

Gemeinde Wusterhausen / Dosse

# **Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow**

Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Land Brandenburg

## **Begründung**

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

Juli 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
2.1	Bestand und Nutzungen	7
2.2	Angrenzende Nutzungen	7
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Baugrundverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan	9
3.1.2	Regionalplanung	9
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	11
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	11
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	12
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	13
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	13
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	16
<b>4</b>	<b>ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	17
4.2	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3.1	Grundflächenzahl	18
4.3.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	19
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	19
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	19
4.4.2	Bauweise	20
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>20</b>
5.1	Verkehrerschließung	20
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	21
5.2.1	Wasserversorgung	21
5.2.2	Abwasserentsorgung	21
5.2.3	Energie und Kommunikation	22
5.2.4	Abfallentsorgung	22

<b>5.3</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b>	<b>23</b>
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	23
5.3.2	Löschwasserversorgung	23
<b>5.4</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>24</b>
6.1	Grünflächen	24
6.2	Waldflächen	24
<b>7</b>	<b>GEWÄSSER</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>25</b>
8.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
<b>9</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>26</b>
9.1	Schutzgüter der Umwelt	26
9.2	Prüfung der Umweltverträglichkeit	28
9.3	Eingriffsregelung	28
9.4	Umgang mit Fällung im Kontext vBP „Ferienhaussiedlung Bantikow“	29
9.5	Anwendung der Baumschutzsatzung	30
9.6	Artenschutz	31
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>34</b>
10.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	34
10.2	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	34
10.2.1	Vorbelastung im Planungsraum	35
10.2.2	Schalltechnisches Gutachten	36
10.3	Denkmalschutz	36
10.4	Boden	37
10.5	Altlasten	37
10.6	Kampfmittel	38
<b>11</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>

#### **Anlagen**

**Anlage 1:** Baumbestandsplan mit Baumliste, Stand: 07/2024

**Anlage 2:** Anwendung der Zuständigkeitsverordnung bei Landschaftsschutzgebieten, Stand Juli 2024

**Anlage 3:** Artenschutzrechtliches Fachgutachten B-Plan Bantikow „Am Untersee“ Bantikow, Stadt Wusterhausen / Dosse - Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Ellmann/Schulze GbR, Stand: 08/2021

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bantikow der Gemeinde Wusterhausen / Dosse westlich der Straße „Dorfstraße“ am Ufer des Untersees.

Auf der Fläche des ehemaligen Betriebsferienlagers „Prignitzer Zellstoff und Zellwolle“ sollte ein Gebiet für Ferienhäuser im Stil von Einfamilienhäusern entstehen. Der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“, rechtskräftig seit 21.09.2001, wurde bis auf die medientechnische Erschließung sowie einem Musterferienhaus nicht umgesetzt.

Des Weiteren ist im Ortsteil Bantikow ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen sowie Wohnungen zu verzeichnen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Wusterhausen / Dosse die Ferienhaus- und Wohnnutzung vereinen und auf der genannten Fläche im Ortsteil Bantikow ausweisen.

Entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Sondergebiet, welches der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Planung soll damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan Ortsteil Bantikow (2000) als Sondergebiet ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung soll ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ sowie ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Änderung der Darstellung wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Untersee“ Bantikow werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige nachfrageorientierte Entwicklung
- Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale
- Wohnraumschaffung für Familien, Senioren sowie Beschäftigte und Auszubildende des Hotels „Am Untersee“
- Schaffung von Unterkünften für Touristen zur Erweiterung des naturnahen Tourismus vor Ort
- Gestaltung des Ortsrands

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohn- und Ferienhausbebauung im Plangebiet darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten. Zur Baurechtschaffung ist ein verbindlicher qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB notwendig.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

## **1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

### **Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

Die anzuwendenden Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## **1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung**

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Katasterplans und digitalem Luftbild, bereit gestellt vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, (Stand 11 / 2019) erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereitgestellt und über den Brandenburgviewer heruntergeladen wurde.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (Stand: 12/2020)

### Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 10 Abs. 1 BbgVermG<sup>2</sup> bedarf eine Verwendung und Veröffentlichung von Daten des Amtes für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren, hier im Bauleitplanverfahren, keiner gesonderten Erlaubnis.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:  
© Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 26.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow gefasst.

Die zu beplanende Fläche ist aufgrund der Eigenschaften des Gebietes als ein befindliches Gebiet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll einzuschätzen<sup>3</sup>. Daher wird die Fläche des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow als planungsrechtlicher Innenbereich betrachtet. Zudem beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Unter dieser Voraussetzung kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten gemäß dem Aufstellungsbeschluss die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren sind sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch mit Schreiben vom 11.02.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

---

<sup>2</sup> Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.166) zul. geä. durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 32])

<sup>3</sup> Stellungnahme Landkreis Ostprignitz-Ruppin vom 25.11.2020

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	26.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	entfällt
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 11.02.2021
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

## 2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Untersee“ Bantikow befindet sich im Norden des Ortsteils Bantikow der Gemeinde Wusterhausen / Dosse westlich der Dorfstraße.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001). Lediglich im Süden wurde das Flurstück 56/4 hinzugenommen. Ein öffentlicher Gehweg indem die bereits erstellten Erschließungsanlagen für den Geltungsbereich anliegen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bantikow in der Flur 1. Das Plangebiet wurde bereits für die Umsetzung des Bebauungsplans von 2001 parzelliert. Daraus ergibt sich folgende Umgrenzung des Geltungsbereichs:

- im Norden durch
  - die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62
- im Osten durch
  - die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 448, Dorfstraße
- im Süden durch
  - die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 592, 593
- im Westen durch
  - die östlichen Grenzen der Flurstücke 61/1, 60/1, 59/1, 58/2 und 57/1

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,26 ha.

## 2.1 Bestand und Nutzungen

Auf der Fläche des ehemaligen Betriebsferienlagers der „Prignitzer Zellstoff und Zellwolle“ befindet sich derzeit eine ungenutzte Grünfläche sowie im Südwesten des Plangebiets ein einzelnes Ferienhaus, das seinerzeit als Musterhaus errichtet wurde und seitdem auch als Ferienhaus vermietet wird. Die Medienserschließung wurde für das Plangebiet vollständig hergestellt.

## 2.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Dorfstraße. Daran angrenzend sind Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden.

Südlich des Plangebiets schließt der von der Dorfstraße abgehende Fußweg und danach die Hotelanlage „Am Untersee“ an.

Westlich des Plangebietes befindet sich weitere Grünfläche mit Gehölzen sowie in ca. 125 m Entfernung der Untersee.

## 2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Untersee“ Banikow befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privaten Eigentum. Das Flurstück 56/4 (öffentlicher Weg) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wusterhausen / Dosse.

## 2.4 Baugrundverhältnisse

### Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Aktuell liegt kein Baugrundgutachten vor.

Vor Baubeginn wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Aktuell liegen keine Aussagen zum Grundwasser aus einem Baugrundgutachten vor.

Aufgrund der Nähe zum Untersee ist zu erwarten, dass der Grundwasserstand mit dem Wasserstand des Sees korrespondiert.

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen 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.<sup>4</sup>

### **3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation**

#### **3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>5</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten zum 01.07.2019
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie (ReP FW) vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) vom 08.10.2020)

Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ist zu berücksichtigen:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (im Verfahren)

---

<sup>4</sup> Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Landkreis Ostprignitz-Rupin vom 31.03.2021

<sup>5</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

---

### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Im zentralörtlichen System übernimmt die Gemeinde Wusterhausen / Dosse keine Funktion. Der LEP HR weist für den Planungsbereich keine Vorranggebiete / -standorte und / oder Vorbehaltsgebiete aus.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse sind folgende wesentliche Aussagen und Vorgaben des LEP HR relevant:

- Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse ist eine Gemeinde im Weiteren Metropolraum (WMR) (LEP HR Z 1.1)
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen (LEP HR Z 5.2)
- In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. (LEP HR Z 5.5 Abs. 1)
- Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. (LEP HR Z 5.5 Abs. 2)
- Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren. (LEP HR Z 5.5 Abs. 3)

#### Eigenentwicklung Gemeinde Wusterhausen / Dosse

Die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Wusterhausen / Dosse beträgt aufgrund der Einwohnerzahl von 5.807 (Stand: 31.12.2018) ca. 5,9 ha<sup>6</sup>.

Durch die Lage des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Innenbereich wird der Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Gem. § 1 Abs. 1 GROVerfV prüft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg (GL) im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen i.S.v. Art. 16 Abs.1 des Landesplanungsvertrags. Das Raumordnungsverfahren ist gem. § 7 Abs. 1 GROVerfV mit einer landesplanerischen Beurteilung abzuschließen. In dieser Beurteilung stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, ob und mit welchen Maßgaben die raumbedeutsame Planung oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin und Brandenburg wurde gem. § 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag im Zuge des Verfahrens beteiligt und bewertet die beabsichtigte Bauleitplanung als zulässig<sup>7</sup>.

### 3.1.2 Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP HR) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Land Brandenburg wird in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtungen begriffen werden (§ 3 RegBkPIG).

<sup>6</sup> Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 23.01.2020

<sup>7</sup> Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 29.03.2021

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse gehört zur Planungsregion Prignitz-Oberhavel. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F.d.Bek. vom 11.02.2014 (GVBl. I/14 Nr. 7) Träger der Regionalplanung in der Region Prignitz-Oberhavel. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern (Beschluss 5/2020). Der Gesamtplan umfasst folgende Planinhalte:

- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz<sup>8</sup>

#### Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie (ReP FW)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow sind folgende Grundsätze des Sachlichen Teilplans „Freiraum und Windenergie“ (Stand: 21.11.2018) relevant:

- Der Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet historisch bedeutsame Kulturlandschaft „Kyritzer Seenrinne – Mittleres Dosse-Jäglitztal“
- Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte. (ROR G 2.1)

Gemäß der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel handelt es sich bei dem Vorhaben um keinen Widerspruch mit den Zielen der Regionalplanung<sup>9</sup>

#### Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP)

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse wird in diesem Entwurf als grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt.

- Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (LEP HR 2.2).
- Ihre Bündelungsfunktion soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (G2 ReP GSP).

Dem Grundsatz wird entsprochen, indem die zusätzlichen Wohnbauflächen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden können.

#### Einhaltung der Ziele und Grundsätze

Die vorliegende Planung schließt an eine vorhandene Siedlungsfläche im Osten und Süden an. Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Innenbereich und zählt somit zur Innenentwicklung.

Des Weiteren ist die Planung als raumverträglich einzustufen, da andere Flächennutzungen beachtet und nicht beeinträchtigt werden, eine große Nachfrage für eine Wohnnutzung an dieser Stelle besteht, die Erschließung gesichert ist und die typisch gewachsene Siedlungsform erhalten bleibt.

<sup>8</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel: <https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html> (Stand: 03.11.2020)

<sup>9</sup> Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 31.03.2021

Das Vorbehaltsgebiet „Kyritzer Seenrinne – Mittleres Dosse-Jäglitztal“ wird ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt, da die Planung auf Grund der Größe von 1,26 ha und einer siedlungstypischen Nutzung nicht raumbedeutsam ist und die Qualitäten der Landschaft insbesondere des Uferbereichs des Untersees nicht entwertet werden.

Daher werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingehalten.

## 3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

### 3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse verfügt für alle Ortsteile einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2000).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen / Dosse vollständig als Sondergebiet dargestellt. Das Umfeld bilden im Norden Flächen für Wald, im Osten Flächen für Dorfgebiete, im Süden Flächen mit der Nutzung Hotel und im Westen der Untersee. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 4 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow befindet sich auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“. Aufgrund dieser vorgesehenen Nutzung, welche eine Sondernutzung darstellt, weist der Flächennutzungsplan (2000) die Fläche als Sondergebiet aus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ sowie ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

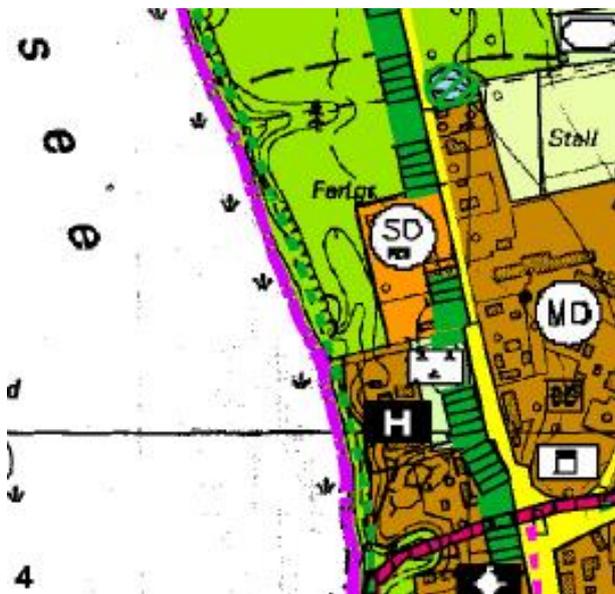


Abb. 1: Darstellung Geltungsbereich im Flächennutzungsplan (2000)

### **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow überlagert den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001) vollständig.

Mit in Kraftsetzung des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan außer Kraft.

Das Plangebiet grenzt nicht an den Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans.

### **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan ist die Umsetzung der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene. Es kommt hierbei zu einer zielorientierten Erfassung und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter. Die gesetzlichen Grundlagen sind die jeweiligen Landesnaturschutzgesetze.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ostprignitz Ruppin (2009)<sup>10</sup> setzt für den westlich an den Geltungsbereich grenzenden Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“ gemäß § 22 BNatSchG fest.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Planungs- und Handlungsinstrument für die Nutzung und den Schutz von Natur und Landschaft auf kommunaler Ebene. Im Landschaftsplan werden die Vorgaben des Landschaftsprogramms und / oder der Landschaftsrahmenpläne für die Kommune auf der vorbereitenden Planungsebene konkretisiert. Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und zu begründen. Er ist Arbeitsmittel bei Festlegungen über die Art und Weise bestehender und geplanter Nutzung von Natur und Landschaft i.S. einer langfristigen Sicherung.

Es liegt für das Gemeindegebiet ein Landschaftsplan (Entwurf) aus dem Jahr 1999 vor und trifft Aussagen zu den verschiedenen Schutzgütern. Die entsprechenden Aussagen zum Plangebiet werden in Kap. 9 näher ausgeführt.

Weitere für Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

---

<sup>10</sup> Landschaftsrahmenplan 1. Fortschreibung Landkreis Ostprignitz Ruppin, vom April 2009

### 3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

#### 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 22 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“.
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	Bodendenkmal Bantikow Nr. 14 (sh. Kap. 10.3)
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

#### **Bebauungspläne im Landschaftsschutzgebiet**

##### Darstellung der Flächenhistorie und des Planvorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Bantikow am Ufer des Untersees. Es ist insgesamt ca. 1,26 ha groß, wobei ein Flächenanteil von ca. 70% (0,9 ha) im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“ liegt.

Die erste gesicherte flächige Bebauung des Plangebiets erfolgte durch das ehemalige Betriebsferienlager der „Prignitzer Zellstoff und Zellwolle“, welches vermutlich in der 90er-Jahren aufgegeben wurde. Die Ferienhäuser wurden abgerissen und die Fläche fiel brach.

Im Anschluss wurde 2001 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ Baurecht für Ferienhäuser im Gebiet erwirkt. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurde die Lage im LSG durch das MLUK bereits thematisiert und bewertet. Die 2000 ergangene flächenrechtliche Entscheidung des MLUK vom 29.08.2000 (AZ N3 72 /OPR-KY-42) und 25.09.2000 (AZ N3 72 /OPR-KY-50) sah keinen Widerspruch zwischen den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ und den Schutzziele des LSG. Mit der Rechtskraft des vBP wurde die Erschließung (Leitungen) des Plangebiets umgesetzt sowie ein Ferienhaus errichtet. Zwar erfolgten ungerichtete und undokumentierte Fällungen des ehemaligen Baumbestands, jedoch wurden die grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen) des vBP nie umgesetzt. Auch kam es nie zu einer vollständigen Realisierung der Inhalte des vBP.

Auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) setzt an dieser Stelle ein Sondergebiet fest, da durch die vormalige Nutzung als Ferienlager diese Flächen schon vorgeprägt und bebaut waren.

Nun soll das Plangebiet neu geordnet werden. Hierzu wurde ein Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2019 für den Bebauungsplan „Am Untersee Bantikow“ gefasst. Der BP wird im § 13 a BauGB Verfahren aufgestellt, da der Geltungsbereich mit unmittelbarem Anschluss an die bebaute Ortslage laut Stellungnahme des Landkreises <sup>11</sup> dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen und die Planung somit als Innentwicklung zu betrachten ist.

Aussagen zur Landschaftsplanung Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ostprignitz Ruppın (2009) setzt für den westlich an den Geltungsbereich grenzenden Bereich das Landschaftsschutzgebiet

<sup>11</sup> Stellungnahme Landkreis Ostprignitz-Ruppın vom 25.11.2020

„Kyritzer Seenkette“ gemäß § 22 BNatSchG fest. Darüber hinaus trifft der Rahmenplan keine vertiefenden Aussagen für den Betrachtungsbereich.

Es liegt für das Gemeindegebiet ein Landschaftsplan (Entwurf) aus dem Jahr 1999 vor.

In Hinblick auf die **Biotop- und Nutzungstypen** (Blatt 1.6) wird für den Randbereich am Untersee Laubholzforst mit Nadelholzarten - konkreter Buchenforsten mit Douglasien (08521) - ausgewiesen. Östlich schließt Dorfgebiet (12127) an, welches von Baumgruppen aus Laubgehölzen (07150) unterbrochen wird.

Bezüglich der **Arten und Lebensgemeinschaften** (Blatt 2) weist der Landschaftsplan den östlichen Nahbereich des Untersees als faunistisch wertvollen Lebensraum „Kyritzer Seenkette“ aus. Eine theoretische Beeinträchtigung des Lebensraums ergibt sich hier aus der potenziellen Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung.

Der Plan zur **Schutzgebietskulisse** (Blatt 3) verortet das nach § 22 BbgNatSchG festgesetzte LSG.

Die **Bodenbetrachtung** (Blatt 4) kartiert für den Betrachtungsbereich Podsol-Braunerde-Bodengesellschaften aus Sanden.

Bezüglich des **Grundwassers** (Blatt 5) liegt eine Ungeschütztheit aber aufgrund des Vegetationsbestands ebenfalls eine hohe Qualität des Sickerwasserabflusses vor.

Der Betrachtungsbereich befindet sich in der Übergangszone der **klimatischen Einheiten** „Klima der Laub- und Mischwälder“ und „Klima der lockeren Stadtbebauung“ im klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsraum (Blatt 6). Es wird auf die bioklimatische bzw. lufthygienische Funktion der Gehölzbestände hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch die Notwendigkeit der Vermeidung von Kahlschlägen herausgestellt und die in Art und Maß anzupassende bauliche Entwicklung betont.

Der Landschaftsplan weist für das **Landschaftsbild** und die landschaftsbezogene Erholung (Blatt 7) für den Deckungsbereich zwischen LSG und Plangebiet eine mittlere Erlebnisqualität ohne ortsbildprägende Strukturelemente aus.

In Hinblick auf die **Entwicklungsziele und Maßnahmen** (Blatt 8) wird als Anforderung an die Raumnutzung für den Bereich um das betrachtungsgebiet die Erhaltung von Bausubstanz mit mäßigem bis hohem Grünanteil (S 1) und die Erhaltung historischer Strukturen und Elemente in den Landgemeinden (S 4) benannt. Letzteres Ziel beinhaltet u.a. die Berücksichtigung und Implementierung vorhandener Gehölzbestände in die geplante Erweiterung von Siedlungsstrukturen.

#### Bestandsdarstellung

Der Deckungsbereich zwischen LSG und Plangebiet stellt sich in der Krautschicht als artenarmes Grasland dar (051332). Hier schlägt sich die anthropogene Überprägung der Fläche bzw. die Historie des Plangebiet sichtbar nieder. Bildgebend ist der vorhandene Gehölzbestand aus Eichen (*Quercus spec.*), Buchen (*Fagus spec.*) sowie Fichten (*Picea spec.*) und Kiefern (*Pinus spec.*), vereinzelt durchsetzt von Ahorn (*Acer spec.*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die Baumbestände sind insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets dicht ausgeprägt und von fortgeschrittenem Alter. Insgesamt entfällt das floristische Inventar des Plangebiets auf ein überschaubares Spektrum an Arten.

Aus den beschriebenen Grünstrukturen ergibt sich wiederum ein Lebensraum welcher vor allem den Ansprüchen verschiedener Brutvögel –vornehmlich Kulturfolgern - gerecht werden kann. Darüber hinaus beheimatet die Ruderalfläche ggf. ein aktives Nest der Roten Waldameise (*Formica rufa*). Weitere Nachweise besonders und streng geschützter Arten erfolgte für den Betrachtungsbereich nicht.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die Fläche nur eine mäßige Natürlichkeit aufweist aber die vorhandene Biotopstruktur dennoch unterschiedliche Lebens-, Schlaf- und Nahrungsräume bereithält. Daraus ergibt sich die faunistische Artenvielfalt, welche von mäßigem Wert ist.

Mit der Rechtskraft des vBP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ erfolgte die medientechnische Erschließung des Plangebiets und entsprechend auch des Teilbereichs im LSG. Innerhalb des LSG wurde im Zuge dessen auch ein Musterferienhaus realisiert.

Die aktuelle Einschätzung einer mittleren Landschaftsbildqualität entspricht weitestgehend der Kategorisierung des Landschaftsplans (1999). Der Untersuchungsbereich hat keine bedeutsame Eigenart, Vielfalt und Schönheit inne. Weder bestehen nennenswerte Sichtbeziehungen, noch umfasst das Plangebiet für den Nah- und Fernbereich einzigartige landschaftsbildprägende Elemente. Fraglos ist der ästhetische Wert des vorhandenen Gehölzbestands in diesem Kontext herauszustellen, jedoch soll dieser zum einen überwiegend in die vorliegende Planung integriert werden, zum anderen bleiben die umgebenden Gehölzbestände außerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans erhalten und wahren den naturnahen Charakter des Nah- und Fernbereichs.

### Umweltauswirkungen der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen zu Gunsten der Schutzziele des LSG ausgestaltet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung von 30 % der Baufläche, zusätzlich wird die Überschreitung dieser Maßgabe um bis zu 50% zugelassen. Mit der geplanten Änderung wird die überbaubare Fläche im Bereich des LSG auf 28 % reduziert und zusätzlich die mögliche Überschreitung dieses Wertes ausgeschlossen. Damit wird gesichert, dass das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der Überplanung nicht nur eingehalten, sondern entsprechend gemindert wird.

<b>Bebauungsplan "Am Untersee" Bantikow</b>	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche im LSG in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung im LSG in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche im LSG in m <sup>2</sup>
<b>allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)*</b>	1.896	758	1.138	14,9%	-	-	-
<b>Sondergebiet Ferienhäuser (GRZ 0,28)*</b>	6.243	1.748	4.495	49,1%	6.243	1748	4495
<b>Verkehrsfläche, öffentlich</b>	796	716	80	6,3%	-	-	-
Verkehrsfläche (Straße)	59	53	6		-	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **	737	663	74	5,8%	-	-	-
<b>Verkehrsfläche, privat</b>	760	684	76	6,0%	665	599	67
<b>Grünfläche, privat</b>	3.010	-	3.010	23,7%	2482	-	2482
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>12.705</b>	<b>2.159</b>	<b>4.303</b>		<b>9.390</b>	<b>2.347</b>	<b>7043</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>17,0%</b>	<b>33,9%</b>	<b>100,0%</b>			
<b>rechtskräftiger Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Bantikow"</b>	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche im LSG in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung im LSG in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche im LSG in m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet Ferienhaus***</b>	10.803	2.700	8.103	90,5%	8.080	2424	5656
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	1.135	1021,5	114	9,5%	1.010	909	101
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>11.938</b>	<b>3.722</b>	<b>8.217</b>		<b>9.090</b>	<b>3333</b>	<b>5.757</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>31,2%</b>	<b>68,8%</b>	<b>100,0%</b>			

\*Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen (siehe Textfestsetzung 2.1)

\*\*Die öffentliche Verkehrsfläche wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die Erschließung des Trink- und Abwassers sichern zu können. Die Leitungen wurden bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2001 verlegt. Somit ist der Fußweg als Bestand anzusehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung des Fußwegs geplant. Aus diesem Grund wird diese Fläche nicht zu den LSG-Flächen gerechnet.

\*\*\*Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2001 wird die Grundflächenzahl des Sondergebiets Ferienhaus mit 30 Ferienhäusern mit je 70 m<sup>2</sup> Grundfläche Ferienhäuser sowie Stellplätze und Carports mit 20 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht ausgeschlossen.

Der Aspekt, dass im Rahmen der geplanten Änderung die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden können und eine bereits grundsätzlich anthropogen überprägte Fläche einer Nachnutzung zugeführt wird, sollte im Sinne der Nachhaltigkeit und insbesondere der schonenden Ressourcennutzung ebenfalls Beachtung finden.

Zur Kompensation des Verlustes von Bäumen mit Planumsetzung ist die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin entsprechend der in Kapitel 9.5 beschriebenen Maßgaben anzuwenden. In Bezug auf die besonders geschützten Arten ergibt sich mit der angestrebten Planumsetzung in Verbindung mit der Berücksichtigung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblich negative

Umweltauswirkung. Nähere Ausführungen zum besonderen Artenschutz sind dem Kapitel 9.6 zu entnehmen. Auch im Hinblick auf die Entwicklungsziele der Landschaftsplanung lassen sich keine Widersprüche aus der Planumsetzung ableiten.

Zusammenfassend kann die mit der Nutzungsänderung einhergehende Einflussnahme der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt, verglichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“, als gleichbleibend - wenn nicht sogar extensiver - bewertet werden.

**Mit Planumsetzung ist somit keine erhebliche negative Beeinträchtigung des Schutzzwecks des LSG zu besorgen.**

### 3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt
Kampfmittel	Nicht bekannt
<b>Gewässer und Hochwassergefahr</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Keine Betroffenheit
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	Nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Wald im Sinne des LWaldG (sh. Kap. 6.2)

## **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß dem aktuellen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ sind im Gebiet nur Ferienhäuser zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie der Ortsrandlage Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB innerhalb geschlossener Gebäude allgemein zulässig, da nicht störende Gewerbebetriebe (vergleichbar mit nicht störenden Handwerksbetrieben) innerhalb von Wohngebäuden die eigentliche Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumschaffung. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen hohen Platzbedarf (Nutzung selbst, Stellplätze), dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen.

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts und der Ortsrandlage werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.

Gleiches trifft auf den Betrieb von Beherbergungsgewerben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zu, weshalb diese ebenfalls nicht zulässig sind.

Zudem sind aufgrund der nicht vorhandenen Flächengröße für Gartenbaubetriebe diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die dezentrale Lage des Plangebiets ist ungeeignet für Verwaltungsanlagen. Aus diesem Grund werden Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

*Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:*

- Wohngebäude (Textfestsetzung 1.1.2)
- Nicht störende Handwerksbetriebe (Textfestsetzung 1.1.2)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Textfestsetzung 1.1.4)

## 4.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Sondergebiete i.S.d. § 10 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Menschen zu touristischen Zwecken (die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen) sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur dienen. Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete in Betracht. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll ein Ferienhausgebiet mit naturnahen Angeboten entlang der Kyritzer Seenkette als maßvolle Ergänzung des benachbarten Hotels „Am Untersee“ entstehen. Daher wird neben dem allgemeinen Wohngebiet ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 10 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO „Ferienhäuser“ allgemein zulässig:

- Ferienhäuser
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal),
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschilderung)
- Einfriedung (Zaun, Hecke etc.)

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001) setzt 30 Ferienhäuser auf einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> fest. Zudem sind Stellplätze und Carports mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,3.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets nicht verändert. Lediglich das WA außerhalb des LSG „Kyritzer Seenkette“ wird an die städtebauliche Entwicklung und umgebende Bebauung angepasst.

### 4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets „Ferienhäuser“ wird ein Höchstmaß aufgrund des Landschaftsschutzgebiets von 0,28 festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen gewährleisten eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke sowie genügend Fläche zur Begrünung, um der Lage am Ortsrand und dem angrenzenden Wald gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets, des Vorbehaltsgebiets „Kyritzer Seenrinne – Mittleres Dosse-Jäglitztal“ und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Sondergebiet „Ferienhäuser“ ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.1).

### **4.3.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Abweichend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2001) mit einer eingeschossigen Bauweise, wird eine dreigeschossige Bauweise im allgemeinen Wohngebiet und eine zweigeschossige Bauweise im Sondergebiet „Ferienhäuser“ festgesetzt.

Dies ist aufgrund der Stadtrandlage, dem angrenzenden Wald im Norden und dem Untersee im Westen sowie der benachbarten Wohnhäuser im Sinne der Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und Wohnumfeldes geboten und ermöglicht einen qualitativen Wohnungs- wie Ferienhausbau.

### **4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BbgBO.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen. Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen o.ä.) bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche liegen. So wird nicht nur die optische Einengung der Verkehrswege unterbunden, sondern auch das gefahrlose Ein- und Ausparken durch ausreichende Platzverhältnisse ermöglicht (Textfestsetzung 2.2).

Aufgrund der Lage des Plangebiets und dem aktuellen Trend, je Haushalt mehr als ein PKW zu besitzen, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen. Die Zufahrt kann hier als zweiter Stellplatznachweis gelten, wenn diese 6 m lang und 2,5 m breit ist (Textfestsetzung 2.3).

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Im Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Diese berücksichtigen einen angemessenen Abstand zur „Dorfstraße“ im Osten, zum Wald im Norden sowie zum Landschaftsschutzgebiet im Westen des Geltungsbereichs.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

#### **4.4.2 Bauweise**

Aufgrund der bestehenden Bebauung, des angrenzenden Waldes und der Ortsrandlage sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets eine offene Bauweise sowie im Sondergebiet „Ferienhäuser“ Einfamilien- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig (sh. zeichnerische Festsetzung).

Auf Grund der Nähe zum Untersee sind im Falle der Errichtung unterirdischer Geschossen (Keller, Tiefgaragen) bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen (Textfestsetzung 2.3).

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

##### Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die östlich verlaufende Straße „Dorfstraße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

##### Innere Verkehrserschließung

Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen ausgehend von der „Dorfstraße“. Der im Plangebiet gelegene Teil der bereits parzellierten Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche beibehalten, so dass eine Erschließung der Grundstücke westlich des Geltungsbereichs gegebenenfalls weiterhin gewährleistet ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine oberflächige Versickerung anzustreben.<sup>12</sup>

##### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt (sh. Kap.4.2.3).

Dies ist vor allem auch im Falle von nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu beachten. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen gemäß der textlichen Festsetzung 2.4 ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

##### ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Bantikow Dorf“, welche durch die Buslinie 707 bedient wird, befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist somit ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

##### Fuß- und Radweg

Südlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher von der Dorfstraße zum Untersee führt. Er dient zudem als Feuerwehrezufahrt zur am Untersee gelegenen Löschwasserentnahmestelle.

---

<sup>12</sup> Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Landkreis Ostprignitz-Rupin vom 31.03.2021

## 5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet kann erschlossen werden. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in der angrenzenden öffentlichen Straße und innerhalb des Plangebiets. Somit kann das Plangebiet von dort an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

### 5.2.1 Wasserversorgung

#### Trinkwasser

Innerhalb der Dorfstraße sowie im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich Trinkwasserleitungen des Wasser- und Abwasserverbands „Dosse“. Von hier aus können die Baugrundstücke nach rechtzeitiger Abstimmung an die Trinkwasserversorgung angebunden werden<sup>13</sup>.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

### 5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG<sup>14</sup> die Gemeinden, hier die Gemeinde Wusterhausen / Dosse. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 66 Abs. 1 BbgWG zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit der Wasser- und Abwasserverband Dosse.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Es ist ein Trennsystem aufzubauen.

#### Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind ins Schmutzwassersystem einzuleiten.

Innerhalb der Dorfstraße sowie im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserverbands „Dosse“. Von hier aus können die Baugrundstücke nach rechtzeitiger Abstimmung an die Abwasserentsorgung angebunden werden<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ vom 17.02.2021

<sup>14</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])  
Zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

<sup>15</sup> Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ vom 17.02.2021

### Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde<sup>16</sup>.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben. Einrichtungen wie Dachbegrünungen, Zisternen oder ähnliches können verwendet werden.

## **5.2.3 Energie und Kommunikation**

### Elektroenergieversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Niederspannungsleitungen (NAYY-J / 150) der e.dis Netz GmbH im Bereich der ursprünglichen Verkehrserschließung des Bebauungsplans von 2001. Zudem liegen Nieder- und Mittelspannungsleitungen in der Dorfstraße an.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung an die Elektroenergieversorgung gesichert werden kann.

### Info-Kabel / Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im Bereich der ursprünglichen Verkehrserschließung des Bebauungsplans von 2001. Diese können nach Anpassung hinsichtlich der geplanten Grundstücksnutzungen für die Versorgung genutzt werden<sup>17</sup>.

### Gasversorgung

Inwieweit der Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung gewünscht und möglich ist, wird im Zuge des Planverfahrens geklärt.

## **5.2.4 Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)<sup>18</sup>
- des Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG)<sup>19</sup>
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)<sup>20</sup>

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Das Entsorgungsunternehmen in Wusterhausen / Dosse ist die Abfallwirtschafts-Union Ostprignitz-Ruppin GmbH (AWU OPR). Da die Anfahrt durch Abfallentsorgungsfahrzeuge über die „Dorfstraße“ erfolgen kann wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung darüber gesichert ist.

---

<sup>16</sup> Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Landkreis Ostprignitz-Rupin vom 31.03.2021

<sup>17</sup> Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 22.03.2021

<sup>18</sup> KrWG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

<sup>19</sup> Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zul. geä. durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07], S.74, 82)

<sup>20</sup> GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geä. durch Art. 2 (3) des Gesetzes v. 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

## **5.3 Brand- und Katastrophenschutz**

### **5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge**

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Brandenburg“ zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Für die Kennzeichnung gilt zzgl. Die DIN 4066. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BbgBO und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist über die „Dorfstraße“ sowie der inneren Erschließungsstraße gewährleistet.

### **5.3.2 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Der Bedarf richtet sich dabei nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Aufgrund der geplanten Nutzung und Art der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet sowie des Sondergebiets „Ferienhäuser“ ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Es ist eine frostsichere Entnahmemöglichkeit zu schaffen. (Saugschacht, Saugrohr gemäß DIN 14244) Den unterschiedlichen Wasserständen im Uferbereich ist ebenfalls Rechnung zu tragen. Details sind mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes (hier: Gemeinde Wusterhausen) abzustimmen<sup>21</sup>.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die Entnahmestelle des Untersees.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Innerhalb der des Sondergebiets „Ferienhäuser“ sind auf der privaten Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, des Erschließungsträgers sowie der Feuerwehr festgesetzt (Textfestsetzung 3.1)

---

<sup>21</sup> Stellungnahme Brandschutzdienststelle Landkreis Ostprignitz-Rupin vom 31.03.2021

## 6 Grün- und Freiflächen

### 6.1 Grünflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow wird eine private Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesen. Diese Grünfläche schafft einen Übergang zum anliegenden Wald, dem Untersee und der freien Landschaft.

### 6.2 Waldflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt direkt an Wald. Es sind die Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandenburg<sup>22</sup>, insbesondere die §§ 20 und 23 (Vorbeugender Waldbrandschutz und Umgang mit Feuer) sowie § 24 (Waldverschmutzung) zu beachten. Nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe dürfen nicht im Wald gelagert oder zurückgelassen werden.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 23 Abs.1 Nr. 3 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 m zum Wald verboten ist.

Ausgenommen von diesen Verboten sind gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG u.a. Nutzungsberechtigte auf Ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt. Sie haben ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß § 23 Abs. 2 LWaldG gilt bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 das Verbot auch für den in § 23 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Personenkreis.

Des Weiteren kann durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen in direkter Nachbarschaft von Waldflächen nicht ausgeschlossen werden, dass durch Beschädigungen der Wurzeln Schäden an den Waldbäumen auftreten können. Dazu und bezüglich der Verkehrssicherungspflicht wird eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Waldeigentümern empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

## 7 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der „Untersee“ liegt westlich mit einer Luftlinie von ca. 125 m im weiteren Umfeld des Plangebietes.

Der Untersee, welcher der Kyritzer Seenkette zugeordnet wird, ist ein natürlicher kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet. Der Untersee ist Bestandteil des Dossespeichersystems, welches zu den Gewässern 1. Ordnung gem. § 3 Anlage 1 Teil B und C BbgWG gehört. Das Zuschusswasser aus dem Dossespeicher wird für das Be- und Entwässerungssystem der Landwirtschaft sowie auch der Belange der Landschaftsökologie und des Naturschutzes benötigt. Überschwemmungsgebiete gem. § 100 BbgWG sind nicht betroffen.

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG<sup>23</sup> dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie anstehenden Gewässern mit einer Größe von > 1 ha im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie (Uferschutzzone) keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Aufgrund des ausreichend großen Abstands zum Gewässer besteht keine Relevanz der Uferschutzzone. Insofern erfolgt im Bebauungsplan keine Darstellung.

<sup>22</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geä. durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

<sup>23</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

## **8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets, des Vorbehaltsgebiets „Kyritzer Seenrinne – Mittleres Dosse-Jäglitztal“ und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind Gehwege und Stellflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets „Ferienhäuser“ nur als wasser-durchlässige Ausführung (Schotter, Rasengitter o.ä.) anzulegen. (Textfestsetzung 4.1)

### **8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan befinden sich vereinzelt Gehölze. Erhaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen.

Im Falle der Beseitigung ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen (sh. Kap. 9.5)

### **8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Bepflanzungen

Innerhalb der Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ein strukturreicher, aus Krautsaum, Gehölmantel und Traufbereich bestehender Waldrand zu entwickeln. Im Traufbereich sind mind. 40 standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Traufbereich ist auf 10 m zweireihig auszubilden. Der Abstand der Bäume einer Reihe sowie der Reihen zueinander haben ca. 5,5 m zu betragen. Im Mantelbereich sind mind. 140 Strauchgehölze entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Mantelbereich ist auf 10 m dreireihig auszubilden. Der Abstand der Sträucher einer Reihe sowie der Reihen zueinander haben ca. 2,5 m zu betragen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Um eine verträgliche Bepflanzung zu gewährleisten ist das brandenburgische Nachbarrechtsgesetz<sup>24</sup> gem. § 37 BbgNRG zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

---

<sup>24</sup> Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl.I/96, [Nr. 17], S.226) zul. geä. durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 22])

## 9 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

### 9.1 Schutzgüter der Umwelt

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu beschreiben. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage eigener Erfassungen, vorliegender umweltbezogener Gutachten sowie von Literaturrecherchen. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

Im Geltungsbereich findet eine teilweise Überplanung eines ehemaligen Betriebsferienlagers statt. Der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ wurde aufgrund fehlender Nachfrage bis auf die Ver- und Entsorgungsanlagen und eines Musterferienhauses nicht umgesetzt. Mit der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungsflächen im LSG.

#### Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Der westliche Rand des Geltungsbereichs grenzt an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Kyritzer Seenkette“. Der entstehende Handlungsbedarf wurde unter Kapitel 3.4.1 „Bebauungspläne am Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt und diskutiert.

Andere Schutzgebiete gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

#### Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Zudem ist die Fläche durch das ehemalige Betriebsferienlager bereits anthropogen geprägt.

Das bestehende Baurecht ermöglicht außerdem eine Versiegelung der Fläche für Ferienhäuser.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

#### Boden

Aktuell herrscht die anthropogene Überformung der Böden durch frühere die Nutzung des Gebietes als Ferienlager vor. Die Podsol-Braunerde-Bodengesellschaften aus Sanden haben keine regional bedeutsamen Standortfaktoren<sup>25</sup>.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Fläche überplant, die bereits aufgrund der vergangenen Nutzungen kein natürlicher Boden vorhanden ist. Der Bebauungsplan sieht eine Überbaubarkeit von lediglich 39,6 % vor.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

#### Wasser

Gemäß dem Landschaftsplan Amt Wusterhausen ist im Untersuchungsgebiet mit Grundwasserflurabständen von > 2 – 5 m zu rechnen. Aufgrund der Kornzusammensetzung sind die Sande, welche vorwiegend im Gebiet vertreten sind, als wasserdurchlässig einzustufen. Niederschlagswasser kann vor Ort versickern. Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

In ca. 125 m Entfernung befindet sich der Untersee als typisches landschaftsbildprägendes Element mit einer partiell hohen Beeinträchtigung der Gewässerufer durch bestehende Badestellen, Wassersport sowie Wanderwegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Untersee Bantikow“ liegt ausreichend weit entfernt.

---

<sup>25</sup> Landschaftsplan Wusterhausen / Dosse 1999

Mit der angestrebten Bebauung wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ nicht erhöht. Das Niederschlagswasser kann weiterhin vor Ort versickern. Mit der Planung werden keine Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser ermöglicht.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### **Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Bantikow angrenzend an den Untersee sowie Waldflächen. Laut dem Landschaftsplan der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (1999) befindet sich der Geltungsbereich in einem Klima lockerer Stadtbebauung der Siedlungen und Dorflagen.

Mit dem überwiegend gleichbleibenden Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2001 wird keine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen erwartet. Eine weitere Einschränkung des Luftaustausches und der bodennahen Durchlüftung wird ebenso nicht erwartet.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### **Arten und Biotope**

Das Plangebiet stellt sich als ruderalisiertes Grasland dar und ist als artenarm und trockenheitsgeprägt einzuschätzen (Biotopcode 051332). Bildgebend ist der vorhandene Gehölzbestand aus Eichen (*Quercus spec.*), Buchen (*Fagus spec.*) sowie Fichten (*Picea spec.*) und Kiefern (*Pinus spec.*), vereinzelt durchsetzt von Ahorn (*Acer spec.*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die Baumbestände sind insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets dicht ausgeprägt und von fortgeschrittenem Alter.

Mit der Rechtskraft des vBP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ wurde nach 2001 die medientechnische Erschließung auf ca. 140 m durch das gesamte Plangebiet sowie die Umsetzung eines Musterferienhauses realisiert.

### **Landschaftsbild**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (1999) wird der Geltungsbereich als eine Fläche mit mittlerer bis hoher Erlebnisqualität ausgewiesen.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs war jahrelang durch das Betriebsferienlager geprägt. Nach Aufgabe dessen standen die leerstehenden Gebäude bis zum Abriss Anfang der 2000er Jahre... Heute prägen das Plangebiet Wildwuchs, Schutthaufen und das mit dem vBP umgesetzte Ferienhaus, wodurch keine bedeutenden Landschaftsbildqualitäten vorherrschen. An das Plangebiet angrenzend befinden sich im Osten und Süden Wohn- und Mischgebietsstrukturen, im Westen ungenutzte Grünfläche mit Gehölzen sowie in ca. 125 m Entfernung der Untersee und im Norden eine Waldfläche.

Mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ wurden 30 Ferienhäuser festgesetzt, welche das Landschaftsbild ebenfalls anthropogen prägen könnten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine bereits jahrelang geprägte Nutzung durch eine ähnliche Bauart wieder aufgenommen. Dadurch werden keine bestehenden Sichtbeziehungen gestört. Ebenso wird die Erholungsnutzung des Untersees nicht beeinträchtigt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### **Mensch**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wusterhausen / Dosse wird die landschaftsbezogene Erholungsqualität des Plangebiets als mittel bis hoch eingestuft. An das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohn- und Mischnutzungen, Wald sowie der Untersee. Sie lassen auf keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch schließen.

Innerhalb des Bebauungsplans „Am Untersee Bantikow“ sind derzeit keine Konflikte bzgl. Lärm oder anderen Immissionen bekannt. Die angrenzende „Dorfstraße“ stellt keinen Konflikt dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch begünstigt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 wird keine Veränderung im Sinne einer Beeinträchtigung festgesetzt. Der zu erwartende Anliegerverkehr wird sich lediglich geringfügig auf die umliegende Bebauung auswirken.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Bantikow Nr. 14, ein Siedlungsplatz aus der Slavenzeit. Es bestehen keine historischen Kulturlandschaften im Geltungsbereich. Die Gebäude des ehemaligen Betriebsferienlagers sind nicht mehr vorhanden.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans wird das Bodendenkmal berücksichtigt und entsprechende Hinweise zum Umgang mit diesem vorgegeben (sh. Kap. 10.3).

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

## **9.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

### Anwendung auf die vorliegende Planung

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow beträgt ca. 1,26 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB) von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

## **9.3 Eingriffsregelung**

### **Rechtsgrundlagen**

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG<sup>26</sup> einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 6 BbgNatSchAG<sup>27</sup>). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### Anwendung auf die vorliegende Planung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

## 9.4 Umgang mit Fällung im Kontext vBP „Ferienhaussiedlung Bantikow“

### Ausgangssituation

Eine Darstellung der Historie des Plangebiets erfolgte bereits durch Kapitel 3.4.1 und beleuchtet u.a. den Umgang mit den Inhalten des rechtskräftigen vBP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ und thematisiert in diesem Zuge auch auf die ungerichtete und undokumentierte Fällungen des ehemaligen Baumbestands.

Die tatsächlichen Gehölzverluste innerhalb des Plangebiets lassen sich aufgrund der fehlenden Dokumentation der Fällungen und dem zeitlichen Abstand gegenwärtig nicht mehr zuverlässig und nachvollziehbar aufarbeiten. Die Berechnung des damals entstandenen Ausgleichsdefizits ist somit nachträglich nicht möglich.

Im Sinne einer Konsensfindung wird angedacht, Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Vorentwurf deutlich zu reduzieren und das Plangebiet insgesamt naturnah zu entwickeln. Besonders die westlichen Gehölzbestände wurden bei der Ausweisung der Baufelder berücksichtigt. Zudem wird für den nordwestlichen bis nördlichen Bereich eine breite Grünfläche festgesetzt, die unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestands auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> als abwechslungsreich strukturierter Waldrand entwickelt werden soll.

### Kompensation – Entwicklung eines strukturreichen Waldrands

Waldränder sind als multifunktionale Strukturen in einem ökologischen Verbund zu begreifen. Sie dienen als Nahrungsquelle, Sing- und Sitzwarte, Sonnplatz, Überwinterungsquartier sowie als Raum zum Nestbau und als Ausweichbiotop zum Überdauern ungünstiger Lebensbedingungen. Als lineares Landschaftselement mit kleiräumig variierenden Strukturen verfügen Waldränder folglich nicht nur über facettenreiche Standort- und Habitatfunktionen sondern dienen darüber hinaus als Trittsteinbiotop. Zudem wird das Nahrungsspektrum im funktionalen Umfeld durch die Früchte der gewählten Arten signifikant erweitern.

Waldränder sind schematisch aus dem Traufbereich, dem Gehölzmantel und dem Krautsaum aufgebaut. Dieser Struktur soll auch im Rahmen der Maßnahmenumsetzung gefolgt werden. Die Gehölze wurden insbesondere in Hinblick auf ihre Funktion als Nähr- und Schutzgehölz aber auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Wuchsformen ausgewählt. Durch eine abwechslungsreiche Wahl von Pflanzen, die

<sup>26</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

<sup>27</sup> Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3).

sich zu Kleinbäumen, Großsträuchern und Sträuchern entwickeln, wird die Entstehung eines strukturreichen Biotops und damit auch facettenreichen Lebensraums begünstigt.

Der Waldrand soll in einer Tiefe von ca. 25 m ausgebildet werden. Hierbei entfallen in der Tiefe ca. 10 m auf den Traufbereich, bestehend aus tief beasteten Laubbaumarten, 10 m auf den Mantel aus Sträuchern sowie 5 m auf den Krautsaum. Alle bestehenden Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Zur Entwicklung des Traufbereichs sind im nördlichen wie westlichen Randbereich des Pflanzgebietes Laubbäume in einem Abstand von ca. 5 bis 6 m zueinander zweireihig anzupflanzen. Die Gehölze der Reihen sollten im Versatz zueinander etabliert werden, um eine geschlossener Struktur zu schaffen. Für die Auswahl geeigneter standortgerechter Arten ist auf die Pflanzliste 1 zu verweisen.

Hin zum Zentrum des Plangebiets soll anschließend der Mantel durch die Pflanzung von Strauchgehölzen in drei Reihen angelegt werden. Der Abstand der Pflanzen einer Reihe sowie der Reihen zueinander soll hierbei ca. 2,5 m betragen. Auch hier sind die Pflanzen im Versatz zueinander auszurichten. Für die Auswahl geeigneter standortgerechter Arten ist auf die Pflanzliste 2 zu verweisen.

Tab. 1: Pflanzliste 1: standortgerechte\* Laubbäume für den Traufbereich

<b>Heister (Topf- oder Ballenware, 2x V., 120 bis 150 cm)</b>			
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanoides</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

Tab. 2: Pflanzliste 2: standortgerechte\* Sträucher für den Mantelbereich

<b>Strauchgehölze (Wurzelware, 2 x V., 60 bis 100 cm)</b>			
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Weißdorn (in Arten)	<i>Crataegus spec.</i>

\*Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze mit Stand vom Januar 2012 für VKG 2

Es ist davon auszugehen, dass sich der aus Gräsern und Kräutern bestehende 5 m breite Krautsaum selbst standortgerecht begrünt und entwickelt. Das Pflegeregime sollte extensiv gestaltet werden und den Fokus auf das Zurückdrängen von Gehölzaufwuchs legen. Eine Mahd kann im mehrjährigen Turnus erfolgen und ist in jedem Fall alternierend durchzuführen. Entsprechende Festsetzung ist dem Kapitel 8.3 zu entnehmen.

## 9.5 Anwendung der Baumschutzsatzung

Für den Verlust weiterer Bäume mit Planumsetzung ist die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR (rechtskräftig seit 01.01.2011) anzuwenden.

Für den Verlust von Bäumen, welche unter die Verordnung fallen, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Fällantrag durch den Eingriffsverursacher zu stellen.

Entsprechend § 6 (4) BaumSchVO OPR wird dem Antragsteller auferlegt, als Ersatz Gehölze in bestimmter Anzahl, Art, Größe und Pflanzqualität zu pflanzen und zu erhalten; [...]. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich [...] nach dem Wert des beseitigten oder in sonstiger Weise beeinträchtigten Gehölzbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität; [...].

Da die BaumSchVO OPR keine Angaben zur konkreten Ermittlung von Ersatzpflanzungen gibt, wird die HVE herangezogen. Nach dieser ist für zu fällende Gehölze, ab einem Stammumfang von 60 cm und

mehr, je angefangene 15 cm Stammumfang, ein Baum in der Pflanzqualität 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Weisen zu beseitigende Bäume erhebliche Vitalitätsschäden auf, kann der Umfang der Ersatzpflanzungen auf die Hälfte reduziert werden.

Nach vorliegendem Planungsstand ergeben sich somit Ersatzpflanzungen im Umfang von 99 Einzelbäumen, die aufgrund der voraussichtlich mit Planumsetzung erforderlichen Fällungen zu erbringen sind (Vgl. Anlage 1 – Baumbestandsliste, Plan 1 Baumbestandsplan). Der fiktive Ersatz bei weiteren Gehölzverlusten wird ebenfalls durch die Baumbestandsliste dargestellt und ist bei Verlust entsprechend auszugleichen.

Der § 6 (4) BaumSchVO OPR legt weiterhin fest, dass für jedes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbares Ersatzgehölz ein Geldbetrag festgesetzt wird, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Gehölzes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 % des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung und Pflege von Gehölzen zu verwenden.

Daraus ergibt sich folgender Hinweis:

Die „Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR“ vom 01.01.2011 ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen, welche unter die Verordnung fallen, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Fällantrag zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

## 9.6 Artenschutz

### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

### **Berücksichtigung auf der Vollzugsebene**

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Bau- und Feldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **Bewertung im Plangebiet**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens<sup>28</sup> im Sommer 2021 geprüft und bewertet. In diesem Kontext wurde im Sommer 2021 eine faunistische Erfassung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien entsprechend der Habitatausstattung des Plangebiets durchgeführt.

#### Avifauna

Im Ergebnis konnten 18 Vogelarten innerhalb der Untersuchungsfläche und in den angrenzenden Bereichen ermittelt werden. Als grundsätzlich betrachtungsrelevant schätzt das Gutachten die Brutzeitfeststellung des Kleinspechts (*Dendrocopus minor*) sowie jeweils ein potenzielles Brutvorkommen des Stars (*Sturnus vulgaris*), Girlitzes (*Carduelis spinus*) und Buchfinks (*Fringilla coelebs*) ein.

Da im Rahmen des faunistischen Gutachtens für keine der Arten ein verbindlicher Brutnachweis und somit keine konkrete Verortung einer Niststätte erfolgen konnte, leitet sich hieraus auch kein spezieller Handlungsbedarf ab. Darüber hinaus handelt es sich bei Girlitz (*Carduelis spinus*) und Grünfink (*Carduelis chloris*) um Arten, die jährlich wechselnde Niststätte in Anspruch nehmen. Daher ergibt sich aus der Beeinträchtigung der Niststätte außerhalb der Brutzeit kein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Vergleichbar verhält es sich auch mit dem potenziellen Vorkommen von Kleinspecht (*Dendrocopus minor*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Besagte Arten nutzen ein System mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Nester. Die Beeinträchtigung eines Einzelnests außerhalb der Brutzeit führt folglich nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Mit Planumsetzung außerhalb der Brutzeit ist somit für diese Arten ebenfalls kein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu besorgen.

Hieraus ergibt sich folgender Hinweis:

„Die Bau- und Feldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Brutvögeln durchzuführen. Das bedeutet, im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.09. sind Gehölzrückschnitte, Kroneneinkürzungen und Fällungen gemäß § 39 BNatSchG nicht zulässig.“

---

<sup>28</sup> Ellmann / Schulze GbR: Artenschutzrechtliches Fachgutachten – B-Plan Bantikow „Am Untersee“ – Bantikow, Stadt Wusterhausen / Dosse – Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit Stand vom August 2021

## Reptilien

Die Erfassung ergab keinen Nachweis einer Reptilienart im Plangebiet. Die lässt sich voraussichtlich auf den Mangel an grabbaren Material bzw. Boden im Plangebiet zurückführen.

### Rote Waldameise (*Formica rufa*)

Unter der zentralen Douglasie wurde ein Nest der nach BNatSchG besonders geschützten Roten Waldameise (*Formica rufa*) festgestellt. In Hinblick auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG muss hier das voraussichtlich mit Planumsetzung eintretende Tötungsverbots sowie Beschädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) wirksam vermieden werden.

Das theoretische Eintreten des Tötungsverbots würde durch den Verlust des Nests mit Planumsetzung hervorgerufen werden. Hierbei handelt es sich also um einen Sondertatbestand. Nach diesem liegt der Verbotverstoß nur dann vor, wenn dies nicht vermeidbar ist und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden kann. Dies wäre bei einem ersatzlosen Verlust des Nestes der Fall.

Das Gutachten empfiehlt das Nest – insofern dieses im Vorfeld der Planumsetzung noch aktiv durch die Art besetzt sein sollte – bauvorgezogen durch eine qualifizierte Fachperson fachgerecht in den angrenzenden Wald, an geeignete Stelle umzusetzen. Besonders das zeitige Frühjahr bietet gute Chancen auf eine erfolgreiche Umsiedlung. In diesem Falle kann ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot wirksam umgangen werden, da die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

Hieraus ergibt sich folgender Hinweis:

„Das Nest der Roten Waldameise (*Formica rufa*) ist, insofern es zum betreffenden Zeitpunkt noch besetzt ist, bauvorgezogen durch eine qualifizierte Fachperson fachgerecht in den östlich angrenzenden Waldrand oder die festgesetzte Grünfläche, an geeignete Stelle umzusetzen.“

### **Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante vorkommende Arten drohen.

Die Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG und damit der Abwendung von Verbotstatbeständen, sowie der durchgängig und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Die entsprechenden Hinweise werden auf dem Bebauungsplan vermerkt.

## 10 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001) ist aufgrund der fehlenden Nachfrage der durch den Bebauungsplan streng vorgegebenen Grundrisse und Größen der Gebäude nicht umsetzbar.

Derzeit wird das Plangebiet zum Teil für ein Ferienhaus genutzt. Die weitere Fläche im Geltungsbereich liegt brach.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer derzeit überwiegend ungenutzten Fläche entlang einer vorhandenen Straße.

Mit der konkret überplanten Nutzung der ehemaligen Ferienanlage wird nicht nur dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, sondern auch die steigende Nachfrage an qualitativem Wohnbauland und des naturnahen Tourismus in Form von Ferienhäusern entsprochen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Wusterhausen / Dosse.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse Ortsteil Bantikow.

#### Verkehr und Erschließung

Die geplanten Grundstücke werden über die öffentliche Straße „Dorfstraße“ erschlossen.

Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets kann gesichert werden und wurde im Rahmen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits teilweise geschaffen.

#### Umwelt und Klima

Das Plangebiet befindet sich im bioklimatisch günstigen Siedlungsraum. Der Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow weist ein allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Ferienhäuser“ mit einer Grundflächenzahl von 0,28 bzw. 0,4 aus. Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001) wird keine Verschlechterung erwartet.

#### Ausbildung des Ortsrandes und Begrünung

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Wohnbebauung, Hotelanlage).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Untersee“ Bantikow sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

### 10.2 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

\*Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelastrten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Mit der Planaufstellung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellt. Vom Plangebiet selbst und der neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die neuen Wohnbauflächen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Emission verursachenden Nutzungen und Anlagen, die negativ auf das Plangebiet einwirken könnten. Von den Erholungsnutzungen (Hotelanlage) kann Freizeitlärm in der Art entstehen, der im Gegenzug auch von den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehen kann.

Relevante Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

### 10.2.1 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Verkehrslärm „Dorfstraße“  
Aktuell kein Konfliktpotenzial zwischen Verkehrslärm und –belastung und der vorhandenen Wohnnutzung bekannt.
- Gewerbelärm  
Derzeit ist nicht bekannt, dass sich im Umfeld des Geltungsbereichs BImSchG-genehmigungspflichtige Gewerbe befinden.

Anderweitige störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht absehbar.

### Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets „Ferienhäuser“ werden keinen lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet.

## **10.2.2 Schalltechnisches Gutachten**

Für die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens besteht derzeit keine Veranlassung.

## **10.3 Denkmalschutz**

### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

### Archäologische Denkmale

Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG<sup>29</sup> zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Werden Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt gefunden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG)
- Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG)
- Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Bantikow Nr. 14 bzw. 100366, ein Siedlungsplatz aus der Slavenzeit.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])

<sup>30</sup> Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 25.02.2021

## 10.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Ersatzbaustoffverordnung<sup>31</sup> zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

## 10.5 Altlasten

### Altlasten

Die auf dem Plangebiet eventuell vorhandenen ehemaligen Schächte oder abflusslosen Gruben des ehemaligen Betriebsferienlagers sind zu verfüllen bzw. zu entsorgen.

Laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Rupin sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie stofflich schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet registriert.<sup>32</sup>

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

### Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG<sup>33</sup> sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

---

<sup>31</sup> Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

<sup>32</sup> Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Ostprignitz-Rupin vom 31.03.2021

<sup>33</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. Geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

## 10.6 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzuweisen<sup>34</sup>

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

---

<sup>34</sup> Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.02.2021

## 11 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow übt die Gemeinde Wusterhausen / Dosse aus.

Es entstehen mit der Planung und Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten für die Gemeinde.

## 12 Flächenbilanz

Bebauungsplan "Am Untersee" Bantikow	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)*</b>	<b>1.896</b>	<b>758</b>	<b>1.138</b>	<b>14,9%</b>
<b>Sondergebiet Ferienhäuser (GRZ 0,28)*</b>	<b>6.243</b>	<b>1.748</b>	<b>4.495</b>	<b>49,1%</b>
<b>Verkehrsfläche, öffentlich</b>	<b>796</b>	<b>716</b>	<b>80</b>	<b>6,3%</b>
Verkehrsfläche (Straße)	59	53	6	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **	737	663	74	<b>5,8%</b>
<b>Verkehrsfläche, privat</b>	<b>760</b>	<b>684</b>	<b>76</b>	<b>6,0%</b>
<b>Grünfläche, privat</b>	<b>3.010</b>	<b>-</b>	<b>3.010</b>	<b>23,7%</b>
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>12.705</b>	<b>2.159</b>	<b>4.303</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>17,0%</b>	<b>33,9%</b>	<b>100,0%</b>

\*Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen (siehe Textfestsetzung 2.1)