

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

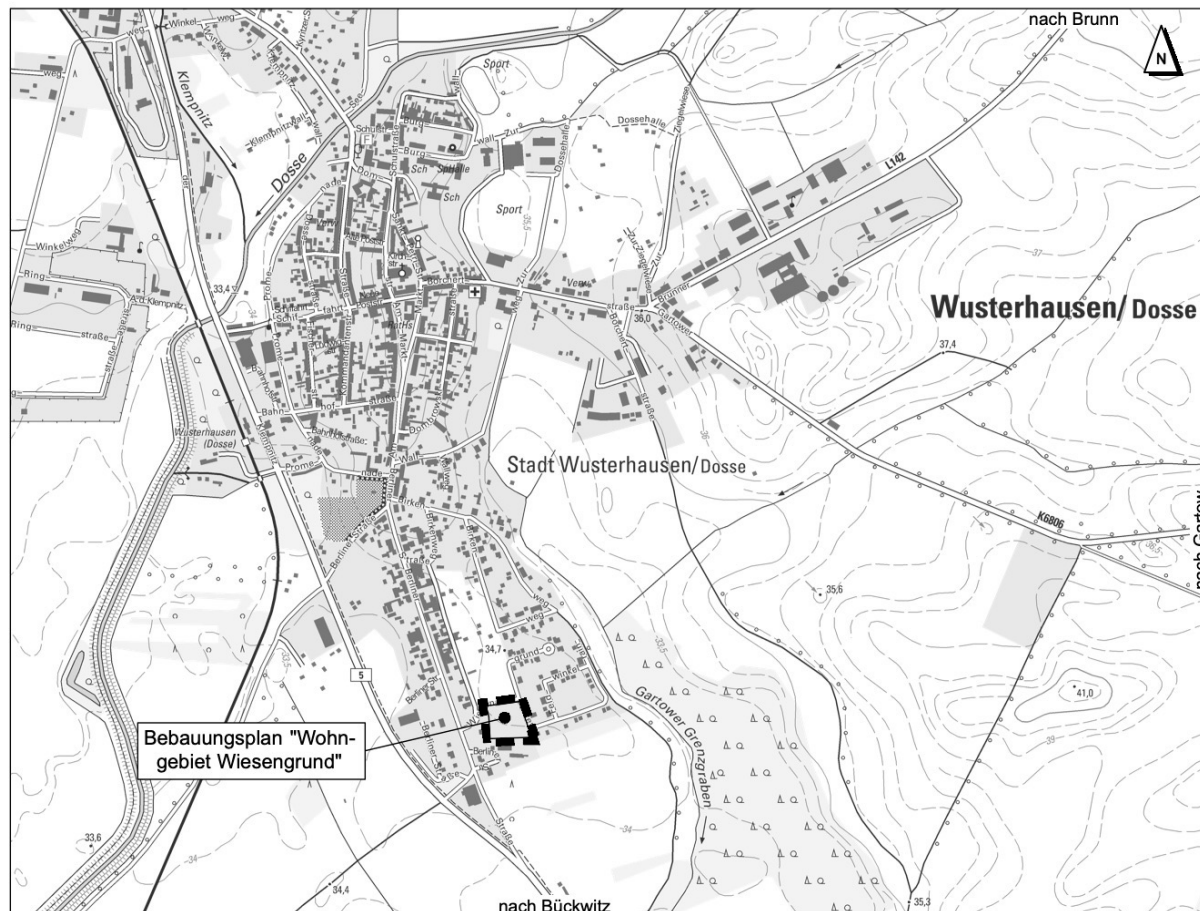
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan

"Wohngebiet Wiesengrund"

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Mai 2025

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

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Planungskonzeption und Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.3	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen	9
5.4	Gestalterische Festsetzungen	9
5.5	Verkehrerschließung	9
5.6	Technische Infrastruktur	10
5.6.1	Oberflächenentwässerung	10
5.6.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	10
5.6.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz	10
5.6.4	Energieversorgung / Telekommunikation	10
5.7	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	10
5.8	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	11
6.0	Flächenbilanz	12
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.....	12
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	13
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter. 14	
7.2.1	Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch	14
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope, Gehölzschutz	14
7.2.3	Schutzgut Tiere	15
7.2.4	Schutzgut Boden.....	16
7.2.5	Schutzgut Wasser	16
7.2.6	Schutzgut Klima/Luft	17
7.3	Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen	17
8.0	Planverfahren	19

Anlage 1 – Fotodokumentation des Plangebietes, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 05/2025

Anlage 2 – Städtebaulicher Funktionsplan, Stand 05/2025

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, Nr. 92)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse eine rege Nachfrage nach Wohnraum und Einfamilienhausgrundstücken ergeben. So hat auch die Stadt Wusterhausen/Dosse Schwierigkeiten der verstärkten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Demzufolge ist es erforderlich weiteres Bauland zu entwickeln. Interessant für die Gemeinde sind hier insbesondere Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Wohnbaufläche dargestellt und somit für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Insofern entsprach es auch den Vorstellungen der Gemeinde, dass im Mai 2024 ein Grundeigentümer bei ihr den Antrag gestellt hat, auf dem Flurstück 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen verbindliches Baurecht für Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, in diesem „unbeplanten Innenbereich“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen eines Kostenübernahmevertrages dazu bereit erklärt, alle mit der Planung und Realisierung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daraufhin am 13.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ gefasst.

Da es sich bei dieser Planung um eine städtebauliche Nachverdichtung in einem untergenutzten Teil des Innenbereiches handelt, ist es möglich das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu führen. Die Erstellung eines vollständigen Umweltberichts ist damit nicht erforderlich, jedoch müssen die naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Belange im Geltungsbereich angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten die für den aufzustellenden Bebauungsplan ggf. eintretenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist damit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 727 sowie Teile der Flurstücke 323, 659 und 672 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen und ist ca. 0,56 ha groß.

Planungsziel ist es auf dem Flurstück 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereiches die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wusterhausen zu erweitern. Die Erschließung ist über die Straßen „Wiesengrund“ und „Am Ackerrain“ bereits gesichert. Die Flurstücke 323 tlw., 659 tlw. und 672 tlw. werden in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die B-Plan-Aufstellung können Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser an einer öffentlichen Verkehrsfläche entstehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig als „Wohnbaufläche“ dargestellt, sodass die beabsichtigte Planung im Widerspruch zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan steht, womit sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse entwickelt.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten von Brandenburg. Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen und liegt zwischen der rund 4 km südlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse und der etwa 6 km nordwestlich gelegenen Stadt Kyritz.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.933 Einwohner (Stand April 2025), davon entfallen 2.734 Einwohner (Stand April 2025) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gab in ihrer Stellungnahme zur Zielanfrage am 19.08.2024 an, dass der Planung Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Weiter heißt es:

„Der Bebauungsplan fällt unter die Tatbestände des § 13a BauGB und gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen und steht daher nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.“

3.2 Regionalplanung

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“, wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen waren die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum „Freiraum“ und zu den „historisch bedeutsamen Kulturlandschaften“ wurden genehmigt, eine Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist jedoch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wird das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie" eingestellt. Im Zuge dessen finden auch die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine weitere Anwendung mehr und sollen im Rahmen eines integrierten Regionalplans überarbeitet werden. Dieser soll gemäß Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung im Anschluss an den im Verfahren befindlichen Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung 2024“ aufgestellt werden.

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

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

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, damals noch als Amt Wusterhausen/Dosse handelnd, beschloss im Jahr 1997 die Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen für die zum einstigen Amt Wusterhausen/Dosse gehörenden Gemeinden. Die Teilflächennutzungspläne wurden im Jahr 2001 rechtswirksam, gleichzeitig erfolgte die Eingemeindung der letzten amtsangehörigen Gemeinden und schließlich die Aufhebung des Amtes Wusterhausen/Dosse zugunsten der Neugründung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

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

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

Das Plangebiet ist ca. 0,56 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Wusterhausen/Dosse im Eckbereich der Straßen Wiesengrund und Ackerrain auf den Flurstücken 323 tlw., 659 tlw., 672 tlw. und 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse.

Das Plangebiet selbst stellt sich zu Planungsbeginn als weitestgehend gehölzfreie Wiesenfläche dar. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Platane. Im südlichen und südöstlichen Teil befinden sich eine Magnolie sowie eine Heckenstruktur. Der nördliche und der östliche Teil des Plangebietes schließen jeweils einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Wiesengrund und Ackerrain ein, die sich derzeit als straßenbegleitende Grünflächen darstellen. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abwasserpumpwerk und ein Schaltkasten.

Das Flurstück 727 war früher Teil der Gärtnerei, dessen ehemaliges und leerstehendes Gewächshaus sich noch auf dem südlich angrenzenden Flurstück 737 befindet.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des bereits im Jahr 2002 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Birkenweg“. Dieses Wohngebiet ist bereits nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls noch ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Birkenweg“, der in diesem Bereich mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Wiesengrundes mit Anschluss an die Berliner Straße die öffentliche Erschließung des Wohngebietes Birkenweg sichert. Nördlich davon befindet sich eine ungenutzte Wiesenfläche. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung sowie ein ungenutztes Grundstück. Im Osten des Plangebietes bindet auch die Straße Wiesengrund an die Berliner Straße an, die südwestlich dann auf die Bundesstraße 5 führt. Etwa 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Discounter.

Das Plangebiet ist relativ eben. Es befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 35,0 m NHN im Norden und 34,5 m NHN im Südosten des Plangebietes.

Das Plangebiet ist über die Straßen Wiesengrund und Ackerrain, die sich als mit Betonpflaster befestigte Straßen darstellen, bereits erschlossen.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption und Art der baulichen Nutzung

Das unbebaute Flurstück 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen, im Eckbereich Wiesengrund/Ackerrain bietet ein Innenverdichtungspotential im Süden der Stadt Wusterhausen/Dosse.

In dem ca. 0,56 ha großen Gebiet des Bebauungsplanes können bis zu 7 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem allgemeinen Wohngebiet auch als Ausnahme nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich darin, dass die sonst als Ausnahme in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen einen so hohen Flächenbedarf haben, dass sie in diesem relativ kleinen Wohngebiet nicht noch ergänzend zur Wohnnutzung untergebracht werden könnten.

Zulässig ist der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch eine Baugrenze festgesetzt ist. Ausschließlich bauliche Nebenanlagen und Stellplätze oder Garagen sind außerhalb des Baufensters zulässig.

Teile der Verkehrsflächen der Straßen Wiesengrund und Ackerrain (Flurstücke 323 tlw., 659 tlw. und 672 tlw.) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingebunden, um die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Wohngebietes zu sichern. Die Fahrbahnen der Straßen Wiesengrund und Ackerrain wurden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Birkenweg“ bereits mit Betonpflastersteinen vollständig hergerichtet. Daher beschränkt sich die bauliche Herrichtung des im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiches auf eine mögliche Anlage von Parktaschen, Gehwegen, Straßenlaternen, Leitungstrassen oder eventuell benötigter Regenversickerungsmulden, Straßenbegleitgrün und Zufahrten zu den Baugrundstücken.

Sollten innerhalb des Plangebietes mehr als 5 Grundstücke entstehen, sind die weiteren dann innenliegenden Grundstücke als Hammergrundstücke über Stichwege zu erschließen.

Das Abwasserpumpwerk im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Straße Wiesengrund wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk im B-Plan festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein unterirdisches Pumpwerk, welches in dieser Beschaffenheit auch in anderen Wohngebieten zu finden ist. Bei Spitzen- und Ausfallzeiten sind Lärm- und Geruchsemissionen möglich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung geht von diesen Emissionen nicht aus. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger bei der Vermarktung der Grundstücke in Kaufverträgen auf diese möglichen temporären Lärm- und Geruchsemissionen hinweisen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Platane, die ebenso zum Erhalt festgesetzt wird wie der an der südlichen Plangebietsgrenze befindliche Tulpenbaum.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den mitunter kleineren potenziellen Baugrundstücken eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wird im Baufeld des ca. 4.860 qm großen allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der GRZ-Festsetzung ergibt sich somit eine maximale Grundfläche von ca. 1.944 qm, die mit Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden, so dass insgesamt 2.916 qm versiegelt werden dürfen. Somit wird die im § 13a BauGB maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm eingehalten, sodass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt werden kann.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit fügen sich die Gebäude des Bebauungsplangebietes in die Strukturen der östlich und westlich angrenzenden Einfamilienhausgebiete ein. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze orientiert sich an den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen, deren Wurzel- und Kronenbereich von den Neubauten nicht tangiert werden soll. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können unter Einhaltung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung auch außerhalb des Baufensters gebaut werden.

5.3 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

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

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes werden einige wenige gestalterische Festsetzungen für das geplante Einfamilienhausgebiet getroffen. So müssen bei dem Bau von Wohngebäuden die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° haben, bei Grün- und Grasdächern ist eine Ausnahme zulässig mit einer Mindestdachneigung von 15°. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebendächer (Vordach, Dach von Gauben etc.) an Hauptgebäuden, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen. Bei dem Bau von Hartdächern sind nur Materialien in Naturrot, Ziegelrot, Rotbraun, Dunkelbraun, Anthrazit, Schiefergrau, Moosgrün und Dunkelblau zulässig. Dieses Farbspektrum entspricht den Dachfarben der Umgebung und bietet eine breite Palette an Farben für Hartdächer was eine übermäßige Einschränkung der künftigen Eigentümer bei der Farbauswahl vermeidet. Somit wird hinsichtlich der zulässigen Dachfarben ein relativ homogenes Bild im künftigen Wohngebiet sichergestellt, gleichzeitig werden ortsbildbeeinträchtigende Sonderfarben wie Lila oder Hellblau verhindert.

5.5 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die wohngebietsinternen Straßen Ackerrain und Wiesengrund. Die Straßen Wiesengrund und Ackerrain sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Birkenweg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und baulich hergerichtet worden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überplant jedoch Teile der Flurstücke 323, 659 und 672, die im Bebauungsplan „Birkenweg“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurden. Diese Flächenstreifen werden nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um das allgemeine Wohngebiet im Planentwurf erschließen zu können.

Neben den Grundstückszufahrten könnten je nach Vorstellungen der Gemeinde in diesen Bereichen zudem Parktaschen, Gehwege, Straßenlaternen, Leitungstrassen oder eine eventuell benötigte Regenversickerungsmulde angelegt werden.

Die Straße Ackerrain bindet im Nordosten des Plangebietes an die Straße Wiesengrund an. Diese bindet in ihrem westlichen Verlauf 100 m weiter an die Berliner Straße an, welche dann knapp 200 m südwestlich auf die Bundesstraße 5 trifft.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Oberflächenentwässerung

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

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Wiesengrund“ und „Am Ackerrain“ anfallende Niederschlagswasser kann über die fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung geführt werden.

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

5.6.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

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

Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

5.6.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

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

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

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

5.6.4 Energieversorgung / Telekommunikation

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

5.7 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Altlasten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden von der zuständigen Behörde Hinweise bezüglich möglicher Altlasten oder Altlastenverdachtsgebiete im Plangebiet gegeben.

Bodenschutz

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- *Kommt es zu Bodenaushub, so sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und -bei stofflicher Eignung- für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.*
- *Nicht von den Standorten (dem Standort) der (des) zukünftigen Bauvorhaben(s) stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung oder Verfüllung von Baugruben genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/-0* bzw. BG-0/-0* der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die Bodenart-Hauptgruppe Sand einhalten. Der beabsichtigte Einbau des Bodens (mit Qualitätsnachweis) ist der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.*
- *Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschine auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG.*
- *Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht, angepasst an die Mächtigkeit der natürlichen Bodenhorizontfolge, herzustellen. Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 10 und § 7 Abs. 1 und 2 BBodSchV.*
- *Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch die Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.*
- *Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises OPR zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.*
- *Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen. Die Anzeigepflicht besteht gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).*

Kampfmittel

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

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

5.8 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalgeschützte Bereiche. Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht durch Bodendenkmale bzw. -verdachtsflächen betroffen.

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

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

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

6.0 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.860 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
<i>Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</i>	750 m²
Fläche für die Abwasserbeseitigung	
<i>Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk</i>	13 m²
Plangebietsgröße	5.623 m²

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Verfahrensart begründet sich mit einer geringen Plangebietsgröße von nur 0,56 ha und einer relativ geringen maximalen bebaubaren Grundfläche durch Hauptanlagen von maximal 1.944 qm (vgl. Kap. 5) sowie der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs (Innenbereich).

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

Das beschleunigte Verfahren lässt unter anderem die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfallen. Entsprechend gelten die für den aufzustellenden Bebauungsplan eintretenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Erstellung eines vollständigen Umweltberichtes kann demnach verzichtet werden. Dennoch sind sonstige grundlegende Vorschriften des Naturschutzrechtes auch im beschleunigten

Verfahren zu beachten und mit angemessener Gewichtung abzuwägen sowie betroffene Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Abwägungsgrundlage). Hierzu zählen u.a.:

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde bei einer Vor-Ort Begehung im Mai 2025 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine fotografische Dokumentation liegt als **Anlage 1** bei.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Wusterhausen/Dosse im Bereich der Straßen Wiesengrund und Ackerrain auf den Flurstücken 323 tlw., 659 tlw., 672 tlw. und 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse und ist 0,56 ha groß.

Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 727 eine Fläche, die ehemals für den Erwerbsgartenbau genutzt wurde. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 737 befindet sich noch das dazugehörige leerstehende Gewächshaus.

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns war diese Nutzung bereits aufgegeben und das Plangebiet stellt sich als weitestgehend gehölzfreie Fläche dar. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Platane mit 1,2 m Stammumfang (StU) und im südwestlichen Teil befinden sich ein Tulpenbaum mit StU 1,8 m sowie auf der südlichen Plangebietsgrenze eine etwa 40 m lange Heckenstruktur (BH - 07130). Die Bäume wurden als sonstige Solitärbäume nicht heimischer Art kartiert (BEAFA – 0715221).

Die zentrale Fläche stellt sich am ehesten als ein nährstoffreiches gestörtes ruderales Offenlandbiotop dar. Sie ist dominiert durch Arten wie Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Glatthafer (*Arrhenatherum eliatum*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago*), Wegericharten (*Plantago*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Die Fläche ist aufgrund der aufgegebenen gärtnerischen Vornutzung und der aktuell angetroffenen Artenzusammensetzung als sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten kartiert worden, wobei die Fläche von sonstigen Gräsern dominiert ist (RXG – 03329). Teilbereiche sind geprägt durch Aufwuchs von Brombeere und Weidenblättrigem Spierstrauch.

Nördlich und östlich schließt das Plangebiet an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Wiesengrund und Ackerrain an, die mit Betonsteinpflaster befestigt sind (OVSP – 12611). Mit jungen Linden als mehr oder weniger vitale Straßenbaumbepflanzung dar.

Die zum öffentlichen Straßenraum gehörenden Flurstücke 323, 659 und 672 befinden sich jeweils teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes, da hier durch den Bau von Zufahrten der Anschluss der künftigen Baugrundstücke an die Verkehrsfläche hergestellt werden muss. Die Flächen sind im Bestand straßenbegleitende Grünflächen (Rasen) ohne Baumbestand.

Im Nordosten befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abwasserpumpwerk und ein Schaltkasten (Ver- und Entsorgungsanlagen OT – 12500) innerhalb des Plangebietes. Außerhalb des Plangebietes befinden sich benachbart südöstlich ein Glascontainerplatz und nordwestlich ein Stromkasten.

Nordöstlich, östlich sowie nordwestlich und westlich ist in direkter Umgebung bereits Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261) vorhanden.

Direkt nördlich der Straße Wiesengrund schließt eine artenarme Frischweide (GMFA – 051122) ohne Gehölzaufwuchs an. Und im weiterer nördlicher Nachbarschaft eine Kleingartenanlage (PK - 10150).

Das Plangebiet ist relativ eben. Es befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 35,0 m NHN im Norden und 34,5 m NHN im Südosten des Plangebietes.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

7.2.1 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung sowie die Lage an den Verkehrsstraßen baulich vorgeprägt, sodass sich die geplante Bebauung auch nachvollziehbar in den Bestand einfügt.

Die beiden das Plangebiet prägenden Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet weist im Bestand keine besondere Aufenthaltsqualität auf und hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, über die Bautätigkeit zur Errichtung der Wohnhäuser hinaus, nicht zu rechnen. Ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Wohnnutzung der Umgebung ist nicht gegeben.

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

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope, Gehölzschutz

Den im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung kartierten Biotoptypen wird ein untergeordneter bis allgemeiner ökologischer Wert zugeordnet. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Der Verlust des nährstoffreichen, gestörten, ruderalen Offenlandbiotops durch die spätere Wohnbebauung und die Anlage der Hausgärten wird aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Wertigkeit als nicht erheblich bewertet.

Die beiden Bestandsbäume sind aufgrund ihrer großen Stammumfänge geschützte Landschaftsbestandteile. Sie werden zum Erhalt festgesetzt und wurden bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt, so dass diese Bäume erhalten bleiben.

Die Heckenstruktur auf der südlichen Plangebietsgrenze kann ebenfalls erhalten bleiben, sie liegt außerhalb der Baugrenze und ist von der Planung nicht betroffen.

- ➔ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen verursacht die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotope

7.2.3 Schutzgut Tiere

Grundlage für den Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Artengruppen grundsätzlich abgeschätzt:

Brutvögel: Eine potentielle Besiedlung mit Wiesen- und Bodenbrütern oder das Vorkommen von Nahrungsgästen wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der geringen Größe und der Lage neben umgebend bestehender Bebauung als sehr gering eingeschätzt.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen hat die Fläche ein gewisses Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter sowie Höhlenbrüter.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebietes (Ruderalflur, geringe Gehölzdichte), der umgebenden Verkehrsflächen und der direkten Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung zeigt das Plangebiet für sensible, störungsempfindliche Arten ein eher ungeeignetes Revierpotential. Aufgrund der angetroffenen Habitatausstattung kann von einer kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen werden, die an siedlungsbedingte Störungen angepasst sind.

Fledermäuse: Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gebäude, die ein Habitatpotential bieten könnten. Die beiden Altbäume weisen ein gewisses Habitatpotential für Fledermäuse auf. Die offene Fläche kann Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren. Ausreichend Ausweichflächen sind angrenzend und in naher Umgebung vorhanden.

Zauneidechsen:

Die Fläche wurde im Mai 2025 hinsichtlich möglicher geeigneter Habitate für die Zauneidechse begutachtet.

Die Fläche weist keine Haufwerke aus Totholz oder Steinen auf. Auch sonstige Ablagerungen sind nicht vorhanden. Kleinsäugerbaue konnten nicht festgestellt werden. Damit bietet die Fläche keine potentiellen Verstecke und/oder Sonnenplätze für die Art.

Vielmehr ist die Fläche größtenteils dicht vergrast und durch den weidenblättrigen Spierstrauch dicht bewachsen. Sandige Flächen, die zur Reproduktion notwendig sind, sind kaum vorhanden.

Insgesamt wird das Habitatpotential für Zauneidechsen als gering eingeschätzt.

weitere Artengruppen: Für weitere Artengruppen wie Amphibien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen weist das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen auf.

- ➔ Dem Schutzgut wird im Bestand in Bezug auf die oben benannten Artengruppen eine untergeordnete bis allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Fazit: Das Plangebiet und seine Umgebung als siedlungsgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken mit Ziergärten bietet an besiedelte Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum. Insgesamt wird die Bedeutung der Fläche für wildlebende Tierarten als gering eingeschätzt.

Die Gehölzstrukturen, die ein Habitatpotential für Brutvögel und Fledermäuse bieten, werden zum Erhalt festgesetzt.

Als Nahrungsfläche für Brutvögel und Fledermäuse hat die offene Fläche ggf. eine Bedeutung. Diese Funktion wird durch die künftige Bebauung eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig

verloren, denn auch die künftigen Gärten bieten Nahrungsflächen. Des Weiteren stehen Ausweichflächen angrenzend zur Verfügung.

- ➔ Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Tiere in Bezug auf die betrachteten Artengruppen verursacht bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt).

7.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist abgesehen von den den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsflächenbefestigungen der Straßen Wiesengrund und Ackerrain keine Bestandsversiegelungen auf.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise vorwiegend sandige Böden vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Im Rahmen der formellen Beteiligung wird die Auskunft erbeten, ob die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist.

Künftig werden Versiegelungen durch die geplanten Wohngebäude inkl. Nebenanlagen und Zuwegungen sowie die Grundstückszufahrten als Anbindung an die Verkehrsflächen entstehen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch diese zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten, die besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betreffen.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Die Planung sieht im Bereich des 4.860 qm großen allgemeinen Wohngebietes die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen von 50 v.H. Somit ist eine maximale Versiegelung von max. 2.916 qm mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Da die vorliegende Bebauungsplanung auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, entfällt jedoch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

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

7.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten. Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet oder benachbart nicht vorhanden.

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

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

Der anstehende Boden ist versickerungsfähig. In den unversiegelten Grundstücksteilen kann das anfallende Niederschlagswasser unproblematisch zur Versickerung geführt werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

- ➔ Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Wasser.

7.2.6 Schutzgut Klima/Luft

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

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

7.3 Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen

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

Einzelerhaltungsgebote Bestandsbäume

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

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

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

Schutzmaßnahmen Bäume während der Bauzeit

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

Ausschluss von Schottergärten sowie Mulchen in den Vorgärten

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

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

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

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

Nachhaltige Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB

Regenwasserversickerung

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

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

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

Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen

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

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

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

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Einfriedungen der Baugrundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Zaun oder als Laubgehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen. Für Zäune wird ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm festgesetzt. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist nicht zulässig.

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

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

8.0 Planverfahren

Im Mai 2024 hat ein privater Vorhabenträger bei der Stadt Wusterhausen/Dosse den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um im Süden des Ortsteils Stadt Wusterhausen/Dosse im Eckbereich Wiesengrund/Ackerrain auf dem Flurstück 727 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daraufhin am 13.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“ gefasst.

Am __.__.2025 soll in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden und der Planentwurf sowie die Begründung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt werden.

P. Schulz

Der Bürgermeister