

BEBAUUNGSPLAN "AM UNTERSEE" BANTIKOW, GEMEINDE WUSTERHAUSEN / DOSSE

Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB

Behörden / Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 11.02.2021 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt.

	Seite
1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben	2
2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben	3
3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben	4
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit	24

1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben

TÖB-Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	
1.11	Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.
2.1.4	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Postfach 90 01 42, 14437 Potsdam	
2.1.6	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, An der Spandauer Brücke, 10178 Berlin	
2.1.8	AWU OPR Abfallwirtschafts-Union Ostprignitz-Ruppin GmbH, Ahornallee 10, 16818 Märkisch Linden/ OT Werder	
2.1.9	Wasser- und Bodenverband Dosse-Jäglitz, Gewerbegebiet Nord 27, 16845 Neustadt (Dosse)	
3.2	Amt Friesack, Marktstr. 22, 14662 Friesack	
3.3	Amt Neustadt (Dosse), Bahnhofstr. 6, 16845 Neustadt (Dosse)	

2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

TÖB-Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1.7	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Postfach 10 09 33, 03009 Cottbus	24.02.2021
1.8	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Fehrbelliner Straße 4e, 16816 Neuruppin	23.03.2021
1.10	Landesumweltamt, Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam	31.03.2021
2.1.2	GDMcom mbH Maximilianallee 4, 04129 Leipzig	15.02.2021
2.1.3	E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde	10.03.2021
2.1.5	50Hertz Transmission GmbH, Heidestraße 2, 10557 Berlin	10.03.2021
2.1.7	Wasser- und Abwasserverband "Dosse", Gewerbegebiet Nord 21, 16845 Neustadt (Dosse)	17.02.2021
2.3.1	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen	11.02.2021
2.6.1	Industrie- und Handelskammer Potsdam, Breite Straße 2a-c, 14467 Potsdam	31.03.2021
2.6.2	Handwerkskammer Potsdam, Kreishandwerkerschaft OPR, Karl-Gustav-Straße 4, 16816 Neuruppin	18.02.2021
3.1	Stadt Kyritz, Marktplatz 1, 16866 Kyritz	34.03.2021
3.4	Amt Temnitz, Bergstraße 2, 16818 Walsleben	15.02.2021

3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Lindenstraße 34a 14467 Potsdam 29.03.2021	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der RO angepasst.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Mit dem geplanten BP - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - soll Planungsrecht für die Entwicklung eines ca. 1,26 ha großen Wohngebietes an der Dorfstraße geschaffen werden.</p> <p>Für die Planung sind folgende Ziele der RO maßgeblich:</p> <p>Ziel 1.1 LEP HR: Wusterhausen/ Dosse ist Gemeinde im Weiteren Metropolitanraum (WMR).</p> <p>Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p> <p>Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich.</p> <p>Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.</p> <p>Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet hat und die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt, stehen die Ziele des LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.</p> <p>Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus landesplanerischer Sicht zulässig.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Hinweis:</p> <p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Randbereich des Freiraumverbundes. Allerdings ist zu beachten, dass im bereits vor Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksamen Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes wurden, unbeachtlich der Einschränkung, dass dies in der zeichnerischen Festlegung nur oberhalb des Grenzwertes von 20 ha darstellbar ist. Die Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen aus diesen FNPs bleibt unberührt. Das Plangebiet ist im - seit dem 22.06.2001 - rechtswirksamen FNP von Wusterhausen/Dosse als Sondergebiet „Ferienhäuser“ dargestellt und daher im Ergebnis nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Aufzählung rechtlicher Grundlagen	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der RO anzupassen. Die Ziele der RO können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der RO sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen; • bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -); • Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; • dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.3	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Fehrbelliner Str. 31, 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>Die Belange der RPG P-O basieren auf den folgenden Erfordernissen der RO:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Satzung über den RP P-O, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) – Satzung über den RP P-O, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 – Satzung über den RP P-O, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321) <p>Der Vorentwurf des BPs "Am Untersee" Bantikow der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist mit den Belangen der RPG P-O vereinbar.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Begründung: Der BP hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,3 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Bantikow als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Gleichzeitig soll der vorhabenbezogene BP "Ferienhaussiedlung Bantikow", der für den Bereich die Errichtung von Ferienhäusern als eingeschossige Einzelgebäude vorsieht, außer Kraft gesetzt werden. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des BPs befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne - Mittleres DosseJäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW).</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 G) ReP FW). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>Anregung: Das Kapitel 3.1.3 "Regionalplanung" sollte überarbeitet werden. Die Bezeichnungen der Pläne sollten korrigiert werden (siehe oben). Die Regionalpläne beziehen sich immer auf die gesamte Planungsregion. Insofern heißen alle Pläne " Prignitz Oberhavel" nicht "Ostprignitz Ruppin".</p> <p>Der integrierte RP aus dem Jahr 2000 lag seinerzeit als Entwurf vor. Das Verfahren wurde jedoch eingestellt. Insofern sollte der entsprechende Abschnitt gestrichen werden.</p> <p>Der Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" sollte ergänzt werden. Der Ortsteil Wusterhausen/Dosse übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelungs-</p>	Die Hinweise wurden an den entsprechenden Stellen in der Begründung übernommen und die Bezeichnungen korrigiert.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>funktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).</p> <p>Im vorliegenden Fall hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung das Vorhaben als Innenentwicklung eingestuft. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.</p>	
1.3	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Fehrbelliner Str. 31, 16816 Neuruppin</p> <p>31.03.2021</p>	<p>Hinweise: Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der RO sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Die Satzung über den RP P-O, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung I Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der RP wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung RP "Rohstoffsicherung".</p> <p>Die Satzung über den RP P-O, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die RPG O-P Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p> <p>Nach Inkrafttreten der Satzung bitten wir auch darum, uns die Inhalte der Planzeichnung differenziert nach Art der baulichen Nutzung als Geodaten vorzugsweise im Shape-Format im Bezugssystem ETRS89 zur Verfügung zu stellen. Für technische Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Jäkel (juergen.jaekel@prignitzoberhavel.de).</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Entsprechende Unterlagen werden nach Inkraftsetzung der Satzung bereitgestellt.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>In die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TöB-Erlass des MIL vom 20.10.2020 die Ämter und Behörden unseres Hauses einbezogen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Fachstellungen des Bau- und Umweltamtes</p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentl.-rechtl. Entsorgungsträger, v. 24.03.2021, • untere Naturschutzbehörde, v. 23.03.2021, • untere Wasserbehörde, v. 22.03.2021, • untere Bauaufsichtsbehörde, v. 03.03.2021, • Brandschutzdienststelle, v. 01.03.2021, • untere Abfallwirtschaftsbehörde und untere Bodenschutzbehörde, v. 18.02.2021, • sowie untere Denkmalschutzbehörde, v. 17.02.2021 vor. <p>Aus den vorgenannten Stellungnahmen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers sowie der unteren Abfallwirtschaftsbehörde ergeben keine Einwände gegen den eingereichten Planstand. Die übrigen Fachstellungen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigefügt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Aus Kreis- bzw. bauleitplanerischer Sicht ergeben folgende Hinweise zum vorliegenden BP-VE: Der BP soll gem. § 13a BauGB als BP der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Geeignetheit des gewählten Planungsinstrumentariums ist hinsichtlich des Planungsinhaltes/-umfanges nicht zu beanstanden. Die aus der Planung resultierende abweichende Bodennutzungsart gegenüber den Darstellungen der rechtswirksamen 1. Änderung des FNP der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist im Zuge der FNP-Berichtigung gesondert zu berichtigen (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der FNP wird, wie in der Begründung unter Kap. 1.1 bereits erwähnt, berichtigt.</p>
		<p>Laut Begründung Pkt. 3.2.2 soll nach Inkrafttreten des vorgenannten BPs der gegenwärtig von der Planung vollständig überlagerte, rechtskräftige BP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ außer Kraft treten. Grundsätzlich tritt ein rechtskräftiger BP erst außer Kraft, wenn dessen Aufhebung gem. § 1 (8) BauGB in einem formalisierten Verfahren erfolgt ist. Für ein Aufhebungsverfahren sind die Verfahrensvorschriften der §§ 2 ff. BauGB maßgeblich. Ausnahmsweise kann ein BP auch ohne förmliches Verfahren aufgehoben werden, wenn festzustellen ist, dass die getroffenen Festsetzungen nicht den tatsächlichen Umständen entsprechen und alsbald auch nicht realisiert</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt. Es wird kein Aufhebungsverfahren des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaussiedlung Bantikow“ durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird teilweise mit dem Bebauungsplan „Am Untersee“ Bantikow überplant.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	werden. Ob und inwieweit der BP dadurch funktions- und gegenstandslos geworden ist, unterliegt hohen Anforderungen. Im Verwaltungsverfahren wird daher nur in seltenen Fällen ohne weiteres von einer Funktionslosigkeit eines BPs auszugehen sein. Im Zweifel sollte ein Aufhebungsverfahren durchgeführt werden, um Rechtssicherheit zu schaffen.	
		Hinweis: Auf der Grundlage des § 12 BbgEGovG sind die Bau- und Planungsverwaltungen der Kommunen in der Pflicht, XPlanung-basierte Daten von Bauleitplänen verarbeiten und bereitstellen zu können (Übergangsfrist bis Februar 2023). Neben der Übersendung der rechtskräftigen Planfassung (Papierexemplar) bitten wir um Übermittlung eines digitalen Datensatzes (möglichst XPlanungskonforme Daten oder im Pdf-Format) zwecks Aktualisierung des Geoportals unseres Landkreises.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die rechtskräftige Planfassung wird zu gegebener Zeit übermittelt.
		<p>untere Naturschutzbehörde (UNB)</p> <p>Gemäß § 1 (1) i. V. m. (3) NatSchZustV ist in diesem Verfahren zur Aufstellung des o.g. BPs die UNB für naturschutz- einschließlich der artenschutzrechtlichen Entscheidungen und Maßnahmen, die in Bezug auf das Vorhaben zu treffen sind, zuständig.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		<p>1 Aufstellung des BPs „Am Untersee“</p> <p>Der BP wird mit der Absicht aufgestellt, um die Fläche des ehemaligen Betriebsferienlagers „Prignitzer Zellstoff und Zellwolle“ der Wohnbebauung bereit zu stellen. Das 1,26 ha große Plangebiet liegt überwiegend in dem Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt (ehemaliges Betriebsferienlager) und schließt an vorhandene Siedlungsstrukturen mit z. T. hohen Versiegelungsgrad an.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB, im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht geführt.</p> <p>Es liegen die Entwürfe von Gesamtplan und Begründung vor (Stand Februar 2027).</p>	Kenntnisnahme, Sachverhaltsdarstellung. Hinweis: Das Bauleitverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt, d.h. es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>1.1 Berücksichtigung von Plänen Das Gemeindegebiet Wusterhausen/Dosse verfügt über einen Landschaftsplan (Entwurf) (1999). Der Plan bleibt bislang unberücksichtigt. Eine planerische Auseinandersetzung ist trotz des Alters des Landschaftsplans geboten.</p>	Der Hinweis wurde berücksichtigt, indem gebietsbezogene Aussagen des Landschaftsplans in die Begründung aufgenommen wurden
		<p>1.2 Landschaftsschutzgebiet Der vorliegende BP „Am Untersee“ Bantikow befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“. Schutzzweck ist u. a. der Schutz der Gewässer und der Uferschutzzone. Die Planung angrenzender und innenliegender Nutzungen darf weder Schutzstatus noch Schutzzweck zuwiderlaufen. Eine hinreichende Prüfung auf mögliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen erfolgte bislang nicht.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Bereich besteht Baurecht für Ferienhäuser. Innerhalb diesen Teils wird erneut Baurecht für Ferienhäuser ausgewiesen. Die Versiegelung wird mit einer GRZ von 0,28 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Bantikow“ (2001) minimiert. Das allgemeine Wohngebiet wird außerhalb der LSG-Fläche entwickelt. Auswirkungen auf den Schutzzweck des LSG werden daher nicht gesehen.
		<p>Das MLUK ist als Verordnungsgeber zuständig, wenn es um die Zulässigkeit von Bauplanungsrecht im LSG „Kyritzer Seenkette“ geht. Durch die Nutzungsänderung im neuen BP ist das Planvorhaben dem Ministerium erneut vorzulegen.</p>	Gemäß der Zuständigkeitsverordnung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 25.09.2017 Anlage 2 A kann die UNB entscheiden, wenn Änderungen eines bestehenden BPs mit Blick auf den Schutzzweck des LSG unerheblich oder sogar weniger beeinträchtigend als die Ursprungsplanung ist. Dieser Zuständigkeitsverordnung wurde seitens der UNB am 27.06.2024 zugestimmt (AK 20421/2024/WUS/37).
		<p>1.3 Belange von Natur und Landschaft Die Aufstellung eines BP nach §§ 13a, 13b BauGB - der im beschleunigten Verfahren beschlossen werden kann - entbindet von der Pflicht der Umweltprüfung und zum Ausgleich.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungsgebot.
		<p>Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts, wie Vermeidungs- und Minimierungsgebot (§ 1 a Absatz 3 Satz 1 BauGB), Biotopschutz, Gehölzschutz oder Artenschutz, sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.</p>	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt. Die Vorschriften des Naturschutzes werden im Kapitel 9 der Begründung beachtet.
		<p>Entgegen der Darstellung in der Begründung (S. 27) gelten die Regelungen des allgemeinen Artenschutzes § 39 (5) BNatSchG auch für genehmigte Eingriffe (z.B. in genehmigten Bebauungsplänen). Die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen müssen beachtet werden.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem entsprechende Aussagen in die Begründung übernommen werden. Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, muss eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und mögliche Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung gegeben werden (Abwägungsgrundlage). Dies wurde nicht hinreichend betrachtet.	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die betroffenen Belange in die Begründung unter Kapitel 9 übernommen werden.
		1.4 Gehölzbestand Der eingemessene Gehölzbestand ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Für das weitere Verfahren wird erbeten, die eingemessenen Gehölze darzustellen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Gehölzbestand wird in einem separaten Plan (Anlage 1) gekennzeichnet.
		Entgegen der Darstellung in der Begründung (S. 27) gilt bereits die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR). Fällungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
		Des Weiteren ist die Differenz der zu pflanzenden Sträucher zwischen Planteil B, Ziffer 4 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (5 Sträucher je angefangene 400 m ² Grundstücksfläche) und der Begründung S. 24 (10 Sträucher je angefangene 400 m ² Grundstücksfläche) auszugleichen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Kompensation des Bebauungsplans wird zum Entwurf folgende Textfestsetzung formuliert: Innerhalb der Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m ² ein strukturreicher, aus Krautsaum, Gehölzmantel 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
		Weiterhin wäre zu prüfen, ob private Wohnbauflächen mit einer Grundstücksfläche < 400m ² von der Festsetzung 4.1 im Planteil B ausgenommen werden sollen. Zu empfehlen ist die Definition der Festsetzung 4.1 im Planteil B über die versiegelte Grundstücksfläche pro angefangene 100 m ² überbaute Grundstücksfläche.	Abwägung s.o.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>Es wird aus derzeitiger Sicht empfohlen, bei vorgenannter fachkundiger Abschichtung den Blick insbesondere auf folgende Punkte zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amphibien: potentielles Vorkommen im Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewässer und vorhandener Habitatstrukturen • Brutvögel: potentielles Vorkommen im Plangebiet (Gehölzbestand) sowie im direkt nördlich angrenzenden Wald (hohe Lebensraumbedeutung) • Fledermäuse: potentielle Sommerquartiere in Gehölzen • Reptilien: potentielles Vorkommen im Plangebiet aufgrund vorhandener Habitatstrukturen 	Abwägung s.o.
		<p>2 Aufhebung des vorhabenbezogenen BPs „Ferienhaussiedlung Bantikow“ Mit in Kraftsetzung des BPs „Am Untersee“ Bantikow tritt der vorhabenbezogene BP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ außer Kraft. Dem Planteil B wäre dieser Sachverhalt hinzuzufügen.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt, indem der Hinweis in den Planteil B übernommen wurde. Es handelt sich nicht um eine Aufhebung, sondern um eine Überplanung.</p>
		<p>Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen BP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ wurden Bäume zum Erhalt festgesetzt, die jetzt nicht mehr vorhanden sind. Wir bitten um Informationen zum Sachverhalt.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Aus welchen Gründen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht mehr vorhanden sind, kann nicht rekonstruiert werden. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung Kap. 3.4.1 und 9 zu finden. Für die vorliegende Planung gilt der Zustand der Fläche zum Startzeitpunkt der Planung (11 /2019)</p>
		<p>Außerdem wurden im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen BP „Ferienhaussiedlung Bantikow“ die Kompensationsmaßnahmen für Baumfällungen und Versiegelung (Musterhaus) festgesetzt. Die Umsetzung dieser Kompensationen entzieht sich unserer Kenntnis. Es sollte dargelegt werden, welche genehmigten Eingriffe vollzogen worden sind und wie sie nach den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen BPs „Ferienhaussiedlung Bantikow“ kompensiert worden sind.</p>	Abwägung s.o.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	Zur in Kraftsetzung des BPs „Am Untersee“ sollte eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den vorhabenbezogenen BP „Feriensiedlung Untersee“ angestrebt werden. Wir bitten um Informationen zum Sachverhalt.	Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Für die vorliegende Planung gilt der Zustand der Fläche zum Startzeitpunkt der Planung (11 /2019). Der aktuelle Baumbestand wurde neu aufgenommen und dargestellt. Er ist in einem gesonderten Plan ersichtlich. Zudem ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Sie ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen den VE des BPs „Am Untersee“ der Gemeinde Wusterhausen bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 (4) Brandenburgisches BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern. Unter dem Punkt 5.2.2 Abwasserentsorgung ist festgelegt, dass das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch auf den privaten Flächen zur Versickerung gebracht werden muss. Grundsätzlich sollte dies auch für die Verkehrsfläche gelten, d. h. es ist eine oberflächige Versickerung anzustreben. 2. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 8 WHG der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. 3. 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). 4. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen. 5. Der BP befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. 	Die Hinweise werden berücksichtigt und entsprechend in die Begründung übernommen.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Anregungen und Hinweise, teilweise auf der Grundlage Bbg BO:</p> <p>1. Bei der TF 2.1 trifft m. E. i. V. m. § 17(2) Satz 2 BauNVO nicht zu. Dieser besagt: dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete. Im BP sind weder Wochenendhaus- noch Ferienhausgebiete festgesetzt.</p> <p>2. Der Vollständigkeit halber sollten in der Planzeichenerklärung die Buchstaben p und ö mit aufgenommen werden.</p> <p>3. Ebenfalls der Vollständigkeit halber sollte unter 2.3 - 6 m lang enthalten.</p> <p>4. Im Plan sollte auch der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 539 vermaßt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Schreibfehler in der Textfestsetzung wurde entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da der Bereich um des Flurstücks 539 nicht mehr Teil des Bebauungsplans ist.</p>
		<p>5. In der Begründung auf S. 6 Nr. 2 im 2. Absatz musste es m. E. statt Flurstück 54/6 – 56/4 heißen.</p> <p>6. Auf S. 15 Nr. 4.1.1 wurde im 3. Absatz angegeben, ... da nicht störende Gewerbebetriebe (vergleichbar mit nicht störenden Handwerksbetrieben) innerhalb von Wohngebäuden die eigentliche Wohnfunktion nicht beeinträchtigen. Dass diese nur innerhalb von Wohngebäuden stattfinden darf, wurde nicht festgesetzt. Beides ist auch, solange die Wohnnutzung überwiegt, in Gebäuden zulässig.</p> <p>7. Unter Nr. 5.1 Innere Verkehrserschließung auf S. 18 wurde aufgeführt, dass diese über die bereits parzellerte Erschließungsstraße erfolgt. Dies trifft nur in Teilen zu. Die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche liegt auch außerhalb der Parzellierung.</p> <p>8. Zum darunter stehenden ruhenden Verkehr hinsichtlich der Stellplätze ist anzumerken, dass diese nicht im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Dies würde nur erfolgen, wenn die Gemeinde eine Stellplatzsatzung hätte, was hier nicht der Fall ist.</p>	<p>Der Schreibfehler wird berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst, indem folgende Textfestsetzung ergänzt wird. 1.1.4 Die gem. § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn sie innerhalb geschlossener Gebäude ausgeübt werden ist gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst. Die Planzeichnung bleibt unverändert.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde die TF Nr. 2.3 formuliert.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>9. Gemäß § 4 (1) BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Durch die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist die öffentlich-rechtliche Sicherung in Form von Baulasten in das Baulastenverzeichnis des LK OPR einzutragen.</p> <p>10. Lt. dem Luftbild erfolgt die Zufahrt zu dem bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 558 über das Flurstück 56/4. Da hier eine Festsetzung als Fußweg besteht und somit die Erschließung nicht mehr gesichert ist, muss ebenfalls eine Baulast gem. Pkt. 9. eingetragen werden. Die ordnungsgemäße Errichtung des Gebäudes vorausgesetzt.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Durch die textliche Festsetzung 3.1 „Zugunsten der Anwohner, der Erschließungsträger sowie der Feuerwehr wird auf der privaten Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.“ Entlang der privaten Verkehrsfläche ist die Zuwegung der Grundstücke ausreichend gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Die Erschließung ist durch die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen inklusive Fahrrecht (TF 3.1) ausreichend gesichert.</p>
		<p>Brandschutzdienststelle Seitens des Brandschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung nachstehender Festlegungen keine Einwände.</p> <p><i>Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt/ Bewegungsfläche)</i> Punkt 5.3.1. der Begründung zu o.g. BP wird wie folgt geändert: Es ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007- (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten. Für die Kennzeichnung gilt zzgl. die DIN 4066.</p> <p>Unter zzgl. Beachtung des § 5 BbgBO müssen die Straßenverkehrsfläche privat (gelb) und die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (gelb schraffiert) die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Die ausgewiesene Feuerwehrezufahrt auf dem Flurstück 56/4 ist bis zur Löschenahmestelle Untersee weiterzuführen und an der Löschwasserentnahmestelle ist eine Bewegungsflächen gemäß o.g. Muster-Richtlinie für das Feuerwehreinsatzfahrzeug vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Verkehrsfläche besteht bereits und wurde für die Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge hergestellt. Sie führt schon jetzt bis zur vorhandenen Löschwasserentnahmestelle. Ein weiterer Festsetzungsbedarf mittels BP besteht nicht.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p><i>Löschwasserversorgung</i> Punkt 5.3.2. der Begründung zu o.g. BP wird wie folgt ergänzt: Zwecks Sicherung der Löschwasserversorgung aus dem Untersee ist folgende zu beachten: 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 Brand-schutzes (hier: Gemeinde Wusterhausen) abzustimmen.</p> <p><i>Allgemeines</i> Die o.g. Flächen für die Feuerwehren sind zu sichern. Ob wie durch die Gemeinde Wusterhausen geplant ein städtebaulicher Vertrag ausreichend ist oder Baulasten eingetragen werden müssen, entzieht sich der Kenntnis der Unterzeichnenden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die genannten Belange in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden bereits zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt.</p>
		<p>Untere Bodenschutzbehörde gegen das geplante Vorhaben besteht aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im VE der Begründung zum BP berücksichtigt und sind umzusetzen.</p> <p>Zusätzlich sollte unter Punkt 10.5 Altlasten folgender Hinweis aufgenommen werden. Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie stofflich schädliche Bodenveränderungen registriert.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung übernommen.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.4	Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin 31.03.2021	<p>Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) durch das Vorhaben werden Denkmale berührt. hier: Bodendenkmal-Fundplatz Bantikow Nr. 14 unbefestigte Siedlung Spätslawisch, unbefestigte Siedlung deutsches Mittelalter, unbefestigte Siedlung Neuzeit, Le-sefunde Ur- und Frühgeschichte (Bodendenkmalnummer 100366) Es gelten die Schutzbestimmungen des BbgDSchG. Die Feststellungen zum Denkmalschutz unter Pkt. 10.3 in der Begründung zum BP sind nicht zu beanstanden. Einzeldenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Die geschützte Umgebung von Denkmäler wird nicht berührt. Eine detaillierte denkmalpflegerische Stellungnahme erfolgt durch das als TöB zu-ständige BLDAM.</p>	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.
1.5	Brandenburgi-sches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi-sches Landesmu-seum Wünsdorfer Platz 4-5 Abt.: Bodendenk-mal 15806 Zossen OT Wünsdorf 25.02.2021	<p>1. Einwendungen und Rechtsgrundlage Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs 1 und (2), Satz 4 BbgDSchG. Das Bodendenkmal befindet sich im Status der Bearbeitung. Seine Eintragung in die Denkmalliste steht bevor. Sein Schutz ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Bei dem Bodendenkmal 100.366 handelt es sich um den Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Bantikow sowie um Siedlungsplätze der Ur- und Frühge-schichte sowie der Slawenzeit. Das Bodendenkmal erstreckt sich nach dem ge-genwärtigen Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und insbesondere in südliche Richtung weit darüber hinaus. Die Abgrenzung des Bodendenkmals ist auf dem Plan in der Anlage dargestellt. Im Vorhabengebiet wurden bereits eine archäologische Voruntersuchung und sodann eine archäologische Begleitung der seinerzeitigen Erschließungsarbeiten vorgenommen. In beiden Fällen wurden archäologische Befunde und Funde ermittelt. Da durch die geplanten Maßnahmen in Folge des BP Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal her-beigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu er-halten sind (§§ 1 und 7 (1) und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 Abt.: Bodendenkmal 15806 Zossen OT Wünsdorf 25.02.2021	2. Möglichkeiten der Überwindung Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den BP zu übernehmen. 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 (1) BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der UDB des LK OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass: <ol style="list-style-type: none"> 1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 (1) und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert; 2. 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 (3) und 4 BbgDSchG gewährleistet. 	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt, indem ein Hinweis auf dem Plan vermerkt wurde. Die Formulierung des Hinweises auf dem Plan und in der Begründung unter Kap. 10.3 wurde angepasst. Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Aussagen in die Begründung übernommen werden.
		Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt. Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.6	<p>Landesbetrieb für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten 23.03.2021</p>	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landegewässer werden nicht berührt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich weiterhin außerhalb des Beteiligungsbereiches des Verkehrslandeplatzes Kyritz.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p>
1.9	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neustadt Bahnhofstraße 57 16845 Neustadt / Dosse 15.03.2021</p>	<p>dem mir vorliegenden VE zum BP „Am Untersee“ Bantikow der Gemeinde Wusterhausen, Stand: Februar 2021, stimme ich aus forstfachlicher Sicht zu.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Bezüglich Pkt. 8.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, verweise ich auf den Erlass des MLUK, dass bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur grundsätzlich gebietseigene Gehölze des Landes Brandenburg zu verwenden sind (Amtsblatt Nr. 9 vom 04. März 2020, S. 203).</p>	<p>Der Hinweis wurde in der Begründung unter Pkt. 8.3 sowie 9 ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die vorbereitenden Arbeiten nach dem BP von 2001 sind erfolgt. Die Anschlüsse befinden sich auf den seinerzeit geplanten Parzellen und müssen für die aktuell geplante Nutzung der Grundstücke angepasst werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
	22.03.2021	Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrensenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich. Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		Im Baugebiet werden die Flächen a, b, ö, und p (siehe Pkt. 3: Textliche Festsetzung: „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) u.a. mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet. Diese Flächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese privaten Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.	Der Hinweis wird wie folgt klargestellt: Im Entwurf des Bebauungsplans ist nur noch eine Verkehrsfläche enthalten, welche privat gewidmet ist. Hier verlaufen die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichteten Versorgungsleitungen. Es besteht bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger. Dies schließt die Telekom Deutschland GmbH mit ein.

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.1	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden 22.03.2021</p>	<p>Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort belassen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen. Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Hinweise sind nicht Gegenstand eines BPs.</p>
2.5.1	<p>Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam 30.03.2021</p>	<p>die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren: Der o.g. BP (BP) zielt darauf ab, in der Ortslage Bantikow, Gemeinde Wusterhausen/Dosse, auf einer Fläche von 1,26 ha Wohnbebauung zu ermöglichen. Das o.g. Plangebiet grenzt westlich in ca. 50 m Entfernung an den Untersee und befindet sich zum überwiegenden Teil im LSG „Kyritzer Seenkette“ und im Außenbereich.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Klarstellung: Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Das Bauleitverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5.1	<p>Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam</p> <p>30.03.2021</p>	<p>Die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen in Verbindung mit Versiegelungen und Eingriffen in Biotope und das Landschaftsbild, steht u.E. im Widerspruch zu den Regelungen der LSG-Verordnung. Landschaftsschutzgebiete dienen v. a. der Bewahrung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft. Auch wenn an diesem Standort ursprünglich eine Ferienhausbebauung zur naturbezogenen Erholung (saisonale Nutzung) geplant war, kann diese nicht mit einer Wohnbebauung (dauerhafte, ganzjährige Nutzung) gleichgesetzt werden.</p> <p>Mit der Bebauung und dauerhaften Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere des Schutzgutes Bodens hinsichtlich seiner Funktionen erheblich beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung und Nutzung sowie den damit zu erwartenden nicht unerheblichen Eingriffen in den Gehölzbestand, erfährt das Gebiet eine erhebliche Veränderung im Artenspektrum.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt: Es besteht bereits Baurecht für Ferienhäuser.</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung des VEP und des vorliegenden Plans sind überwiegend gleich. Der Versiegelungsgrad zur Planung von 2001 wird zudem minimiert. Im Norden wird eine Grünfläche mit der Pflanzung eines Waldrandes festgesetzt.</p> <p>Beeinträchtigungen des LSG durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht erkennbar.</p>
		<p>Mit der Bebauung und dauerhaften Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere des Schutzgutes Bodens hinsichtlich seiner Funktionen erheblich beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung und Nutzung sowie den damit zu erwartenden nicht unerheblichen Eingriffen in den Gehölzbestand, erfährt das Gebiet eine erhebliche Veränderung im Artenspektrum.</p> <p>Mit der Versiegelung und Nutzungsänderungen gehen hier Lebensräume sowie Nahrungsquellen von Vögeln, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Insekten (z.B. Ameisen, Wildbienen) verloren, so dass mit weiteren Artenvergrämungen und Habitatverlusten zu rechnen ist. Aus Natur- und Artenschutzgründen ist der vorhandene, vor allem gesunde Baumbestand möglichst zu erhalten und weiterzuentwickeln.</p> <p>Grundsätzlich sollte die Bebauung dem Gehölzbestand angepasst werden, nicht umgekehrt.</p>	<p>Abwägung s.o.</p> <p>Der Hinweis wird mit Vorlage des Planentwurfs beachtet. Kartierungen und Erfassungen des aktuellen Baumbestands sind erfolgt. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung unter Kap. 9 getroffen. Das faunistische Gutachten sowie entsprechende Artenschutzmaßnahmen werden zum Entwurf vorgelegt.</p>

Nr.	Behörde / TöB	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5.1	<p>Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam 30.03.2021</p>	<p>Der Verlust stellt u.E. einen schwerwiegenden Eingriff dar, zumal das Landschaftsbild eine erhebliche Veränderung erfährt. Ersatzpflanzungen, die erst nach Jahren die entsprechende Wirksamkeit erreichen, können den Verlust vorhandenen Gehölzstrukturen auch vor dem Hintergrund des steten Artenrückgangs nicht kompensieren. Wir weisen darauf hin, dass durch die Verwendung gebietsfremder Gehölze Ziele des Artenschutzes nicht erreicht werden können und damit eine weitere Entwertung als Lebensraum erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Nutzungsdruck auf das Schutzgebiet erhöht und nicht in dem Maße steuer- und kontrollierbar ist, wie bei einer Nutzung als Erholungsstandort. Eine Beanspruchung von Schutzgebietsflächen zu Wohnzwecken kann nur dann befürwortet werden, wenn im Vorfeld die hier zwingend erforderliche Prüfung von Alternativstandorten, dem Bedarf und das öffentliche Interesse vorgenommen wurde. Ob und in welchem Maße dies erfolgte, ist für uns nicht nachvollziehbar. Nach unserer Kenntnis verfügt Bantikow über ausreichend Entwicklungsflächen außerhalb des Schutzgebietes. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird die vorliegende Planung seitens der Naturschutzverbände abgelehnt. Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Schutz der Biodiversität ein Gemeinwohlziel ist, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt. Gerade in Zeiten, in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechender zukunftsweisender Umgang auch und vor allem von Verwaltungen und Planungsträgern erwartet. Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und um die Zustellung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt klargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baurecht besteht bereits. • Das Baurecht für die Ferienhäuser mit gleichem Maß der baulichen Nutzung wie im vorliegenden Plan erzielt eine gleiche Wirkung auf alle Schutzgüter • Das Verfahren gem. § 13 a BauGB kann ohne Umweltbericht und EAB durchgeführt werden • Artenschutz wird berücksichtigt (Darstellung im Entwurf)

4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde im Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet.