angerechnet werden, zu der die HVE jedoch keine Aussagen trifft.

Laut gängiger Praxis wird von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes in der für Ersatzbäume vorgesehenen Qualität HSt 2x verpflanzt StU 10-12 cm statt der Anlage einer 50 qm großen Gehölzfläche angerechnet.

Da z.B. in der Verkehrsfläche die Pflanzung von Bäumen in der höheren Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm festgesetzt wird, wird hier die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume entsprechend

verringert. Die Planung schlägt vor, 1 Baum dieser Qualität statt der Anlage einer 100 qm großen Gehölzfläche anzurechnen.

Bezogen auf die Versiegelung gleicht 1 Baum in der Pflanzqualität Hst. 2xv StU 10-12 cm eine zulässige Versiegelung von 25 qm aus und ein Baum in der Pflanzqualität Hst. 3xv StU 16-18 cm eine zulässige Versiegelung von 50 qm.

7.8.2 Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahme
Pflanzen und Biotope	Verlust von 5 geschützten Bestandsbäumen als erheblicher Eingriff; Bedarf an 11 Ersatzbäumen bei 3xv mit StU 16-18 cm	A 1 - Anpflanzgebot von insgesamt 45 Ersatzbäumen mit Qualität 3xv StU 16-18 cm (davon Anrechnung von 11 Bäumen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope) <i>Der Eingriff kann als ausgeglichen bewertet werden</i>	V 1 - Erhaltungsgebote Bäume
Mensch und Landschaftsbild	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	V 1 - Erhaltungsgebot Bäume A 1 bis A 4 - Anpflanzgebote
Tiere	Kein Eintreten eine Verbottatbestandes gem. § 44 BNatSchG bei Beachtung V 3 und V 4	FCS - Maßnahmen werden nicht notwendig	V 1 - Erhaltungsgebote Bäume V 3 - Bauzeitenregelung V 4 - Begutachtung vor Baumfällung M 3 - insektenfreundliche Beleuchtung
Boden	<u>6.824 qm</u> Mehrversiegelung sind als erheblicher Eingriff zu bewerten	A 1 - Pflanzgebot Straßenbäume (34 der insges. 45 zu pflanzenden Bäume (HSt 3xv StU 16-18 cm) sind auf das Schutzgut Boden anzurechnen: 34 x 50 qm = <u>1.700 qm</u>	M 2 - Zulässigkeit teilversiegelter Flächen

		<p>A 2 - Pflanzgebot von 2 Bäumen (Hst. 2xv StU 10-12 cm) pro Wochenendhausgrundstück: 23x2x25 qm = <u>1.150 qm</u></p> <p>A 3 - Anlage von insges. 2.445 qm Gehölzfläche in GF 1 und GF 2 (Faktor 1:2) = <u>1.222,5 qm</u></p> <p>A 4 - Anlage Streuobstwiese mit 10 Bäumen (StU 10-12 cm): 10 x 25 qm = <u>250 qm</u></p> <p><i>Die Maßnahmen A 1 bis A 4 können für den Ausgleich von 4.322,5 qm Versiegelung bilanziert werden.</i></p> <p><i>Es verbleibt ein Defizit von 2.501,5 qm Versiegelung, für die plangebiets-extern weitere Maßnahmen notwendig werden.</i></p>	
Wasser	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	<p>M 1 - Regenwasserversickerung</p> <p>M 2 - Zulässigkeit teilversiegelter Flächen</p>
Klima/Luft	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	<p>V 1 - Erhaltungsgebot Bäume</p> <p>M 1 - Regenwasserversickerung</p> <p>M 2 - Zulässigkeit teilversiegelter Flächen</p> <p>A 1 bis A 4 - Anpflanzgebote</p>

Kultur- und Sachgüter	Belange sind nicht betroffen		
------------------------------	------------------------------	--	--

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff ist durch plangebietsinterne Maßnahmen nicht vollständig auszugleichen. Im weiteren Verfahren sind daher für den Ausgleich von 2.501,5 qm Versiegelung plangebietsexterne Maßnahmen festzulegen und die Bilanzierung anzupassen.

7.9 Umsetzungskontrolle / Monitoring

wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.0 Planverfahren

Im Oktober 2020 hat ein privater Vorhabenträger bei der Stadt Wusterhausen/Dosse den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um mit dem Titel „Uthemann Resort am Klempowsee“ eine Wochenendhaussiedlung realisieren zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daraufhin am 24.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Uthemann Resort am Klempowsee“ gefasst.

Aufgrund inhaltlicher Nachvollziehbarkeit wurde der Name des Bebauungsplanes inzwischen in B-Plan „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“ geändert.

Am __. __. 2024 soll in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse darüber beschlossen werden, auf Grundlage des Planentwurfes nebst Entwurf der Begründung und erster Entwurfsfassung des Umweltberichtes, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich des schriftlichen Scopingverfahrens zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes durchzuführen.

P. Schulz

Der Bürgermeister