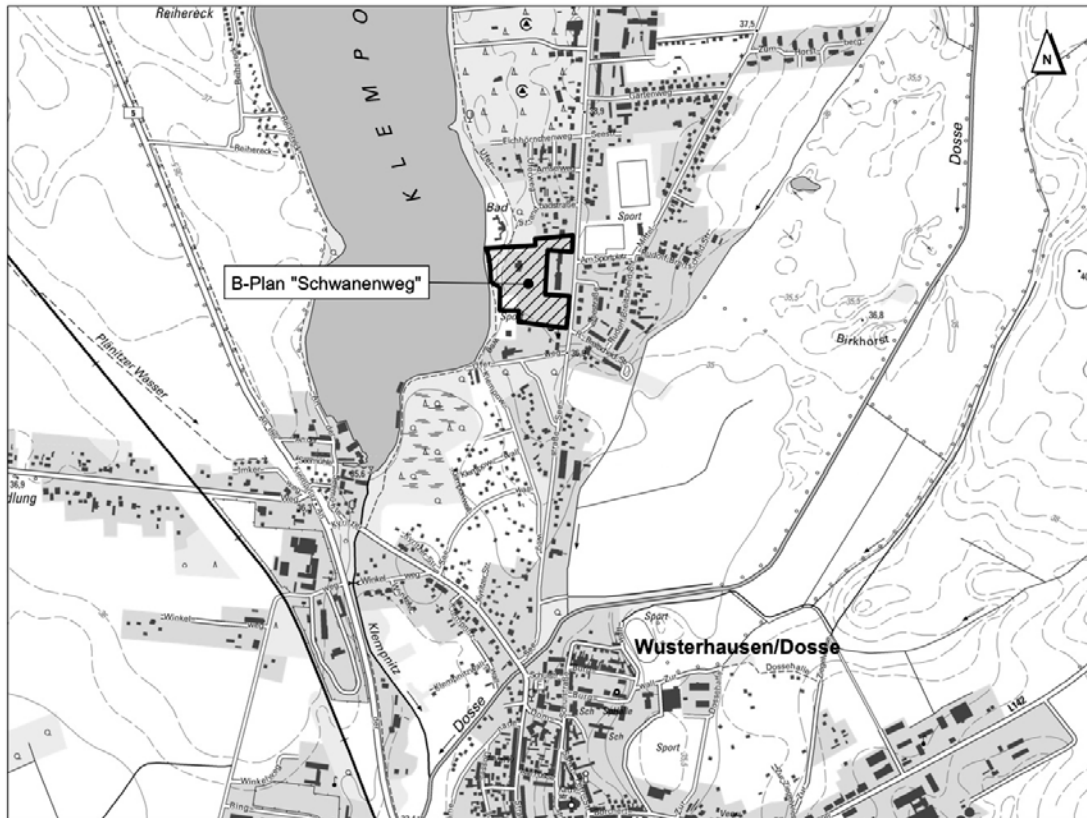


**Gemeinde Wusterhausen/Dosse**  
**Bebauungsplan "Schwanenweg"**  
Aufstellung und Verfahrensführung nach § 13a BauGB

**Begründung**

Satzungsfassung



Stand August 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](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2 Regionalplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1 Planungskonzeption und Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> .....	<b>11</b>
<b>5.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik</b> .....	<b>12</b>
<b>5.4 gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>5.5 Verkehrserschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>5.6 Technische Infrastruktur</b> .....	<b>14</b>
5.6.1 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung .....	14
5.6.2 Energieversorgung .....	14
5.6.3 Telekommunikation.....	14
<b>5.7 Belange des Brandschutzes</b> .....	<b>14</b>
5.7.1 Löschwasser .....	14
5.7.2 Flächen für die Feuerwehr .....	15
<b>5.8 Belange des Bodenschutzes</b> .....	<b>15</b>
<b>5.9 Munitionsbelastung/ Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>5.10 Belange des Wasserschutzes</b> .....	<b>15</b>
5.10.1 Grundwasserschutz .....	15
5.10.2 Schutz benachbarter Oberflächengewässer.....	16
5.10.3 Hochwasserschutz.....	16
<b>5.11 Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>17</b>
<b>5.12 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes</b> .....	<b>21</b>
<b>7.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter</b> . <b>23</b>	
7.2.1 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch .....	23

7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope, Gehölzschutz .....	23
7.2.3	Schutzgut Tiere .....	26
7.2.4	Schutzgut Boden.....	28
7.2.5	Schutzgut Wasser .....	28
7.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	29
<b>7.3</b>	<b>Lage im Schutzgebiet .....</b>	<b>30</b>
<b>7.4</b>	<b>Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen .....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>34</b>

**Anlage 1 - Alternativenprüfung** zur Entwicklung neuer Wohngebiete in der Kernstadt Wusterhausen, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 21.11.2022, Seiten 1 bis 6 mit Anlage (Anlage 1.1 Planausschnitt FNP mit Darstellung der Untersuchungsgebiete)

**Anlage 2 - Bestandsplan Biotop- und Nutzungskartierung**, Bestandsaufnahme April 2020 und August 2021, M 1:1.000 (DIN A 3), erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand November 2022

**Anlage 2.1 - Baumliste** in Ergänzung des Bestandsplanes

**Anlage 3 - Fotodokumentation**, Bestandsaufnahme 04/2021, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH

**Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung** zum B-Plan »Schwanenweg« der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand 04. Juli 2023, 32 Seiten inkl. Anlagen

**Anlage 5 - städtebaulicher Funktionsplan**, Stand Dezember 2023

**Anlage 6 - Mitteilung vom MLUK zum Antrag auf Zustimmung** zur Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet vom 15.04.2024

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt 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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)

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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

## 2. Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse erarbeitet derzeit in ihrem Hauptort Stadt Wusterhausen/Dosse zwischen dem Klempowsee im Westen und der Richtung Norden führenden Seestraße den Bebauungsplan „Schwanenweg“. Sie beabsichtigt hier ein kleines Wohngebiet mit neuer zentraler öffentlicher Grünfläche zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, und verstärkt in der Stadt Wusterhausen/Dosse als einwohnerstärkstem Ortsteil der Gemeinde, eine rege Nachfrage nach Wohnraum und Einfamilienhausgrundstücken ergeben. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse kann die hohe Nachfrage aufgrund ungenügend verfügbarer Baugrundstücke nicht befriedigen.

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse dargestellten Wohnbauflächen wurden durch die Gemeinde Wusterhausen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit überprüft. Entscheidend für die Gemeindeverwaltung war dabei auch - aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach wohnbaulicher Entwicklung in der Kernstadt - inwieweit für die potentiellen neuen Wohngebiete zeitnah verbindliches Baurecht geschaffen werden kann. Siehe hierzu auch Alternativenprüfung zur Entwicklung neuer Wohngebiete in der Kernstadt Wusterhausen (**Anlage 1**).

Im Ergebnis steht zum Zeitpunkt der Betrachtung (3. Quartal 2022) nur die Fläche am zukünftigen Schwanenweg, westlich des Übergangsheims in der Mitte der Seestraße, für eine von der Gemeinde gesteuerte kurzfristige Entwicklung einer Wohnnutzung zur Verfügung. Die Fläche wurde von der Gemeinde als eine optimale Wohnbauentwicklungsfläche angesehen, da sich bereits im Norden, Osten und auch im Süden Wohnbebauung anschließt, die Erschließung gesichert ist und eine große Attraktivität durch umgebend vorhandene Infrastruktur (Kita, Sportanlagen, Strandbad, etc.) sowie die vorhandene Seenähe besteht. Neben der gemeindlich gesteuerten wohnbaulichen Entwicklung soll hier die Chance genutzt werden, eine seit Jahrzehnten der Allgemeinheit entzogene Fläche (privat, eingezäunt) durch die Schaffung einer öffentlichen Grünanlage erstmalig nutzbar zu machen. Durch den Erwerb der Fläche durch die Gemeinde im Jahr 2019 ist das Erreichen dieser beiden Ziele möglich geworden.

Um hier verbindliches Baurecht für ein Wohngebiet herzustellen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, die von der Gemeindevertretung am 26.11.2019 - und mit geändertem Geltungsbereich am 16.06.2020 sowie nochmal vergrößertem Geltungsbereich am 23.02.2021 - beschlossen wurde. Da es sich bei dieser Planung um eine städtebauliche Nachverdichtung in einem untergenutzten Teil des Innenbereiches handelt, ist es möglich das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu führen. Die Anwendung dieser Verfahrensführung wird vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Team Kreisentwicklung, in der Stellungnahme vom 25.11.2020 bestätigt.

Gemäß der gewählten Verfahrensart wird der Bebauungsplan 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 einen vollständigen Umweltbericht. 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 die Planung die im § 13a BauGB maximal festgesetzte Grundfläche für die Fallgruppe 1 von 20.000 qm deutlich unterschreitet.

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. Sie begründete sich aus der früheren Nutzung als Kurheim. Die auf dem Flurstück 1004, Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse vorhandene Kita ,Klem-

power 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 zwei kleine öffentliche Grünflächen dargestellt werden.

### **3. 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 Planungsgebiet befindet, grenzt zudem ein Teil des Klempowsees an.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.823 Einwohner (Stand 29.11.2023), davon entfallen 2.667 Einwohner (Stand 29.11.2023) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus den folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

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 m<sup>2</sup> 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, einem Kino und diversen Einzelhandelsbetrieben, als auch mit Gesundheitseinrichtungen wie mit Arzt- und Physiotherapiepraxen und Apotheke, welche die Versorgung des Gemeindegebietes sicherstellen. Wusterhausen/Dosse verfügt über einen Kindergarten und die kommunale Astrid-Lindgren-Grundschule; weiterführende Schulen gibt es im Gemeindegebiet nicht.

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.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 03.02.2022 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst mit folgender Erläuterung:

*„Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen und die Grünflächen und die Tennisplätze am Seeufer gesichert werden.*

*Der ca. 2,63 ha große Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums an der Seestraße und schließt dort an das vorhandene Siedlungsgebiet an.*

*Der Bebauungsplan wird gemäß Schreiben des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 25.11.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt und ist folglich ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption/Wachstumsreserve 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. Juni 2021

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Schwanenweg“ (Stand Oktober 2021) teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in ihrer Stellungnahme vom 18.01.2022 mit, dass die Planung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist:

*„Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 2,6 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Wusterhausen/ Dosse als allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" sowie Grünfläche zum Inhalt. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Wohneinheiten als zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie die Sicherung der vorhandenen Kindertagesstätte oder ihre mögliche Nachnutzung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan soll nachfolgend berichtigt werden.*

*Der Ortsteil Wusterhausen/Dosse übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und leistet ungeachtet dessen, dass sie sich im Rahmen der Innenentwicklung vollzieht, einen Beitrag zur Stärkung der Bündelungsfunktion.*

*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 ent-*

werten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits baulich geprägt. Unter Berücksichtigung der Planungsabsichten, der Dimension und der konkreten Lage ist kein Widerspruch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet zu erkennen.“

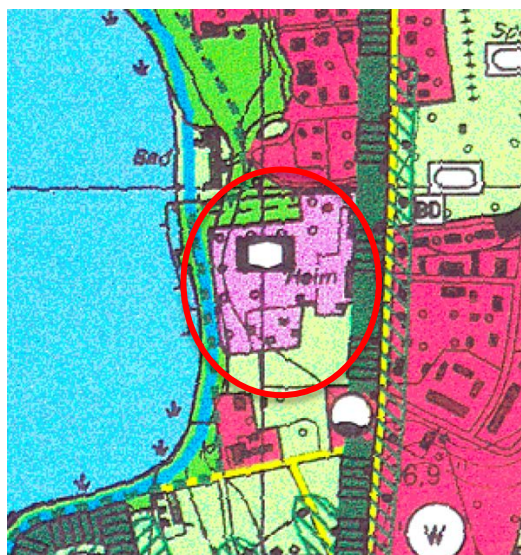
### 3.3 Flächennutzungsplan

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, in dem die Darstellung der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf herausgenommen und stattdessen die Wohnbaufläche und die Grünflächen 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-Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, OT Wusterhausen/Dosse das Plangebiet betreffend



## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 2,6 ha groß. Er umfasst die Flurstücke 100, 554 (tlw.), 978, 979, 981, 983 und 996 bis 1010 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt östlich des Klemposees und westlich der Seestraße, innerhalb der Ortslage von Wusterhausen/Dosse. Das Plangebiet tangiert das LSG „Kyritzer Seenkette“.



Lage des Plangebietes (rot) in der Stadt Wusterhausen/Dosse (Quelle: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

## 4.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Historisch gehörte das Plangebiet zum östlich benachbarten Gebäude, das Anfang des 20. Jahrhunderts als Haushaltsschule der Landwirtschaftskammer gebaut und nach dem zweiten Weltkrieg als Kinderkurheim weitergenutzt wurde. Entsprechend der früheren Nutzungen wurde das Plangebiet erst landwirtschaftlich als Nutz- und Obstgarten und später als Garten / Außenanlage zur Erholung genutzt. Es beherbergte ursprünglich entsprechende Wirtschaftsgebäude.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes diente das Gebäude als Übergangsheim für Flüchtlinge. Das dahinter liegende Plangebiet stellt sich seit der Aufgabe der Nutzung des Kurheims als eingezäunte und - außerhalb des Kitageländes und der Tennisanlage - nicht genutzte Freifläche dar, die aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse seit mindestens über zwei Jahrzehnten nicht für die Allgemeinheit nutzbar war.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. 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. Zwei Tennisplätze befinden sich im Südwesten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, ebenso wie die im Nordwesten befindliche Kindertagesstätte. Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 555 befindet sich ein Wasserwerk mit Trinkwasserzisternen. Im Nordosten, auf den Flurstücken 1009 und 1010, ist eine Stellplatzanlage angelegt, die über das Zufahrtsflurstück 979 an die Seestraße angebunden ist.

Das zentrale Plangebiet ist außerhalb des Kita-Geländes und der Tennisanlage bis auf ein paar wenige kleine Schuppen mittlerweile unbebaut. Der ursprüngliche Gebäudebestand existiert nicht mehr.

Ein Baumbestand ist im Plangebiet vor allem in den Randbereichen zu verzeichnen. Am Ufer des Klempowsees ist ein standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern anzutreffen. Aus Nordwesten reicht ein Laubholzforst in das Plangebiet und erstreckt sich parallel zum Ufer/Uferweg bis zu den Tennisplätzen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stehen einige Einzelgehölze. Im Südosten zur Seestraße hin wechselt der Bestand zu einem von Buchen dominierten dichteren wertvollen Gehölzbestand.

Die restlichen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als nur wenig bis gar nicht genutzte Flächen dar, die dementsprechend auch nur geringfügig gepflegt werden.

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.

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an den Klempowsee.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Planungskonzeption und Art der baulichen Nutzung

Die überwiegend unbebaute Fläche im Plangebiet des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ bietet 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 intern durch eine Ringstraße, den zukünftigen etwa 300 m langen „Schwanenweg“, zu erschließen. Im Norden greift die neue Verkehrsfläche die bisherige Zufahrt zum Kindergarten 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 Schwanenwegs 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 Baufelder mit insgesamt 13.203 qm. Gemäß § 4 BauNVO werden diese Baufelder als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 wäre, 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 könnten.

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.

Die Tennisplätze im Südwesten des Plangebietes sollen gesichert werden, weshalb deren Fläche als Sondergebiet Tennisplatz festgesetzt wird (Baufeld 6). Ebenfalls Teil dieses Sondergebietes ist eine 9,0 m bis 11,0 m breite Fläche östlich und nordöstlich an die Tennisplätze angrenzend, die für die Errichtung einer Lärmschutzanlage 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 hier einen Nutzungskonflikt auszuschließen, 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 hier gemäß der schalltechnischen Untersuchung (**Anlage 4**) eine Mindesthöhe festgesetzt wird (siehe hierzu auch Kapitel 5.9).

Im zentralen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche (GF 1) festgesetzt, die als Parkanlage eine breite Verbindung zwischen dem Schwanenweg (und im Weiteren zur Seestraße) und dem Seeuferbereich des Klempowsees mit dem dortigen Uferweg sichert. Nördlich dieser öffentlichen Grünfläche wird die zur Kita gehörende Freifläche als eine private Grünfläche zwischen dem Baufeld 1 und dem Uferbereich des Sees festgesetzt. In Verbindung mit der Kindertagesstätte, dem Tennisclub und dem Seeuferweg soll hier eine attraktive Grünfläche für die Gemeinde entstehen, die für die Naherholung zur Verfügung steht. Die Planung bietet die Chance eine öffentliche Erholungsnutzung an dieser Stelle zu etablieren

Die Grünflächen dienen als Pufferzone zwischen dem Klempowsee und der vorhandenen Bebauung (Kindergarten) sowie der geplanten Bebauung. Damit wird der naturschutzfachlichen Vorgabe des § 61 BNatSchG (Bauverbot an Gewässern in der 50 m Uferzone) entsprochen und eine Beeinträchtigung der See- und Uferbiotope verhindert.

Der Uferbereich mit dem vorhandenen Uferweg wird im Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche (GF 3) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird auch der Erhalt des Baumbestandes im unmittelbaren Uferbereich gesichert. Eine ergänzende Festsetzung soll einen Ausbau des Uferweges verhindern und ihn, wie im Bestand vorhanden, sichern.

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.

Für die Verdeutlichung des Konzeptes siehe auch den städtebaulichen Funktionsplan (**Anlage 5**).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

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 mit den Hauptgebäuden verbundene Balkone 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, in dem 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 wird für das Baufeld 5 eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 47,0 m NHN (DHHN 2016) festgesetzt, was ca. 9,0 m über vorhandene Geländehöhe entspricht. Damit wird sichergestellt, dass die Lärmschutzanlage in der festgesetzten Höhe einen ausreichenden Schallschutz für die Wohnräume im 2. Vollgeschoss gewährleistet.

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 theoretisch möglichen 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 mit einer Gesamtgröße von 13.203 qm eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Grundfläche von 5.281,2 qm, die mit Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden, so dass insgesamt 7.921,8 qm versiegelt werden dürfen.

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.

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.

### **5.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) gerecht werden zu können, die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zu erfüllen sowie den zusätzlichen Energiebedarf in der Stadt Wusterhausen/Dosse durch das entstehende neue Wohngebiet abfedern zu können, wird im Teil B eine Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik festgesetzt. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die für die Nutzung von Solarenergie geeigneten Flächen der Hauptdächer der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) (Festsetzung III. 1.). Die Dächer von Gauben, Vordächern, und Wintergärten sind von der Festsetzung ausgenommen. Sollten auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (Festsetzung III.2.).

### **5.4 gestalterische Festsetzungen**

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. In allen Baufeldern sind die Nebenanlagen mit Gründächern herzustellen.

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 blickdurchlässige Zäune oder Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Höhe der Verkehrsfläche erfolgen, auch eine Kombination dieser Einfriedungen ist zulässig.

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.

## **5.5 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. Hier besteht auch der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

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 Ringschließung 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 Ringschließung 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 im Süden der privaten Flurstücke mit den bisherigen Nummern 975 bis 977 (neu: 1006, 1008, 1010) durch einen Gebietstausch in den Besitz der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zu bringen. Gleiches galt für eine kleine Ecke im Nordwesten des bisherigen Flurstückes 980, welches für die Sicherung des Uferweges benötigt wird (neues Flurstück 1003). Als Tausch für diese Flächen erhielt der Eigentümer den überwiegenden Teil (ca. 160 m) des gemeindeeigenen Flurstückes mit der bisherigen Nummer 98 (neu: 997 bis 1000), sodass sich die geplanten Wohnbaugrundstücke im Norden (bisherige Flurstücke 975 bis 978) faktisch nicht verkleinern.

Aufgrund dieses Gebietstausches haben sich die Zuschnitte und Nummern der betroffenen Flurstücke im Norden des Geltungsbereiches geändert. Eine aktualisierte Vermessergrundlage liegt mit Stand 19.10.2023 vor und der Bebauungsplanung zugrunde.

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### **5.6.1 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung**

Da die Seestraße in ihrem Verlauf bereits umfangreich 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 sind Trink- und Schmutzwasserleitungen zur Erschließung der Baugrundstücke zu verlegen, die an das bestehende Netz angeschlossen werden können.

### **5.6.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH. Im Bereich der benachbarten Verkehrsfläche der Seestraße sind entsprechende Stromleitungen vorhanden, an die auch der Kindergarten, das Wohnheim sowie die umgebende Wohnbebauung angeschlossen sind. Ein Anschluss des Plangebietes ist grundsätzlich möglich. Für die Grunderschließungsmaßnahme des Plangebietes ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger zu schließen.

In der Seestraße benachbart zum Plangebiet sind Gasleitungen in Verantwortung der NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG vorhanden.

### **5.6.3 Telekommunikation**

Die Telekommunikationslinien befinden sich im benachbarten öffentlichen Straßenland der Seestraße. Eine Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist grundsätzlich möglich. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

## **5.7 Belange des Brandschutzes**

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

### **5.7.1 Löschwasser**

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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich von 300 m nachweislich gesichert sein.

Konkrete Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz folgen dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

### **5.7.2 Flächen für die Feuerwehr**

Gemäß Brandenburgischer Bauordnung § 5 sind Zufahrten zu Gebäuden zu schaffen, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes notwendig sind. Bewegungsflächen dürfen sich nicht im Bereich der Zufahrt befinden. Dies kann über die neue Planstraße Schwanenweg erfolgen.

Hinsichtlich der Ausführung der Flächen für die Feuerwehr wird auf die Einhaltung der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007- (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009), Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) § 5 und Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VVTB in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **5.8 Belange des Bodenschutzes**

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.

## **5.9 Munitionsbelastung/ Altlasten**

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsgebiete bekannt.

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

## **5.10 Belange des Wasserschutzes**

### **5.10.1 Grundwasserschutz**

Das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Wusterhausen/Dosse befindet sich über 1,1 km nördlich des Plangebietes zwischen Wusterhausen und Bantikow, da dort die Trinkwasserbrunnen errichtet sind. Aus der Lage ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen, die für die geplante Nutzung zu berücksichtigen wären.

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.

### **5.10.2 Schutz benachbarter Oberflächengewässer**

Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) an das Plangebiet. Dieses Gewässer ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich abzu prüfen. Ebenfalls sind die Belange des § 38 WHG zum Umgang mit Gewässerrandstreifen sowie des § 61 BNatSchG zur „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ zu berücksichtigen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung dazu erfolgt im Kapitel Belange von Natur und Landschaft zum Schutzgut Wasser Kapitel 7.2.5.

### **5.10.3 Hochwasserschutz**

Die Klempnitz – Untersee mit Klempowsee ist ein Landesgewässer und als hochwassergeneigtes Gewässer eingestuft, womit das Plangebiet an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet grenzt.

Der westliche ufernahe Teil des Plangebietes liegt entsprechend in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG). In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.

Die neu festgesetzten WA-Gebiete befinden sich alle in „Hochlage“, mind. 2,0 m über dem im März 2020 gemessenen Wasserstand des Klempowsees. Somit liegt die geplante Wohnnutzung außerhalb jeglicher Hochwassergefährdung. Gesonderte Festsetzungen in Bezug auf den Hochwasserschutz der geplanten Bebauung werden daher für nicht notwendig erachtet.

Eine potentielle Hochwassergefährdung liegt nur für den Bereich der uferparallelen Grünfläche GF 3 mit dem darin befindlichen Uferweg vor. Festsetzungen sind auch hier nicht notwendig, da die Bestandssituation nicht geändert wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich der Ersatzneubau des Wehres Wusterhausen/ Untersee in Planung befindet. Ziel dieses Vorhabens ist es, im Rahmen des Niedrigwassermanagements den Oberpegel anzuheben. Dies hätte eine Erhebung des Seewasserstandes von 10 -15 cm zur Folge. Die Baufelder des Plangebietes wären davon trotzdem nicht betroffen.

### **5.11 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung gegenüber der bestehenden Tennisanlage des Tennisclub Wusterhausen e. V. nachzuweisen bzw. herzustellen. Zum Nachweis, dass das Vorhaben keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung darstellt, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin durchgeführt. Diese liegt mit Stand vom 04. Juli 2023 vor und der Begründung als **Anlage 4** bei (32 Seiten inkl. Anlagen).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen fasst das Gutachten wie folgt zusammen:

#### **„Sportanlagenlärmwirkung gemäß 18. BImSchV**

##### **freie Schallausbreitung:**

- Durch die Schallemissionen der Tennisanlage werden innerhalb des Baufelds 5 die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA von 50 dB(A) in der Ruhezeit am Morgen sowie von 55 dB(A) in der Ruhezeit am Mittag überschritten. In den übrigen Baufeldern liegen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tennisanlage vor.
- Es ergeben sich innerhalb der Baufelder keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

##### **Schallschutzmaßnahmen:**

- Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung gegenüber der Tennisanlage gewährleisten. Hierzu wurde für die Flächen östlich der Tennisanlage ein Lärmschutzwall hinsichtlich dessen erforderlicher Länge und Höhe geprüft.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind die folgenden Höhen der Wallkronen bzw. Oberkanten der einzelnen Teilabschnitte des Lärmschutzwalls erforderlich:
  - Abschnitt Nord: 40,7 m über NHN (ca. 3 m über Gelände)
  - Abschnitt Mitte: 41,4 m über NHN (ca. 4 m über Gelände)
  - Abschnitt Süd: 40,0 m über NHN (ca. 3 m über Gelände)
- Ein Vorschlag zur textlichen Festsetzung des Lärmschutzwalls befindet sich in Kapitel 5.1.2. der schalltechnischen Untersuchung.

#### **Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm**

- Unter Berücksichtigung der spezifischen Betriebsabläufe und den zu erwartenden Geräuschquellen der Kita Klempower Seesterne sowie des Wasserwerks des WAV Dosse im Flurstück 555 ist davon auszugehen, dass sich keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen

kungen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen des B-Plans »Schwanenweg« ergeben, welche eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 B(A) tags und 40 dB(A) nachts bedingen.

### **Fazit**

Die geplante Wohnbebauung stellt sich unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls östlich der Tennisanlage mit den in Kapitel 5.1.2 (der schalltechnischen Untersuchung) definierten Mindesthöhen hinsichtlich des einwirkenden Sportanlagenlärms als schalltechnisch verträglich dar.

Die Untersuchung erfolgte hinsichtlich der Nutzung der Tennisanlage unter der Annahme eines maßgeblichen Szenarios für den Turnierbetrieb an Sonn- und Feiertagen. Dieser sieht neben temporären Vorgängen innerhalb der Ruhezeit am Morgen auch eine durchgängige Nutzung während der Ruhezeit am Mittag vor. Aufgrund der Beurteilungsmethodik der 18. BImSchV sowie eines nicht zu erwartenden Betriebs der Tennisanlage im Nachtzeitbereich wird durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und am Mittag an Sonn- und Feiertagen auch eine schalltechnische Verträglichkeit in den übrigen Beurteilungszeiträumen an Werk-, Sonn- und Feiertagen gewährleistet. Die in der vorliegenden Untersuchung gewählten Ansätze stellen demnach eine ausreichende Annahme zur sicheren Seite dar und decken auch mögliche zukünftige Entwicklungen hinsichtlich der Nutzungsdauer der Sportanlage ab.

Zudem wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschquellen der Kita Klempower Seesterne sowie des Wasserwerks des WAV Dosse im Flurstück 555 eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Gewerbebetrieben angenommen.

### **5.12 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, nimmt in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) und als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

„Im Geltungsbereich des o.g. Planes sind zwar bisher keine Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG bekannt geworden, doch besteht hier eine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung.

So ist in den Quellen von 1887 nur wenige hundert Meter nördlich des Geltungsbereiches eine Siedlung ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung benannt, über deren Ausdehnung nichts Näheres bekannt ist.

Andererseits befindet sich der Geltungsbereich des Planes in einer herausgehobenen siedlungstopographischen Situation (Seerandlage). Nach den Erkenntnissen der archäologischen Forschungen in Brandenburg stellen derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen Zwangspunkt für prähistorische Besiedlung dar.

Im Hinblick auf anzustrebende Planungssicherheit empfehlen wir in derartigen Fällen stets die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung. Anderenfalls wäre auf die Regelungen nach § 11 BbgDSchG zu verweisen, wonach beim Auftreten von bislang unbekanntem Bodendenkmalstrukturen eine Unterbrechung der Tiefbauarbeiten mit anschließender Dokumentation zu Lasten des Vorhabenträger notwendig werden würden.

Eine Voruntersuchung kann nur im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen stattfinden. Dringend empfohlen wird die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten, die mit einem dafür geeigneten Bagger aufgezogen werden müssen. Ein solches Verfahren erlaubt schnell und zuverlässig eine Beurteilung, ob im Untergrund Bodendenkmalstrukturen verborgen liegen oder nicht. Einzelheiten dazu können bei einem gemeinsamen Gesprächstermin erörtert werden.“

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen entsprechend der oben zitierten Stellungnahme der Denkmalfachbehörde nicht 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) hingewiesen:

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. Flächenbilanz

### Allgemeine Wohngebiete

<i>Baufeld 1</i>	<i>2.398 qm</i>
<i>Baufeld 2</i>	<i>2.859 qm</i>
<i>Baufeld 3</i>	<i>1.846 qm</i>
<i>Baufeld 4</i>	<i>3.112 qm</i>
<i>Baufeld 5</i>	<i>2.988 qm</i>
Gesamtfläche WA-Gebiete	13.203 qm

### Sondergebiet „Tennisplatz“

<i>Baufeld 6</i>	<i>2.178 qm</i>
------------------	-----------------

### Verkehrsflächen

<i>Öffentliche Verkehrsfläche „Schwanenweg“</i>	<i>3.067 qm</i>
---	-----------------

### Grünflächen

<i>öffentliche Grünfläche GF 1</i>	<i>3.166 qm</i>
------------------------------------	-----------------

<i>öffentliche Grünfläche GF 2</i>	<i>1.564 qm</i>
------------------------------------	-----------------

<i>öffentliche Grünfläche GF 3</i>	<i>700 qm</i>
------------------------------------	---------------

<i>Gesamtfläche öffentliche Grünflächen</i>	<i>5.430 qm</i>
---	-----------------

<i>private Grünfläche</i>	<i>2.348 qm</i>
---------------------------	-----------------

Gesamtfläche Grünflächen	7.778 qm
--------------------------	----------

<b>Wasserfläche</b>	48 qm
---------------------	-------

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>26.274 qm</b>
-------------------------	------------------

## **7. 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 5.239 qm (vgl. Kap. 5 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. Entsprechend gelten die für den aufzustellenden Bebauungsplan eintretenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Erstellung eines vollständigen Umweltberichtes kann demnach verzichtet werden. Dennoch sind sonstige grundlegende Vorschriften des Naturschutzrechtes auch im beschleunigten Verfahren zu beachten und mit angemessener Gewichtung abzuwägen sowie betroffene Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Abwägungsgrundlage). Hierzu zählen u.a.:

- das Minimierungsgebot gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG,
- der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG),
- der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG),
- der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG),
- der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG),
- Gehölzschutz (BaumSchVO OPR).

### **7.1 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:

Historisch gehörte das Plangebiet zum östlich benachbarten Gebäude, das Anfang des 19. Jh. als Haushaltsschule der Landwirtschaftskammer gebaut und nach dem zweiten Weltkrieg als Kinderkurheim weiter genutzt wurde. Entsprechend der früheren Nutzungen wurde das Plangebiet erst landwirtschaftlich als Nutz- und Obstgarten und später als Garten / Außenanlage zur Erholung genutzt. Es beherbergte ursprünglich entsprechende Wirtschaftsgebäude. Das dahinter liegende Plangebiet stellt sich seit der Aufgabe der Nutzung des Kurheims als eingezäunte und - außerhalb des Kitageländes und der Tennisanlage - nicht genutzte Freifläche dar, die aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse seit mindestens über zwei Jahrzehnten nicht für die Allgemeinheit nutzbar war.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. 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.

Zwei Tennisplätze (PEP – 10171, Sportplätze) befinden sich im Südwesten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, ebenso wie die im Nordwesten befindliche Kindertagesstätte (OGA – 12330, Gemeinbedarfsfläche Kita). Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 555 befindet sich ein Wasserwerk mit Trinkwasserzisternen (OTW – 12510, Ver- und Entsorgungsanlagen, Wasserwerk).

Im Nordosten, auf den Flurstücken 1009 und 1010, 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.

Das zentrale Plangebiet ist außerhalb des Kita-Geländes und der Tennisanlage bis auf ein paar wenige kleine Schuppen mittlerweile unbebaut. Der ursprüngliche Gebäudebestand existiert nicht mehr.

Baumbestand ist im Plangebiet vor allem in den Randbereichen zu verorten. Am Ufer des Klempowsees 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.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurden Einzelgehölze aufgrund ihrer großen Stammumfänge als sonstige Solitäräume (BEA - 07152) kartiert. Hierbei handelt es sich um folgenden Bestand, der vermutlich mindestens aus der Entstehungszeit der ursprünglichen Haushaltschule stammt:

- Robinie (Baumnr. 500480), StU 2,5 m - vital
- Ulme (Baumnr. 400017), StU 1,4 m - vital
- Linde (Baumnr. 400018), 3-stämmig, StU 1,0 – 3,0 m - vital
- Linde (Baumnr. 400020), StU 2,5 m – wenig vital, hoher Totholzanteil
- Ulme (Baumnr. 400021), StU 2,7 m –vital
- Ulme (Baumnr. 400022), StU 2,7 m – wenig vital
- Ulme (Baumnr. 400023), StU 2,7 m – wenig vital, hoher Totholzanteil, geschädigter Stamm

Im Südosten des Plangebietes stellt sich der Baumbestand, innerhalb der kartierten Scheerrasenfläche als vereinzelte Fichten und Birken dar, die seit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Haushaltschule auf dem Gelände stehen dürften. Zumindest die Birken haben zum Teil das Ende ihrer Lebenserwartung erreicht und sind in wenig vitalem Zustand.

Zur Seestraße hin wechselt der Bestand zu einem von Buchen dominierten dichteren wertvollen Baumbestand, der aus der Entstehungszeit des benachbarten Gebäudes stammen dürfte und laut Geoportal des Landes Brandenburg (Themenkarte Biotopkartierung) als Feldgehölz im Siedlungsbereich (07115) angesprochen wird.

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.

Eine Biotop- und Nutzungskartierung liegt als Bestandsplan als **Anlage 2** bei. Zur Darstellung des Baumbestandes wurden die Baumnummern aus der Vermessungsgrundlage in den Biotopbestandsplan übernommen. Die dazugehörige **Baumliste** ergänzt den Bestandsplan als **Anlage 2.1**. Das Plangebiet wird in **Anlage 3** fotografisch dokumentiert.

## **7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter**

### **7.2.1 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, sodass 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 Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) festgesetzt. Siehe hierzu auch Kapitel 5.9 Belange des Immissionsschutzes.

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

### **7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope, Gehölzschutz**

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 und durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Planung ist an dieser Stelle rein bestandsorientiert und es ergibt sich kein Eingriff in das geschützte Seebiotop über das derzeit bestehende Maß hinaus.

Die geplante Bebauung soll in Richtung Osten an die vorhandene Bebauung (Kita und Tennisanlage) und damit an der See abgewandten Seite anschließen. Das dem Klempowsee am nächsten gelegene Baugrundstück hat somit einen Abstand von über 60 m zum Seeufer. Dem Bauverbot an Gewässern gem. § 61 BNatSchG wird damit Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung der See- und Uferbiotope verhindert. Die dem See zugewandten Flächen werden als private Grünfläche im Bereich der Kita bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen Puffer zum Seeufer bilden.



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

→ Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht negativ betroffen.

### **Gehölzschutz**

Der vorhandene Gehölzbestand stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar. Entsprechend ihrer Vitalität wurden die gesunden Solitär bäume im östlichen Plangebiet (westlich und südlich der Wohnheimgebäude) gemäß des Bestandsplanes in der Bebauungsplanung zum Erhalt (Einzelhalt- und flächiges Erhaltungsgebot) festgesetzt (Baumnummern 400580, 400017, 400018, 400021, 400030 sowie 401501 bis 401503 und 401506 bis 401510). Der Verlauf der Baugrenze wurde in Reaktion auf die Erhaltungsgebote angepasst (Vermeidungsmaßnahme).

Die wenig vitalen Solitär bäume mit zum Teil hohem Totholzanteil in diesem Bereich (Linde, zwei Ulmen mit den Baumnummern 400020, 400022 und 400023) werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese 3 Bäume im Zuge der Entwicklung der Wohnnutzung aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen können alle Bestandsbäume und Strauchstrukturen erhalten bleiben und sind von der Planung nicht betroffen. Vor allem die Flächenfestsetzung der GF 2 orientiert sich an dem wertvollen Bestand der Buchen in diesem Bereich, um diese möglichst vollumfänglich zu erhalten (Vermeidungsmaßnahme).

Im Bereich der künftigen Verkehrsfläche (Schwanenweg) ist konkret absehbar, dass 7 Bäume gefällt werden müssen. Dabei wurde der Verlauf der Flächenfestsetzung so gewählt, dass hauptsächlich Bäume mit eher untergeordnetem Wert betroffen sind (Pappel, Birke, Fichte, zum Teil in wenig vitalem Zustand) (Vermeidungsmaßnahme). Der Verlust einer wertvollen Buche war in diesem Zusammenhang nicht zu vermeiden. Der Verlust dieser Buche ist als erheblich zu bewerten.

Bei dem konkret absehbaren Baumverlust handelt es sich um:

- 1 Buche (401521) mit einem Stammumfang von 2,8 m in vitalem Zustand
- 1 Pappel (401171) mit 0,9 m StU, vitaler Zustand
- 3 Birken (401522, 401065, 401066) mit 1,1 m, 1,9 m und 1,6 m StU, davon zwei in sehr stark geschädigtem Zustand bzw. abgestorben
- 2 Fichten (400025, 401067) mit 2,35 m und 1,4 m StU, vitaler Zustand

Weiterhin sind Baumfällungen in Abhängigkeit von der konkreten Anordnung und Lage der baulichen Anlagen auf den späteren Baugrundstücken innerhalb der Baufenster zu erwarten. Dieser Baumverlust ist jedoch zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung nicht abschließend zu konkretisieren. Es wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand auf den künftigen Baugrundstücken soweit wie möglich zu erhalten, um hier erhebliche Eingriffe in das Schutzgut zu vermeiden.

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.

- ➔ Geschützte Landschaftsbestandteile sind aufgrund vorhersehbarer Baumfällungen von der Planung betroffen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Fällung und den zu erbringenden Ausgleich erfolgt im Bauantragsverfahren.

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). Der sich ergebende Ausgleichsbedarf ist im Rahmen des Fällantrages mit der zuständigen Behörde zu klären. Nachfolgend wird der Baumverlust nur exemplarisch und als Orientierung bilanziert.

### ***Bilanzierung des voraussichtlichen Gehölzverlusts***

Bei eingiffsbedingter Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO OPR (2010) anzuwenden. Zur Berechnung des Kompensationsumfangs gelten die Standards der „HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009). Entsprechend der Bilanzierung der voraussichtlichen Gehölzverluste wird auf der Baugenehmigungsebene über die Beauftragung von Ersatzpflanzungen entschieden (Entscheidung im Bauantragsverfahren mit konzentrierender Wirkung).

Gemäß BaumSchVO OPR (2010) sind geschützte Gehölzbestände:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,

Diese Verordnung findet keine Anwendung auf

- Obstbäume, Pappeln, Weiden, Nadelbäume und abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs

Die HVE gibt vor, dass für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe zwei Ersatzbäume zu pflanzen sind, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum der Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 cm

Bilanziert wird hier der konkret absehbar durch die Festsetzung der Verkehrsfläche verursachte Baumverlust sowie der hypothetische Verlust aller Bäume innerhalb der festgesetzten Bauflächen, unabhängig davon, ob bei der späteren Realisierung auch einzelne Bäume in den Bauflächen erhalten werden können.

Baumnr.	Baumart	Stammumfang	Standort	Schutz gem. BaumSchVO	Ausgleich gem. HVE, Anzahl der Ersatzbäume
401521	Buche	2,8	Verkehrsfläche	+	17
401171	Pappel	0,9		-	-
401522	Birke	1,1		+	5
401065	Birke	1,9 (tot)		-	-
401066	Birke	1,6 (tot)		-	-
400025	Fichte	2,35		-	-
401067	Fichte	1,4		-	-
400028	Birke	1,6	Baufeld 4	+	9
401511	Buche	0,6		+	2
401513	Linde	4,4		+	27

401514	Linde	0,9		+	4
401515	Birke	1,6 (tot)		-	-
401516	Birke	1,1		+	5
401517	Birke	1,25		+	6
401518	Birke	1,9		+	11
401519	Birke	1,4		+	7
400026	Fichte	1,9	Baufeld 5	-	-
400027	Birke	1,6		+	9

Innerhalb der Verkehrsfläche (Schwanenweg) ist ein Anpflanzgebot von 10 Straßenbäumen laut Planung vorgesehen. Die Planung empfiehlt im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären, ob diese Maßnahme als Ausgleich für notwendige Baumfällung herangezogen werden kann.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der konkreten Fällanträge zu konzipieren.

### 7.2.3 Schutzgut Tiere

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten bewertet. Grundlage für die artenschutzrechtlichen Belange bildet der § 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 Gebäudebrüter wird das Potential aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen als gering eingeschätzt. Ebenso für Freiflächenbrüter aufgrund der Lage im besiedelten Bereich und der geringen Plangebietsgröße. Ein bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Eingriff ist hier nicht gegeben.

Aufgrund der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Innerhalb der Grünflächen bleiben die Bäume und Strauchstrukturen vollumfänglich erhalten, so dass hier kein baubedingter Eingriff erfolgt.

Innerhalb der zukünftigen 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. Nicht zum Erhalt vorgesehen sind die kartierten 3 Solitärbäume, die in wenig vitalem Zustand sind und einen hohen Totholzanteil haben.

Gerade die wenig vitalen Bäume haben ein Habitatpotential für Höhlenbrüter. Da die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Fällung nicht in diesem Planverfahren, sondern im Bauantragsverfahren getroffen wird, sind in diesem Zusammenhang auch die artenschutzrechtlichen Belange weitergehend zu prüfen.

Aufgrund der vor-Ort-Begehung und der angetroffenen Habitatausstattung des zentralen Plangebietes wird von einer eher 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 voraussichtlich 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 Plangebietsfläche 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. Durch die Einhaltung der o.g. Bauzeitenregelung (Fällzeitraum) sind die ggf. im Gehölzbestand vorhandenen Sommer- und Zwischenquartiere der Fledermäuse vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Da jedoch auch das Vorhandensein von Winterquartieren in den Bestandsbäumen mit großen Stammumfängen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor der Fällung das Vorhandensein von Fledermäusen in den von der Fällung betroffenen Bäumen durch einen Fachgutachter auszuschließen, um in Bezug auf diese Artengruppe das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 für diese Artengruppe auslöst.

### **Amphibien**

Für die Artengruppe der Amphibien ist als Habitatelement hinsichtlich einer Laichmöglichkeit der Klempowsee vorhanden. Überwinterungshabitate sind in den Ufer- und angrenzenden Gehölzbereichen denkbar. Diese Bereiche bleiben, wie im Bestand vorhanden, erhalten. Die zentralen Plangebietsflächen, also die Flächen, die als Wohngebiete festgesetzt werden, 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe der Amphibien nicht gesehen.

### **Weitere Artengruppen**

Für weitere Artengruppen wie Libellen, 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.

- ➔ Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund vorhersehbarer Baumfällungen von der Planung betroffen. Gesetzlich zulässige Fällzeiträume sind zu beachten.
- ➔ Bei konkreten Baumfällungen ist im Rahmen der zu stellenden Fällanträge eine artenschutzfachliche Begutachtung durchzuführen. Jedwede durch Fällmaßnahmen betroffenen Bäume sind auf Höhlungen bzw. Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln, Fledermäusen und streng geschützten xylobionten Käfern hin durch eine Fachperson zu beurteilen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG mit Verweis auf die „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“). Nachgewiesene geschützte Lebens- und Fortpflanzungsstätten sind vor Ort ggf. zu sichern bzw. durch Ersatz auszugleichen.

#### 7.2.4 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 (Minimierungsgebot). 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. 7.921,8 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.

- ➔ Aufgrund der gewählten Verfahrensführung ist gesetzlich kein ökologischer Ausgleich des zulässigen Eingriffs in das Schutzgut Boden (Versiegelung) vorgesehen.

#### 7.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten.

##### Grundwasser

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, ortsnah zu versickern (Minimierungsgebot).

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

### Oberflächengewässer

Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) an das Plangebiet.

Das Plangebiet schließt somit Gewässerrandstreifen ein bzw. an Gewässerrandstreifen an. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Zusätzlich ist § 61 BNatSchG zur „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ zu berücksichtigen.

Der Untersee mit Klempowsee ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich abzuprüfen.

Die Umweltziele der WRRL wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt.

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Klempnitz“ (DJ\_Klemp).

Dieses Maßnahmenprogramm stuft den Klempowsee als natürliches Gewässer mit einem mäßigen ökologischen Zustand ein. Es sieht für das Gewässer als Handlungsempfehlung die Reduzierung von Nährstoffeinträgen (vorrangig aus der Landwirtschaft) und als Maßnahme die Anlage von Gewässerrandstreifen vor.

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

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.

Die planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes stehen der Umsetzbarkeit vorgenannter Maßnahmen aus dem GEK für den Klempowsee nicht entgegen. Sie beachten das Bauverbot an Gewässern entsprechend der Vorgaben des § 61 BNatSchG und die Anforderungen an Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG. Eine Verschlechterung des chemischen und ökologischen Zustandes des Klempowsees ist ausgeschlossen.

- ➔ Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser durch die vorliegende Planung zu rechnen.

Zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 5.10.3

#### **7.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

Vorhandene Vegetationsstrukturen bleiben großflächig erhalten (Erhaltungsgebote, Festsetzung von Grünflächen). Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation

im Bereich der späteren Gärten werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen/Dosse 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 keine Auswirkungen haben.

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

### 7.3 Lage im Schutzgebiet

Der B-Plan-Geltungsbereich tangiert das 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. Mit Schreiben vom 29.11.2021 wurde vom MLUK mitgeteilt, dass mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs Stand September 2021 offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung des Verordnungsgebers ausschließen. Daraufhin wurde der Vorentwurf überarbeitet.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse stellte mit Schreiben vom 12.12.2022 eine erneute Voranfrage auf Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ ans zuständige MLUK. Grundlage dieser erneuten Voranfrage waren ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf (Stand November 2022). Anlage dieser Voranfrage war außerdem eine umfassende Auseinandersetzung zur Alternativenbetrachtung und des übergeordneten öffentlichen Interesses.

Im Ergebnis der erneuten Voranfrage teilte das MLUK mit Schreiben vom 03.04.2023 mit, dass eine Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen ist. In Folge wurde der Antrag auf Zustimmung mit Schreiben vom 09.01.2024 durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse eingereicht. Grundlage waren die in Folge der Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen Stand Dezember 2023. In der Mitteilung vom 15.04.2024 (**Anlage 6**) teilt das MLUK mit, dass die Zustimmung für die eingereichten Bebauungsplaninhalte in Aussicht gestellt wird. In Folge soll der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwanenweg“ in der Gemeindevertretersitzung am 14.05.2024 gefasst werden. Die Satzungsfassung (Stand April) ist dann zur abschließenden Zustimmung beim MLUK einzureichen.

### 7.4 Grünordnerische und gestalterische 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.

*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

### **Flächiges Erhaltungsgebot Bestandsbäume**

Die Bäume in der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Gleichwertigkeit ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz Ruppin abzustimmen.

Gebäude gemäß § 3 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen nicht auf den Flächen mit Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze gebaut werden.

*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

### **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 10 heimische und standortgerechte 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.

*Begründung:* Das Anpflanzgebot wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine Mindesteingrünung im geplanten Wohngebiet zu gewährleisten. Die Planung empfiehlt im Rahmen des Bauantragsverfahrens für zu fällende Bäume zu klären, ob diese Maßnahme als Ausgleich für notwendige Baumfällung herangezogen werden kann. Die Pflanzmaßnahme beeinflusst 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.

### **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. Eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Behörde (UNB, Landkreis OPR) zu beantragen.

*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

### **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.

*Begründung:* Im Sinne einer grüneprägten Gestaltung der Grundstücke in ihrer Wirkung auf den Straßenraum, aber auch zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

*rechtliche Grundlage:* § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

### **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. Dies ist von besonderer Bedeutung für das geschützte Biotope im Uferbereich des Klempowsees.

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

### **Regenwasserversickerung**

Das auf den Baugrundstücken 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

### **Dachbegrünung der Hauptgebäude Baufeld 4**

Im Baufeld 4 sind 100 % der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Substratstärke hat mindestens 20 cm zu betragen. Das Substrat soll rein mineralisch sein. Die Begrünung hat extensiv mit pflegeleichten Sedumarten (z.B. Mauerpfeffer, Sempervivum (Haus- Dachwurz)), Moosen, Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Zusätzlich ist auf den Dächern der Hauptgebäude geeignetes Totholz zu platzieren, so dass ökologische Nischen für Insekten entstehen.

Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

### **Dachbegrünung der Nebenanlagen**

In allen Baufeldern sind 100 % der Dachflächen der Nebenanlagen (Carports) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

*Begründung:* Zur Minderung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird die Anlage von extensiven Dachbegrünungen festgesetzt. Der Verlust von Bodenfunktionen durch die zulässige Versiegelung wird hierdurch teilweise kompensiert. Die Maßnahme wirkt multifunktional und wirkt sich ebenfalls positiv auf die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna aus:

Die Artenvielfalt - gerade im Hinblick auf die Artengruppe der Insekten – wird durch die Schaffung entsprechender Lebensräume unterstützt. Der Ablauf von Regenwasser wird verringert und das Schutzgut Wasser über Verdunstung in den Wasserkreislauf zurückgeführt, CO<sub>2</sub> wird absorbiert, Feinstaub reduziert und das Mikroklima positiv beeinflusst. Auch die isolierende Wirkung von Dachbegrünungen, die sowohl im Sommer, als auch im Winter energetisch sinnvoll ist, hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Im Zusammenhang mit der Installation von den im Plangebiet geplanten Photovoltaikanlagen spielt die Dachbegrünung eine wichtige Rolle, denn sie sorgt dafür, dass sich das Dach nicht so stark aufheizt. Solarmodule funktionieren besser bei niedrigeren Temperaturen und sind daher auf einem Dach mit Dachbegrünung effizienter (mit einer Dachbegrünung können Sonnenkollektoren bis zu 16 % mehr Ertrag erzielen). Ein weiterer Vorteil ist, dass sich verschiedene Pflanzen im Schatten der Solarmodule ansiedeln. Die wiederum gut für die Artenvielfalt sind.

*rechtliche Grundlage:* § 9 Abs. 6 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO / § 9 Abs. 25 a BauGB

### **Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen**

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen 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

### **Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Einfriedungen der Baugrundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Zaun oder als Laubgehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe

von 1,2 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen. Für Zäune wird ein Mindestabstand zum Boden von 15 cm festgesetzt. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist nicht zulässig.

*Begründung:* Die Gemeinde möchte die Wirkung der Einfriedungen in den Vorgartenzonen der Einfamilienhausbebauung zurückhaltend gestalten. Der verhältnismäßig eng dimensionierte Straßenraum sollen dadurch optisch aufgeweitet werden und das Wohngebiet eine „landschaftliche“ Prägung erhalten. Der Mindestabstand für Einfriedungen zum Boden ist festzusetzen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

*rechtliche Grundlage:* § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

## 8. 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 (ehem. 982). Im Jahr 2020 entschied sich die Gemeinde Wusterhausen/Dosse schließlich dafür, auch das nicht gemeindeeigene Flurstücke 981 durch Vorkaufsrecht zu erwerben, um im Sinne eines sparsamen Erschließungskonzeptes eine Ringstraße herzustellen. Die 1. 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.

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 zum Flurstück 981 eine daran nördlich angrenzende Fläche, hier den südlichen Teil des Flurstücks 996 (ehem. 982) aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich miteinzubeziehen.

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 unbepannter 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 beschlossen worden. Der Geltungsbereich ist damit auf 2,63 ha vergrößert worden.

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 vollständigen Umweltberichtes. Besonders weil das Plangebiet das LSG „Kyritzer Seenkette“

tangiert, ist eine Auseinandersetzung und Berücksichtigung von Belangen von Natur und Umwelt dennoch erforderlich. In einem parallel zu führenden Verfahren ist die Zustimmung der zuständigen Behörde (MLUK) zum Bauleitplanverfahren im Landschaftsschutzgebiet einzuholen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.11.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst sowie den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung (Stand Oktober 2021) für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Schwanenweg" Wusterhausen/Dosse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 07.12.2021 bis 20.01.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Planauslegung in den Räumen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022.

Parallel zu den Beteiligungsverfahren wurde das Verfahren auf Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwanenweg“, welche das Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“ tangiert, beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) in die Wege geleitet. Mit Schreiben vom 05.10.2021 hat die Stadt Wusterhausen/Dosse für das Bauleitplanverfahren die erste Voranfrage auf Zustimmung gestellt. Mit Schreiben vom 29.11.2021 wurde vom MLUK mitgeteilt, dass mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Stand September 2021 offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung des Verordnungsgebers ausschließen. Daraufhin wurde der Entwurf angepasst, in dem die öffentliche Grünfläche GF 1 vergrößert wurde und 1 Wohnbaugrundstück entfallen ist. Die Gemeinde stellte mit Schreiben vom 12.12.2022 eine erneute Voranfrage auf Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwanenweg“ an das MLUK. Grundlage dieser erneuten Voranfrage waren ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf (Stand November 2022). Anlage dieser Voranfrage war außerdem eine umfassende Auseinandersetzung zur Alternativenbetrachtung und des übergeordneten öffentlichen Interesses. Im Ergebnis teilte das MLUK mit Schreiben vom 03.04.2023 mit, dass eine Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen ist. In Folge wurde der Antrag auf Zustimmung mit Schreiben vom 09.01.2024 durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse eingereicht. Grundlage waren die in Folge der Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen Stand Dezember 2023. Mit Schreiben vom 15.04.2024 hat das MLUK die zustimmungsbedürftige Fläche festgelegt und die Zustimmung von der Befreiung vom Bauverbot im LSG für diesen Bereich in Aussicht gestellt.

Im Nachgang der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schwanenweg“ erarbeitet worden.

Nach erfolgter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise sowie der Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde eine erneute beschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen durchgeführt. Im Rahmen der Schlussabwägung wurden der Landkreis OPR (Gesundheitsamt, untere Naturschutzbehörde) sowie das Landesamt für Umwelt (Abteilung Immissionsschutz und Wasserwirtschaft) mit Schreiben vom 21.09.2023 gebeten zu den Bebauungsplanunterlagen Stand August 2023 erneut Stellung zu nehmen. Die Schlussabwägung wurde um diese erneuten Stellungnahmen ergänzt und unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise die Bebauungsplanunterlagen für den Satzungsbeschluss (Stand April 2024) fertiggestellt.

In Folge wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwanenweg“ sowie der Abwägungsbeschluss in der Gemeindevertretersitzung am 14.05.2024 gefasst.

Da im Teil A der Satzungsunterlagen Stand April 2024 die Darstellung der zustimmungsbedürftigen Fläche für die Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch das zuständige Ministerium (MLUK) nicht enthalten war, wurde die Planzeichnung (Teil A) um eine Nebenkarte mit der entsprechenden Darstellung sowie einem Hinweis ergänzt. Aufgrund dieser Ergänzung muss der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanunterlagen Stand August 2024 neu gefasst werden. Inhaltlich, was die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen betrifft, hat sich keine Änderung ergeben.

Der erneute Satzungsbeschluss wird in der Gemeindevertretersitzung am 24.09.2024 gefasst. Die Satzungsfassung (Stand August 2024) ist anschließend zur abschließenden Zustimmung beim MLUK einzureichen.

Gemäß § 10 Abs. 3 Abs. BauGB wird der Bebauungsplan "Schwanenweg" in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nach erfolgter Zustimmung des MLUK im Internet ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Rechtsverbindlichkeit der Satzung ein.

P. Schulz

Der Bürgermeister