

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

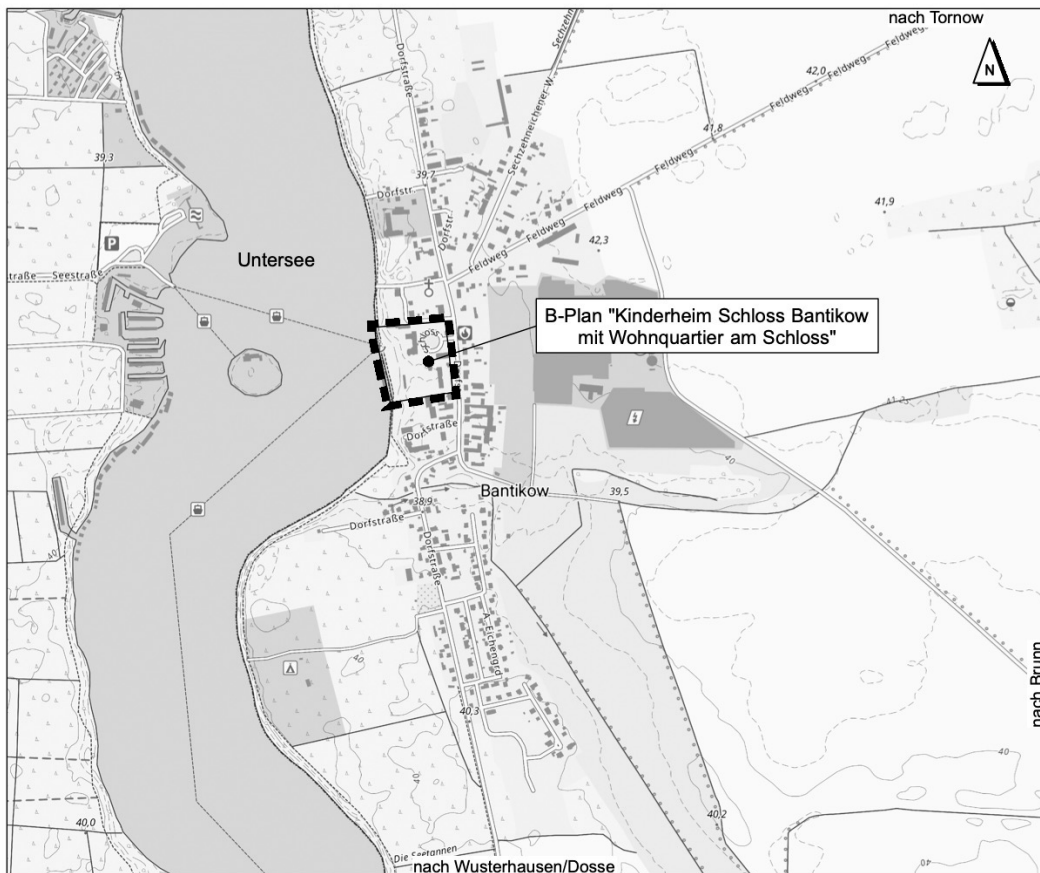
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan

"Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow

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	4
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.0	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung.....	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	8
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	9
5.1	Planungskonzeption	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.3.1	Festsetzung der Grundflächenzahlen und von maximal zulässigen Grundflächen	11
5.3.2	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet und in den allgemeinen Wohngebieten	12
5.3.3	Baugrenzen und Überschreitung.....	13
5.4	Stellplätze (und maximal zulässige Anzahl von Wohnungen).....	13
5.5	Öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.6	Nutzungszweck der privaten Grünflächen	14
5.7	Verkehrerschließung	14
5.8	Technische Infrastruktur	15
5.8.1	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	15
5.8.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	15
5.8.3	Energieversorgung / Telekommunikation	15
5.9	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	15
5.10	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	16
5.11	Belange des Wasserschutzes.....	17
5.11.1	Grundwasserschutz	17
5.11.2	Schutz benachbarter Oberflächengewässer.....	17
5.11.3	Hochwasserschutz.....	17
6.0	Flächenbilanz	18
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.....	19
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	19
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter .	21
7.2.1	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild / Mensch.....	21
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope / Gehölzschutz	22
7.2.3	Schutzgut Tiere	24

7.2.4	Schutzgut Boden.....	26
7.2.5	Schutzgut Wasser	27
7.2.6	Schutzgut Klima/Luft	29
7.3	Lage im Schutzgebiet	30
7.4	Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen	30
8.0	Planverfahren	33

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1.1 – Biotopbestandsplan, Bestandsaufnahme 02 und 06/2024, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 05/2025

Anlage 1.2 – Baumliste, Bestandteil der Vermessergrundlage von öbV Büro Markus Krause, Pritzwalk, Datum der Vermessung 04.03.2024 (Az.: 240527)

Anlage 2 - Fotodokumentation des Plangebietes, Bestandsaufnahme 02 und 06/2024, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 05/2025

Anlage 3 - Städtebaulicher Funktionsplan, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH 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 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), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 8)

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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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

Innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses im Ortsteil Bantikow wird seit April 2019 vom Sozialwerk Winterstein GmbH das „KinderTraumHaus“ betrieben. Die Einrichtung unterhält 23 Plätze für Kinder, die ganzjährig voll belegt sind, davon sind zwei Plätze für Kinder unter vier Jahren zugelassen. Der hohe Bedarf an solchen Plätzen dokumentiert sich darin, dass werktäglich zwei bis fünf Anfragen von Jugendämtern aus der gesamten Bundesrepublik abgelehnt werden müssen, die dringend für Kinder in Not einen Heimplatz suchen.

Für die Unterbringung der Mitarbeiter wird auch das südlich gelegene Wohnhaus Dorfstraße 34 a/b mit 10 Wohnungen genutzt. Zur Gewinnung von zusätzlichen qualifizierten sozialpädagogischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es erforderlich für diese, einschließlich der Familien, nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern auch attraktiven Wohnraum anzubieten. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für soziale Projekte und Raumentwicklung südlich des Schlossgebäudes auch das Flurstück 601 erworben, um westlich, hinter dem vorhandenen kleinen Wohnblock Dorfstraße 34 a/b, drei Wohngebäude neu zu bauen. Dafür wird es notwendig sein, das vorhandene rückwärtige, zum See gelegene eingeschossige Gebäude abzureißen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich dort noch eine Wohnung.

Um eine Erweiterung des „KinderTraumHauses“ mit ergänzenden Einrichtungen, wie einer Kinderwerkstatt, Therapieräumen und zusätzlichem Raum für Wohngruppen zu fokussieren und zur Gewinnung von zusätzlichem qualifiziertem Personal die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu realisieren, hat der Vorhabenträger, die GsPR mbH – Gesellschaft für soziale Projekte und Raumentwicklung mbH – im August 2023 bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einen Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow gestellt.

Mit Schreiben vom 02.11.2023 wurde durch das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH dann bei der Kreisplanung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin angefragt, ob der gesamte neu zu überbauende Bereich als Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten ist und die Planung entsprechend gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt werden kann. Der Landkreis bestätigte dies mit der Maßgabe, dass keine baulichen Anlagen außerhalb des faktischen Innenbereichs, abgegrenzt durch den vorhandenen Gebäudebestand, geplant werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB lässt unter anderem die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfallen. Ein vollständiger Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon 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.

In der öffentlichen Sitzung am 28.11.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ gefasst.

Als Planungsziele wurden die mögliche Kapazitätserweiterung des im Schlossgebäude vorhandenen „KinderTraumHauses“, auch mit ergänzenden Einrichtungen auf dem Flurstück 600, und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Flurstück 601 formuliert. Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen seeuferparallelen Weges zur Nutzung durch die Allgemeinheit sowie im südlichen Bereich des Plangebietes die Schaffung eines für die Öffentlichkeit dauerhaft nutzbaren Gehwegs als Verbindung zwischen der Dorfstraße und dem Unterseeufer.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse das Plangebiet als gemischte Baufläche und das Schloss zudem als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsschule“ dargestellt ist, muss nach Abschluss des Planverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung erfolgen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Schreiben vom 23.10.2024 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

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. Der Ortsteil Bantikow ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen und liegt etwa 5 km nördlich der Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.920 Einwohner (Stand 25.09.2024), davon entfallen 503 Einwohner (Stand 25.09.2024) auf den Ortsteil Bantikow.

Etwa 4 Kilometer (Luftlinie) westlich des Ortsteils Bantikow 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. Östlich von Bantikow befindet sich der Untersee, der vollständig im Gebiet der Stadt Kyritz liegt.

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.

Der Ortsteil Stadt 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. Zudem verfügt die Stadt Wusterhausen/Dosse über eine Bahnanbindung (RB 73 (Neustadt (Dosse) – Pritzwalk).

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist gemeinsam mit der Stadt Kyritz, der Stadt Neustadt (Dosse) und der Gemeinde Gumtow Teil der Kleeblattregion.

Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse, sowie auch das Umland mit dem 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 (GL) hat mit Schreiben vom 23.10.2024 in ihrer Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages der Gemeinde Wusterhausen/Dosse mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

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)

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 Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelfunktion soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, damals noch als Amt Wusterhausen/Dosse handelnd, beschloss im Jahr 1997 die Aufstellung von Flächennutzungsplänen für die zum einstigen Amt Wusterhausen/Dosse gehörenden Gemeinden. Diese Flächennutzungspläne 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.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse mit dem Plananteil für die Ortsteile Bantikow, Sechzehneichen und Tornow wurde im Jahr 2008 rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist der südliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Das Schloss ist zudem als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsschule“ dargestellt. Damit steht die beabsichtigte Planung im Widerspruch zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Nach Abschluss des Planverfahrens erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 2 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung. Künftig wird für die Fläche im nordöstlichen Teil des B-Plan Geltungsbereiches im Rahmen der Flächennutzungsplananpassung ein Sondergebiet „Kinderheim“ dargestellt und im südöstlichen Teil eine Wohnbaufläche. Im westlichen Teil wird im Bereich der zu den Grundstücken gehörenden Grünflächen eine private Grünfläche,

sowie ganz im Westen für den Bereich des Uferwegs ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche dargestellt.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Bantikow befindet sich ganz im Westen der Gemeinde und zeigt sich als typische Ortslage im ländlichen Raum, geprägt vom Untersee im Westen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und Feldern im Norden, Osten und Süden. Im Norden und Südwesten befinden sich zudem größere Waldareale. In 5 km südlicher Richtung ist die Bundesstraße 5 zu erreichen, die Bantikow an das überörtliche Straßennetz anbindet.

Der Ort weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt. Während sich entlang der Bantikower Dorfstraße eher der historische Ortsteil mit ländlich geprägter dörflicher Bebauung und teilweise auch ursprünglichen Hofstrukturen zeigt, ist der südliche Teil des Ortes, östlich der Wusterhausener Straße eher durch neue Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern geprägt.

Bantikow, erstmals im Jahr 1307 urkundlich erwähnt, gewinnt zudem mit seiner Lage am Untersee mit Badestrand, dem Hotel und Pensionen auch zunehmend an touristischer Bedeutung.

Neben der Bantikower Kirche, einem verputzten Saalbau aus Backstein, prägt insbesondere das Herrenhaus, ein schlossähnlicher Neobarockbau aus dem Jahr 1906 das Ortsbild. In der DDR war das Schloss eine zentrale Bildungsstätte der Liberaldemokratischen Partei. Nach der Wiedervereinigung wurde es zwischenzeitlich als Lehrgangsstätte der Bundesanstalt für Arbeit diente, wird es heute als Kinderheim betrieben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage relativ zentral und auf der zum Untersee gelegenen Seite der Dorfstraße, nördlich der Hausnummer 32, im historischen Teil von Bantikow. Es ist ca. 2,4 ha groß und umfasst die Flurstücke 1 und 596 bis 601 der Flur 1 der Gemarkung Bantikow. Ausgehend von der Bantikower Dorfstraße ist das Plangebiet ca. 140 m bis 150 m tief und in Teilen bereits bebaut. So befindet sich auf dem Flurstück 600 das bereits zuvor genannte und als soziale Einrichtung genutzte Bantikower Schloss inklusive bestehender Nebenanlagen, wie einem Pförtnerhaus im an der Straße gelegenen Teil des Flurstücks, oder Werkstatt, Garagen und Carportanlage, im Norden des Flurstücks. Auf der Gebäuderückseite des Hauptgebäudes befinden sich Spielanlagen für die in der sozialen Einrichtung wohnenden Kinder.

Auf den Flurstücken 596 bis 599 befindet sich eine frühere Garage. Auf dem Flurstück 597 befindet sich das Wohngebäude mit der Hausnummer 34 C. Auf den Flurstücken 1, 597 und 599 befindet sich ein 48 m langer Wohnblock mit den Adressen Dorfstraße 34 A und 34 B.

Auf dem Flurstück 601 befindet sich zu Planungsbeginn noch eine Wohnbaracke. Zudem sind kleinere Nebenanlagen wie ein Schuppen (Flst. 599) und eine Holzlaube (Flst. 601) vorhanden. Westlich der Plangebietsgrenze (Flst. 601) befindet sich zudem ein Bootshaus, welches sich auf dem Flurstück 3 der Flur 12 der Gemarkung Kyritz (Untersee) befindet.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt von 36,0 m NHN im Westen des Plangebietes bis zu 39,2 m NHN im Osten des Plangebietes. Der am 16.02.2024 gemessene Wasserspiegel des Untersees lag bei 35,5 m. Da der Untersee ein aufgestautes Gewässer ist, unterliegt der Wasserspiegel keinen größeren Schwankungen. Ausgeprägte Böschungen im westlichen Teil des Plangebietes sorgen für einen deutlichen Abfall des Plangebietes in Richtung Untersee.

Nördlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des B-Planes „Dorfstraße“ Bantikow an, der im Jahr 2001 rechtsverbindlich wurde. Der B-Plan ermöglichte eine Einfamilienhausbebauung auf den rückwärtig gelegenen Flächen der Bantikower Kirche. Östlich des Plangebietes verläuft die Bantikower Dorfstraße mit östlich daran angrenzender Wohnbebauung und teilweise ursprünglich angelegten Hofstrukturen. Südlich des Plangebietes befindet sich eine dieser historischen Hofstrukturen als Vierseithof mit traufständigem Wohnhaus und dahinter liegenden Wirtschaftsgebäuden. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich der Kyritzer Untersee. Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Kyritzer Seenkette.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung schafft eine Nachverdichtung im westlichen Siedlungsbereich von Bantikow. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohnnutzung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern, geprägt.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Dorfstraße stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Zur Veranschaulichung der Planungskonzeption siehe auch Anlage 3 städtebaulicher Funktionsplan.

Im südlichen Teil des Plangebietes, auf den Flurstücken 1, 597, 599 und 601 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse, soll eine wohnbauliche Entwicklung für künftige Mitarbeiter des nördlich angrenzenden und ebenfalls im Plangebiet befindlichen Kinderheims realisiert werden. Hier befindet sich bereits ein zur Straße gelegener 3-geschossiger Wohnblock mit Satteldach. Das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Im Rahmen der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks sollen drei zusätzliche 3-geschossige Wohngebäude entstehen.

Die Erschließung der neu entstehenden Wohngebäude in den Baufeldern 2, 3 und 4 erfolgt in Form einer von der Dorfstraße abzweigenden Ringschließung. Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit belastet, denn nur so kann die Planstraße die öffentliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baufelder übernehmen. Entlang der Planstraße können bis zu 31 Stellplätze für die auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäude geschaffen werden. In ihrem südlichen Verlauf entstehen zusätzlich 4 Parkbuchten für Besucher.

Ausgehend vom südwestlichen Abschnitt der Planstraße wird ein Gehweg (Planweg) bis zum Ufer des Untersees weitergeführt, der in seinem geschlängelten Verlauf den knapp 3 m großen Höhenunterschied zwischen dem Beginn des Weges im Osten und der Anbindung an den Uferweg im Westen überbrückt und entsprechend barrierearm gestaltet werden kann. Um den Weg für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern, wird er mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet. Die Ausgestaltung dieses Weges wird im zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Der Gehweg befindet sich innerhalb der privaten Grünfläche, die im südlichen Bereich des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird. In dieser Fläche befindet sich zu Planungsbeginn noch ein altes Wohngebäude in Barackenform, welches zugunsten

des Neubaus der Wohngebäude in den Baufeldern 3 und 4 abgerissen wird. Zu diesem Zweck erfolgt eine bedingte Festsetzung, wonach mit Fertigstellung der Wohngebäude in den WA-Gebieten der Baufelder 3 und 4 der Rückbau des in Teil A gekennzeichneten und künftig entfallenden Gebäudes zu erfolgen hat. Der Rückbau soll erst mit Fertigstellung der Neubauten erfolgen, da geplant ist die Baracke zu bauphysikalischen Zwecken zu nutzen. Nach erfolgtem Abriss ist die Fläche als private Grünfläche zu entwickeln. Ebenfalls soll ein Gebäudeteil an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze abgerissen werden und hier dauerhaft eine Grünfläche entstehen.

Sowohl die Erschließungsanlage als auch die neu entstehenden Wohngebäude sind so geplant, dass möglichst viele Bestandsbäume im Plangebiet erhalten bleiben. Ziel ist die Schaffung eines durchgrünten neuen Wohngebietes, welches die vorhandenen und vor allem durch Großbäume geprägten Grünstrukturen integriert, statt sie über Jahrzehnte neu entwickeln zu müssen. Der prägende Baumbestand wird mit Erhaltungsgeboten belegt. Um im Baufeld 4 den mittig stehenden Großbaum (Eiche) zu erhalten, wird das Baufenster für das dort geplante neue Wohngebäude weiter in Richtung Westen gerückt und befindet sich somit mit dem größten Teil seiner Grundfläche innerhalb des 50 m breiten Seeuferfreihaltbereichs. In der Abwägung naturschutzfachlicher Belange wird hier dem Erhalt der Eiche der Vorrang gegenüber der vollständigen Freihaltung des 50 m Seeuferbereiches gegeben. Der Neubau rückt dabei nicht näher an das Seeufer, als die südlich vorhandene Wohnbaracke, die zum Ausgleich abgerissen wird.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 596 bis 600 das von der Sozialwerk Winterstein gGmbH betriebene „KinderTraumHaus“ mit seinen Anlagen. Eine bauliche Neuordnung ist in diesem Bereich des Plangebietes nicht angedacht. So werden am Bantikower Schloss, dem prägenden Gebäude des Grundstücks, keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Es ist jedoch geplant das im südöstlichen Teil des Grundstücks gelegene Gebäude C so umzubauen, dass hier künftig, ergänzend zu den Räumlichkeiten des Kinderheims im Hauptgebäude, ebenfalls ein bis zwei Wohngruppen untergebracht werden können. Für das Gebäude A, an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegen, ist der Umbau zur Schaffung von Werkstatt- und Therapieräumen vorgesehen, um diese aus dem Hauptgebäude ausgliedern zu können. Die Aufnahmekapazitäten der sozialen Einrichtung können durch diese Maßnahmen erweitert werden.

Als einziger Neubau im Baufeld 1 ist der Bau eines Gebäudes F zu Versorgungszwecken geplant. Hier soll entweder die zentrale Heizungsanlage oder der zentrale Müllstandort für das gesamte Plangebiet untergebracht werden. Aufgrund der geplanten Funktion ist die zentrale Lage im Plangebiet wichtig. Dafür wird ein Baufenster in den Maßen 7,0 x 11,0 m festgesetzt.

Auf der vom Schloss aus in Richtung Untersee befindlichen Grünfläche befindet sich die Spiel- und Freifläche der sozialen Einrichtung. Hier wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Für den die Grünfläche prägenden Baumbestand werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, im gesamten Gemeindegebiet möglichst große Uferbereiche des Untersees für die Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu sichern. Daher wird im Zuge des Planverfahrens die Chance genutzt, den hiesigen Uferabschnitt des Untersees als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Die Nutzung dieses Bereichs durch die Öffentlichkeit war bisher geduldet und wird nun dauerhaft rechtlich gesichert. Durch die Festsetzung des Uferbereichs als öffentliche Grünfläche dürfen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Eigentümer der beiden betroffenen Flurstücke nichts tun, was der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche widerspricht. Somit wäre das Versperren durch eine bis zum Ufer reichende Einzäunung nicht zulässig. In einer öffentlichen Grünfläche ist es regelhaft zulässig Gehwege zu bauen.

Zusätzlich zu der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird festgesetzt, dass für diese Grünfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse festzusetzen ist. Dieses wird dann grundbuchlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung des Weges wird im zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ werden im südlichen Teil des Plangebietes 3 Baufelder (2, 3 und 4) gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Baufelder sind durch die Planstraße bzw. die zentral gelegene private Grünfläche voneinander getrennt. Sie haben insgesamt eine Größe von 5.695 qm. Um den Wohngebietscharakter zu sichern, werden die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch als Ausnahme, nicht zugelassen. Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen würden zudem mehr Platz in Anspruch nehmen, als an dieser Stelle im Plangebiet zur Verfügung steht.

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes wird der Bestandsnutzung entsprechend gemäß § 10 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ festgesetzt (Baufeld 1). Dieses Baufeld hat eine Gesamtgröße von 8.182 qm.

Im Sonstigen Sondergebiet „Kinderheim“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- dauerhaftes betreutes Heimwohnen für Kinder und Jugendliche
- Wohngruppen
- Therapieangebote
- Werkstätten
- Kindergarten / Schule
- Ärztliche Versorgung
- Verwaltung
- Mitarbeiterwohnungen
- technische Infrastruktur

5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Festsetzung der Grundflächenzahlen und von maximal zulässigen Grundflächen

Grundflächenzahl (GRZ) in den Baufeldern 1 und 2

Für das Sonstige Sondergebiet „Kinderheim“ (Baufeld 1) im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Diese GRZ-Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb des Baufeldes. Da außer dem Neubau des Gebäudes F mit maximal 77 qm keine wesentlichen baulichen Erweiterungen in diesem Teil des Plangebietes geplant sind und der bestehende Charakter des Denkmalensembles zu erhalten ist, wird im Teil B festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die im Baufeld 1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

In dem 8.182 qm großen **Baufeld 1** ergibt sich aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,55 eine **maximale Grundfläche von 4.500 qm**, die mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet im Südosten des Plangebietes (Baufeld 2) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auch hier war der bauliche Bestand zu berücksichtigen in Verbindung mit dem

Wohnungsneubau im Westen des Baufelds 2. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist in diesem Baufeld regelhaft zulässig und erforderlich, um die neu entstehenden Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen sowie Fahrradstellplätze realisieren zu können. Aufgrund der GRZ-Festsetzung ergibt sich für das 3.937 qm große Baufeld 2 somit eine maximale Grundfläche von ca. 1.181 qm, die mit Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden, so dass im **Baufeld 2 insgesamt 1.771,65 qm** versiegelt werden dürfen.

Maximale Grundfläche in den Baufeldern 3 und 4

Um den Eingriff in den Boden durch die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, werden in den extra klein geplanten allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern 3 und 4 maximale Grundflächen festgesetzt, die sich an der konkreten Anlagenplanung orientieren. Für das **Baufeld 3 wird eine maximale Grundfläche von 270 qm** festgesetzt, die mit einer baulichen Hauptanlage sowie einer Wegeverbindung überbaut werden darf. Für das Wohngebäude, die Wegeverbindung und die Stellplatzanlage im deutlich größeren **Baufeld 4 wird eine maximale Grundfläche von 450 qm** festgesetzt, die mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf. Da sich die Festsetzungen der maximalen Grundflächen an dem konkreten Bauvorhaben orientieren, wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung dieser maximalen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig ist. Als Ausnahme ist es zulässig Zuwegungen zu bauen.

Zulässige Gesamtversiegelung im SO-Gebiet und den WA-Gebieten

Daraus resultiert eine **zulässige Gesamtversiegelung** in dem SO-Gebiet und den WA-Gebieten **von 6.991,75 qm**. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Anlage der Planstraße und des Planweges in der Grünfläche.

5.3.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet und in den allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmalensemble „Schloss mit Schlosspark“, so dass die Gebietsprägung, im **Sondergebiet**, im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen bleibt. Entsprechend am Bestand orientiert, wird im Baufeld 1 für das Gebäude A festgesetzt, dass hier der Bau von maximal 2 Vollgeschossen zulässig ist. Für die Gebäude B, C und F wird festgesetzt, dass der Bau von lediglich 1 Vollgeschoss zulässig ist. Am Schloss als Denkmal werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Hier werden dem Bestand entsprechend maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Im **allgemeinen Wohngebiet** im Baufeld 2 ist für die Nebengebäude D und E, ebenfalls dem Bestand entsprechend, der Bau von maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Für die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern 2, 3 und 4 wird festgesetzt, dass maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind. Somit fügen sich die Neubauten in die bestehenden Strukturen zwischen dem dreigeschossigen Schloss und dem ebenfalls dreigeschossigen Wohnblock an der Dorfstraße ein.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von 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 die maximal festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen 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.

Für die dreigeschossigen Wohngebäude im Baufeld 2 sowie für die Gebäude in den Baufeldern 3 und 4 wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäude (Dachfirst) von 50,6 m NHN (DHHN2016) bzw. max. 11,5 m über Bestandsgeländehöhe zugelassen. Die vorhandene Firsthöhe des Bestandsgebäudes Dorfstraße Nr. 34 a und b liegt bei 49,1 m, sodass für die Neugestaltung des Daches, der First bis zu max. 1,5 m höher sein darf.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe lässt den Bau von nur drei Vollgeschossen zu. Die Höhenfestsetzungen begründen sich auch aus dem Umgebungsschutz zu dem denkmalgeschützten Schloss.

Das Plangebiet ist relativ eben und im Vermesserplan wurde ein ausreichend dichtes Höhenraster aufgemessen, sodass die jeweilige Bezugshöhe in NHN gut zu ermitteln ist. Das dem Schloss am nächsten gelegene Wohnhaus wird – die vorhandenen Geländehöhen an dieser Stelle gemittelt – voraussichtlich auf der Höhe 38,5 m NHN entstehen. Die Firsthöhe könnte dann bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m maximal 50,0 m NHN betragen, was 0,8 m unter der Firsthöhe des Schlossgebäudes liegt. Somit wird verhindert, dass die Neubauten höher und dominanter als das Bestandsgebäude werden und die Wirkung des Schlosses nicht erheblich gestört wird.

5.3.3 Baugrenzen und Überschreitung

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen der Neubauten orientieren sich an dem im Rahmen der Planungskonzeption gewählten Verlauf der Planstraße sowie an den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen, deren Wurzel- und Kronenbereich von den Neubauten nicht tangiert werden soll. Die übrigen Baugrenzen der Bestandsgebäude orientieren sich an ebenjenen. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können unter Einhaltung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung auch außerhalb der Baufenster gebaut werden. In den Baufeldern 2 bis 4 des allgemeinen Wohngebiets wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Baugrenzen durch mit den Hauptgebäuden verbundene Außenterrassen, Balkone und Vordächer um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

Im Baufeld 1 ist als Ausnahme zulässig, dass an der Westseite des Gebäudes A mit dem Bau einer Außentreppe die Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden darf.

5.4 Stellplätze (und maximal zulässige Anzahl von Wohnungen)

Um für die neu entstehenden Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gewährleisten zu können, wird im Teil B unter 4. festgesetzt, dass für die nach dem Jahr 2025 neu gebauten Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern 2, 3 und 4 **pro Wohnung 1 Stellplatz** nachzuweisen ist. Die Stellplätze dürfen nur auf den Flächen errichtet werden, die auch in der Planzeichnung als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind.

Da die Wohnungen für die Mitarbeiter des Kinderheims geschaffen werden, wird es möglich sein, dass bei Haushalten, die aufgrund der peripheren Lage Bantikows über mehr als ein Kraftfahrzeug verfügen, die Mitarbeiter des Kinderheims ihr Auto auch in der dortigen Carportanlage im Baufeld 1 abstellen können.

Da gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung maximal 31 Stellplätze realisierbar sind, wird somit indirekt auch die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen beschränkt. Die **maximal zulässige Anzahl von Wohnungen** entspricht damit der maximal realisierbaren Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet. Somit wird verhindert, dass profitorientiert lediglich eine maximale Anzahl kleiner Wohnungen im Plangebiet geschaffen wird.

5.5 Öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Damit die private Verkehrsfläche der Planstraße die Funktion einer gesicherten Erschließung übernehmen kann, ist sie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, und die jeweiligen Leitungsträger zu belasten. Die Breite der Verkehrsfläche mit 5,5 m ist so dimensioniert, dass dort die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können.

Mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit wird ebenfalls der zwischen der Planstraße und dem Uferweg verlaufende Planweg belastet, um für die Allgemeinheit eine fußläufige Verbindung zwischen der Dorfstraße Bantikows und dem Untersee zu schaffen. Damit wird einem übergeordneten Ziel der Gemeinde entsprochen, langfristig wesentliche Teile des Unterseeufers über einen Uferweg für die Bevölkerung zugänglich zu machen.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte uferparallele Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse zu belasten.

5.6 Nutzungszweck der privaten Grünflächen

Die private Grünfläche GF 1 dient im räumlichen Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet „Kinderheim“ als Spielplatz- und Erholungsfläche für das Kinderheim. Um die Sicherheit und die Privatsphäre der betreuten Kinder gewährleisten zu können, wird im Teil B festgesetzt, dass es zulässig ist, diese private Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der öffentlichen Grünfläche am Seeufer und gegenüber der privaten Grünfläche GF 2 im Süden einzuzäunen.

Demgegenüber dient die private Grünfläche GF 2 als parkartige offene Freizeit- und Erholungsfläche für die Bewohner der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern 2, 3 und 4. Um den offenen parkartigen Charakter dieser Fläche zu wahren, wird festgesetzt, dass eine Einfriedung der privaten Grünfläche GF 2 nicht zulässig ist.

5.7 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes werden über eine von der Dorfstraße abzweigende und durch das Plangebiet führende Ringerschließung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen, da es sich um eine reine Anwohnerstraße handelt. Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche der Planstraße mit 5,5 m Breite festgesetzt. Lediglich in ihrem südlichen Verlauf verbreitert sie sich aufgrund der dort geplanten Parktaschen auf bis zu 9 m. Entlang der Planstraße befinden sich zudem 4 unterschiedlich große Stellplatzanlagen.

Der nördliche Teil der Ringerschließung wird im Bereich einer bereits vorhandenen Zufahrt an die Dorfstraße angeschlossen. Für die Realisierung der Anbindung des südlichen Teils der Ringerschließung an die Dorfstraße muss ein Baum gefällt werden. Dabei handelt es sich um eine Linde mit der Baumnr. 311 mit Stammumfang 1,9 m. Der Baum steht außerhalb des Plangebietes. Die Genehmigung muss im Rahmen der Erschließungsfachplanung eingeholt werden.

Das Kinderheim im nördlichen Teil des Plangebietes wird wie bisher über die Dorfstraße erschlossen. Eine Anpassung der Erschließung wird hier nicht vorgenommen.

Über die das Plangebiet erschließende Dorfstraße ist in 5 km südlicher Richtung die Landesstraße 142 zu erreichen, die in 600 m nordwestlicher Richtung an die Bundesstraße 5 anbindet.

5.8 Technische Infrastruktur

5.8.1 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

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

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

5.8.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren 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.

Aus Brandschutzgründen, auch für die umgebende Ortslage, besteht die Erforderlichkeit für die örtliche Feuerwehr, mit ihren Fahrzeugen so weit an den Untersee heranzukommen, dass Löschwasser aus dem See entnommen werden kann. Dieses wird nur möglich sein, wenn im See, unterhalb einer möglichen Vereisung eine Wassersauginrichtung (ohne Beeinträchtigung der Uferböschung) gebaut wird, die zu einer von der Feuerwehr anfahrbaren Entnahmestelle oberhalb des ca. 3,5 m hohen Hangs führt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, wo innerhalb des Plangebietes die Anschlussstelle für die Schläuche der Feuerwehr, zur Entnahme des Seewassers installiert wird. Wichtig ist dabei die jederzeit ungehinderte und schnelle Erreichbarkeit dieser Löschwasserentnahmestelle durch die Feuerwehr.

5.8.3 Energieversorgung / Telekommunikation

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

5.9 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Altlasten

Im Rahmen des formellen 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.

5.10 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Schloss mit Schlosspark (ID-Nr. 09170515).

Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand 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.

5.11 Belange des Wasserschutzes

5.11.1 Grundwasserschutz

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

Das auf der privaten Verkehrsfläche der Planstraße anfallende Niederschlagswasser kann fahrbahnbegleitend zur Versickerung geführt werden.

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

5.11.2 Schutz benachbarter Oberflächengewässer

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

5.11.3 Hochwasserschutz

Die Klempnitz – Untersee mit Klempowsee ist ein Landesgewässer und als hochwassergeneigtes Gewässer eingestuft, womit das Plangebiet an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet grenzt (siehe nachrichtliche Übernahme in Teil A).

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

und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.

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

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

6.0 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet „Kinderheim“

<i>Baufeld 1</i>	8.182 m²
------------------	----------------------------

Allgemeine Wohngebiete

<i>Baufeld 2</i>	3.937 m ²
------------------	----------------------

<i>Baufeld 3</i>	471 m ²
------------------	--------------------

<i>Baufeld 4</i>	1.287 m ²
------------------	----------------------

Gesamtfläche SO-Gebiete	5.695 m²
--------------------------------	----------------------------

Private Straßenverkehrsfläche „Planstraße“	1.284 m²
---	----------------------------

Private Grünfläche

<i>GF 1</i>	3.705 m ²
-------------	----------------------

<i>GF 2</i>	3.725 m ²
-------------	----------------------

private Grünflächen	7.430 m²
----------------------------	----------------------------

Öffentliche Grünfläche „Uferweg“	1.069 m²
---	----------------------------

Wasserfläche Untersee	290 m²
------------------------------	--------------------------

Plangebietsgröße insges.	<u>23.950 m²</u>
---------------------------------	------------------------------------

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 2,4 ha und einer relativ geringen maximalen bebaubaren Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen von maximal 6.991,75 qm (vgl. Kap. 5 Planungskonzeption) sowie der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs (Innenbereich).

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

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

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage von Vor-Ort Begehungen im Februar und Juni 2024 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Bantikow westlich der Dorfstraße und umfasst das Schloss Bantikow und die zum Ensemble gehörenden Freiflächen sowie den südlich angrenzenden Bereich, der vermutlich einmal zum Schlosspark gehört hat und in DDR-Zeiten um eine Wohnnutzung ergänzt wurde.

Das Schloss und seine unmittelbare Umgebung werden als soziale Einrichtung (Kinderheim) genutzt. Es wurde als Gemeinbedarfsfläche (12330 - OGA) mit dazugehörigem Spielplatz mit Gehölzen (10202 - PDB) kartiert. Dieser Bereich ist vollständig eingefriedet. Neben dem prägenden Hauptgebäude gehören weitere Nebengebäude wie eine Werkstatt, eine Garage, ein ehemaliges Pfortnerhäuschen und eine Carportanlage zum baulichen Bestand. Die versiegelten Flächen des Vorfahrtbereichs sind mit Asphalt und/oder Beton hergestellt. Das große Rund und die seitlichen Bereiche stellen sich als Zierrasenflächen (GZA - 05162) dar. Die seitlichen Bereiche sind zum Teil mit einzelnen Ziergehölzen bestanden. Der prägende Baum (Baumnr. 202) wurde als Solitärbaum (07152 - BEA) kartiert.

Der große Spielplatz westlich des Hauptgebäudes stellt sich als Zierrasenfläche dar, die terrassenartig den ca. 3 m großen Höhenunterschied vom Haus bis zum Seeufer überbrückt. Hier sind zahlreiche Spielgeräte installiert. Die grundsätzlich sehr offene Freifläche wird zum Seeufer hin und vor allem im nördlichen Bereich durch einen alten Laubbaumbestand aus Birken, Eichen, Ahornen, Erlen und weiteren Arten geprägt, der Stammumfänge ab 0,6 m und bis zu 3,5 m aufweist. Die prägendsten Bäume wurden als Solitärbaume (BEA - 07152) kartiert.

Der südlich angrenzende parkähnliche Bereich des Plangebietes wurde als Zierrasen/Scherrassen; mit locker stehenden Bäumen (051622 - GZAG) kartiert. Das Gelände fällt ebenfalls terrassenartig gestaltet zum Seeufer hin um 2 m ab. In diesem Bereich befindet sich eine derzeit noch bewohnte eingeschossige Baracke.

Der Baumbestand ist in diesem südwestlichen Bereich des Plangebietes durch alte Buchen, Linden und Eichen geprägt, die vermutlich mindestens aus der Entstehungszeit des Schlosses stammen. Aufgrund ihrer großen Stammumfänge wurden diese Bäume als Solitärbäume (BEA - 07152) kartiert. An der Grenze zum Spielplatzbereich sind hier einige Fichten existent.

Der Baumbestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist jünger und besteht hauptsächlich aus Linden, Ahornen und Obstbäumen sowie vereinzelt Kastanie und Walnuss. Die Stammumfänge variieren zwischen 0,3 und 0,9 m.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes nahe der Dorfstraße ist durch eine Wohnnutzung geprägt (12261 - OSRZ). Hier befindet sich ein prägender zweigeschossiger Wohnblock als Mehrfamilienhaus (Dorfstraße 34 a/b) sowie ein eingeschossiges Wohngebäude (Dorfstraße 34 c).

Die nördliche, östliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine Wohnnutzung (12261 - OSRZ) geprägt. Im zentralen historischen Ortsteil ist eine ländlich geprägte dörfliche Bebauung mit teilweise noch vorhandenen ursprünglichen Hofstrukturen anzutreffen, während ansonsten auch neue Wohnsiedlungen mit modernen Einfamilienhäusern entstanden sind und Bantikow prägen.

Die Dorfstraße ist asphaltiert, beidseitig begleitet von Rasenflächen und regelmäßig mit Bäumen bestanden (1261221 - OVSB0B). Auf der westlichen Seite gibt es einen straßenbegleitenden Fußweg aus Betonsteinpflaster. Auf der Höhe des Plangebietes stellt sich der Baumbestand zum Teil zweireihig dar und besteht aus prägenden Eichen und Linden mit Stammumfängen bis zu 3,8 m einerseits und kleineren Kugelbäumen mit Stammumfängen von 0,5 m andererseits. Zwei Eichen südwestlich der Plangebietsgrenze (Baumnr. 309 und 310) sind eingetragene Naturdenkmäler.

Westlich grenzt das Plangebiet an das Ufer des Untersees. Der direkte Uferbereich des Sees ist durch einen standorttypischen Gehölzsaum an Gewässern (BG - 07190) bestehend hauptsächlich aus Erlen geprägt. Hier ist ein unbefestigter Uferweg (OKBS - 12651) vorhanden. Der Bereich ist bereits öffentlich genutzt und vom restlichen Plangebiet ausgezäunt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 39,2 m (an der Dorfstraße) und 38,3 m NHN (im zentralen Plangebiet) und ist relativ eben. Im westlichen Plangebiet hat das Gelände ein deutliches Gefälle und ist in Richtung des Untersees terrassiert, sodass an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches die Geländehöhe nur noch durchschnittlich 36,0 m NHN (Seeuferlinie) beträgt.

Eine Biotop- und Nutzungskartierung liegt als **Biotopbestandsplan** als **Anlage 1.1** bei. Zur Darstellung des Baumbestandes wurden die Baumnummern aus der Vermessungsgrundlage in den Biotopbestandsplan übernommen. Die dazugehörige **Baumliste** ergänzt den Bestandsplan als **Anlage 1.2**. Das Plangebiet wird in **Anlage 2** fotografisch dokumentiert.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

7.2.1 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild / Mensch

Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist nördlich, östlich und südlich bereits durch Bebauung (Wohnnutzung) geprägt. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung (Kinderheim / Wohnnutzung) ebenfalls deutlich baulich vorgeprägt. Geplant ist die Qualifizierung und zum Teil Umnutzung des vorhandenen baulichen Bestandes in den Baufeldern 1 und 2 sowie die Erweiterung um drei neue Wohngebäude in den Baufeldern 2, 3 und 4 im zentralen südlichen Plangebiet. Hier ist parallel zur Dorfstraße bereits ein Wohnblock als Mehrfamilienhaus vorhanden (Dorfstr. 34 a/b), der modernisiert und um ein ausgebautes Dachgeschoss erweitert werden soll. Die im rückwärtigen Grundstücksteil geplanten Neubauten orientieren sich an diesem Wohnblock und werden als Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen geplant. Für diese Gebäude in den Baufeldern 2 bis 4 wird eine maximale Gebäudehöhe (Dachfirst) von 50,3 m NHN (DHHN2016) bzw. 11,5 m über bestehender Geländehöhe festgesetzt. Die vorhandene Firsthöhe des Bestandsgebäudes Dorfstraße Nr. 34 a/b liegt bei 49,1 m NHN, sodass mit der Neugestaltung des Daches, dieses bis zu 1,2 m höher werden darf. Das dem Schloss am nächsten gelegene Wohnhaus wird – die vorhandenen Geländehöhen an dieser Stelle gemittelt – voraussichtlich auf der Höhe 38,5 m NHN entstehen. Die Firsthöhe könnte dann bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m maximal 50,0 m NHN betragen.

Die Höhenfestsetzungen begründen sich auch aus dem zu berücksichtigenden Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Schlosses. Die Firsthöhe des Schlosses beträgt 50,8 m NHN, so dass das Schloss das höchste Gebäude im Gesamtensemble bleibt. Außerdem werden die Laubgehölze entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Kinderheimgelände und dem neuen Wohngebiet zum Erhalt festgesetzt, so dass hier eine optische Abschirmung zwischen Schloss und Neubauten bestehen bleibt. Es wird eingeschätzt, dass hier kaum eine optische Beziehung zwischen dem Schloss und dem neuen Wohngebiet besteht. Damit ist insgesamt ausgeschlossen, dass die Wirkung des Schlosses durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt wird.

Für die neue Wohnnutzung ist es das Planungsziel ein „Wohnen im Park“ zu realisieren. Die Positionierung der Baufenster für die Neubauten, die Führung der Erschließungsstraße und die Anordnung der benötigten Stellplätze werden so festgesetzt, dass die vorhandenen Baumstrukturen möglichst erhalten bleiben können. Der Baumverlust wurde im Zuge der Erarbeitung der Vorentwurfsvarianten bestmöglich reduziert und vor allem die prägendsten Bäume bei der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis müssen 8 Laub- und 9 Nadelbäume gefällt werden, davon ein als Solitär kartierter Baum. Um die solitäre und vitale Amerikanische Eiche (Baumnr. 484, StU 2,2 m) sowie die südlich davon stehenden prägenden jüngeren Laubbäume (Baumnr. 478 bis 482) im zentralen Plangebiet (Baufeld 4) erhalten zu können, wurde das Baufenster soweit westlich festgesetzt, dass es außerhalb der Kronenbereiche dieser Bäume liegt. Betroffen von der Planung sind dann bis zu sechs nicht standortgerechte und aus ökologischer Sicht weniger wertvolle Fichten am nördlichen Rand dieses Baufensters sowie die solitäre Linde am südlichen Rand des Baufensters. Es wurde abgewogen, dass zugunsten der erhaltenswerten solitären Eiche Nr. 484 die weniger vitale Linde (Baumnr. 591, StU 2,8 m) mit hohem Totholzanteil gefällt werden soll (siehe auch Anlagen 1.1 und 1.2 sowie Anlage 2 Abb. 25 / 26).

Der Verlust der 15 Bäume ist im Plan (Teil A) dargestellt (x). Der restliche Baumbestand wird - abgesehen von den wenig vitalen Obstbäumen und Nadelgehölzen - zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Grünstrukturen gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird vermieden. Entsprechend des Planungsziels wer-

den die an die Wohngebiete angrenzenden Freiflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Um den offenen parkähnlichen Charakter zu unterstreichen, ist es nicht zulässig diese private Grünfläche einzuzäunen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ befindet sich zu Planungsbeginn noch eine alte Wohnbaracke, welche mit Fertigstellung der Wohngebäude in den Baufeldern 3 und 4 abgerissen werden muss. Zu diesem Zweck erfolgt eine bedingte Festsetzung. Die Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu entwickeln.

Ebenfalls soll ein Gebäudeteil in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze abgerissen werden. Damit wird der alte bauliche Bestand (Baracke, Garage) in den ufernahen Grünflächen entfernt.

Erholungsnutzung

Der am Seeufer vorhandene Uferweg gehört zu einem den gesamten Klempow- bzw. - Untersee begleitenden Uferweg und wird durch die Allgemeinheit für Erholungszwecke genutzt. Um die Erlebbarkeit des Seeufers und Nutzung dieses Weges dauerhaft zu sichern, wird der uferparallele Bereich im gesamten Plangebiet als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Erreichbarkeit des Seeufers für die Allgemeinheit wird verbessert. Von der Dorfstraße aus, über die verkehrsberuhigte Planstraße und den vorgesehenen Planweg wird ein neuer Zugang zum See geschaffen. Die Ausgestaltung dieses Fußweges ist barrierearm geplant. Die dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt über die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten (Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Gemeinde).

Die Planung verbessert die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Immissionen

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, über die Bautätigkeit zur Errichtung der Wohnhäuser und der Erschließung hinaus, nicht zu rechnen. Die geplante Nutzung entspricht dem Nutzungsbestand bzw. der Nutzungsart der Umgebung. Ein künftiger Nutzungskonflikt ist daher nicht absehbar.

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

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope / Gehölzschutz

Biotopschutz

Das Plangebiet tangiert mit dem Klempowsee einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses geschützten Biotopes führen können, sind verboten. Die Planung sieht vor den uferparallelen Bereich als öffentliche Grünfläche festzusetzen, um die Begehrbarkeit des Uferweges für die Allgemeinheit planungsrechtlich zu sichern. Die Planung ist an dieser Stelle bestandsorientiert, bauliche Veränderungen werden planungsrechtlich nicht vorgesehen. Daher ergibt sich kein Eingriff in das geschützte Seebiotop und seiner Ufer über das derzeit bestehende Maß hinaus.

Ansonsten befinden sich keine geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes.

- ➔ Der gesetzliche Biotopschutz ist von der Planung nicht betroffen.

Gehölzschutz

Der vorhandene Gehölzbestand stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar. Der seeuferbegleitende Gehölzbestand unterliegt dem Biotopschutz (standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (BG – 07190)). Der überwiegende Teil des Gehölzbestandes des gesamten

Plangebietes gilt als geschützter Landschaftsbestandteil und unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz (Stammumfänge ab 0,6 m).

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen können alle Bestandsbäume und Strauchstrukturen erhalten bleiben und sind von der Planung nicht betroffen.

Die Flächenfestsetzungen (Verkehrsfläche und allgemeine Wohngebiete) und die Festsetzungen der Baugrenzen erfolgten unter der Prämisse des möglichst umfassenden Baumerhalts (Vermeidungsmaßnahme).

Im Bereich der künftigen Verkehrsfläche (Planstraße) ist konkret absehbar, dass 4 Bäume gefällt werden müssen. Des Weiteren müssen 13 Laub- und Nadelbäume innerhalb der künftigen Wohngebiete / Baufenster gefällt werden. Sowie ein Baum im Sondergebiet im festgesetzten Baufenster für den Neubau F.

Bei dem konkret absehbaren Baumverlust handelt es sich um:

In der Verkehrsfläche

- 1 Ahorn (Baumnr. 377) zweistämmig / Stammumfang 2 x 1,3 m in vitalem Zustand
- 1 Fichte (Baumnr. 394) mit 0,5 m StU, vital
- 1 Linde (Baumnr. 476) 2 x 0,6 m StU, vital
- 1 Ahorn (Baumnr. 441) 0,9 m StU, vital

Im Baufeld 1

- 1 Birke (Baumnr. 376) mit 1,6 m StU, vital

Im Baufeld 2

- 1 Fichte (Baumnr. 440) mit 0,5 m StU, vital
- 1 Apfelbaum (Baumnr. 475) 0,6 m, vital
- 1 Linde (Baumnr. 439) mit 0,6 m StU, vital
- 1 Kastanie (Baumnr. 436) mit 0,3 m StU, vital

Im Baufeld 3

- 1 Fichte (Baumnr. 470) mit 0,5 m StU, vital
- 1 Linde (Baumnr. 469) mit 0,6 m StU, vital

Im Baufeld 4

- 1 Linde (Solitär, Baumnr. 591) mit 2,8 m StU, hoher Totholzanteil
- Fichtenreihe aus 6 Fichten (Baumnr. 581 - 582) mit 0,5 m StU, vital

Der restliche Baumbestand wird - abgesehen von den wenig vitalen Obstbäumen und Nadelgehölzen - zum Erhalt festgesetzt.

Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR). Nach § 3 dieser Verordnung gelten als geschützt:

1. *Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,*
2. *auf bebauten Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, jedoch nur Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Buchen, Eschen und Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm,*

Gleichzeitig findet die VO laut § 3 (4) keine Anwendung auf Bäume, die aufgrund eines genehmigungspflichtigen Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden sollen. Dann wäre im Rahmen des B-Planverfahrens die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) Brandenburg anzuwenden.

Aufgrund der gewählten Verfahrensführung § 13 a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) ergeht die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser

Fällungen und den zu erbringenden Ausgleich jedoch nicht in diesem Planverfahren, sondern im Bauantragsverfahren mit konzentrierender Wirkung. Fällungen bedürfen dann der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Als Grundlage gilt hier wiederum die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR). In diesem Zuge ist auch der allgemeine und besondere Artenschutz gemäß des BNatSchG zu beachten (z.B. zulässiger Fällzeitraum).

Im Ergebnis ist nur der Verlust der Linde (Baumnr. 591) ausgleichspflichtig.

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf für zu fällende Bäume ist im Rahmen des Fällantrages mit der zuständigen Behörde zu klären.

Die Genehmigung regelt § 6 der BaumSchVO OPR:

Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Gehölze in bestimmter Anzahl, Art, Größe und Pflanzqualität zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzwecks in § 1 nach dem Wert des beseitigten oder in sonstiger Weise beeinträchtigten Gehölzbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität [...]. Für jedes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbares Ersatzgehölz wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Gehölzes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 % des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung und Pflege von Gehölzen zu verwenden.

Im B-Planverfahren wird der Baumverlust trotzdem exemplarisch und als Orientierung bilanziert und eine Empfehlung für die Ersatzpflanzungen gemacht:

Für die Berechnung der Ersatzbäume wird sich an der HVE Brandenburg orientiert, da die BaumSchVO hier nur grundsätzliche Vorgaben macht. Die HVE gibt vor, dass für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe zwei Ersatzbäume zu pflanzen sind, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum der Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 cm.

Für den Verlust der Linde mit 2,8 m StU wird daher von maximal 11 notwendigen Ersatzbäumen ausgegangen. Diese Anzahl kann sich bei Berücksichtigung des eingeschränkten Vitalitätszustandes der Linde verringern.

Der Bebauungsplan sieht in Teil B Anpflanzgebote vor, die standortungebunden festgesetzt werden. Es wird empfohlen, die hieraus resultierenden Baumpflanzungen als Ersatz für die zu fällende Linde anzurechnen.

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

- ➔ Eine Linde ist als geschützter Landschaftsbestandteil aufgrund der vorhersehbaren Fällung von der Planung betroffen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Fällung und den zu erbringenden Ausgleich erfolgt im Bauantragsverfahren.

7.2.3 Schutzgut Tiere

Grundlage für die artenschutzrechtlichen Belange bilden die §§ 39 und 44 BNatSchG in Verbindung mit den Landesgesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen grundsätzlich abgeschätzt:

Brutvögel

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur mit dem Gebäude- und Gehölzbestand, der Spielplatznutzung, den Scheerrassenflächen u.s.w. wird das Potential für Freiflächenbrüter im Plangebiet als gering eingeschätzt.

Die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude sind in Nutzung und haben intakte Außenhüllen. Die Begehung im Juni 2024 ergab keine Nachweise. Für Gebäudebrüter wird das Potential ebenfalls als gering eingeschätzt.

Ein bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Eingriff ist für die Freiflächen- und Gebäudebrüter nicht gegeben.

Aufgrund der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich und aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur wird von einer kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen. Diese Arten gelten als allgemein häufig und ungefährdet. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden hier ausgeschlossen, da diese Vögel bereits an die vorhandene Nutzungsstruktur gewöhnt sind und wenig störepfindlich sind.

Kommune Brutvögel besitzen jährlich wechselnde Brutstätten. Sie fallen während ihrer artspezifischen Brutperiode unter den Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Störungen sowie die Beseitigung der Brutstätten sind in diesem Zeitraum verboten. Ein Verlust der Brutstätten außerhalb dieser Schutzzeit ist nicht als Eingriff zu bewerten.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen und dem Sondergebiet bleiben die Bäume und Strauchstrukturen vollumfänglich erhalten, so dass hier kein baubedingter Eingriff erfolgt.

Innerhalb der zukünftigen Verkehrsfläche und der Baufenster bedingt die Planung den Verlust von 18 Bestandsbäumen. Dabei handelt es sich um Fichten und Laubbäume mit Stammumfängen von maximal 0,6 m. 4 Bäume weisen größere Stammumfänge auf (1 Birke (Baumnr. 376) mit Stammumfang 1,6 m vital / 1 Ahorn (Baumnr. 377) zweistämmig / StU 2 x 1,3 m in vitalem Zustand / 1 Ahorn (Baumnr. 441) 0,9 m StU, vital / 1 Linde (Baumnr. 591) mit 2,8 m StU, hoher Totholzanteil). Eine erste Besichtigung bei der Begehung im Juni 2024 ergab für diese 4 Bäume kein Vorhandensein von Höhlungen. Eine weitergehende Untersuchung erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht.

Gerade für die alte Linde (Baumnr. 591) mit dem Totholzanteil ist ein Habitatpotential für Höhlenbrüter nicht vollständig auszuschließen. Ggf. ist hier vor der Fällung eine weitergehende Untersuchung notwendig. Da die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Fällung nicht in diesem Planverfahren, sondern im Bauantragsverfahren getroffen wird, sind in diesem Zusammenhang auch die artenschutzrechtlichen Belange weitergehend zu prüfen.

Um baubedingte Eingriffe und einen Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist für den Baumverlust eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, dürfen die Gehölze nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres entfernt werden. Der B-Plan setzt eine Bauzeitenregelung fest (Vermeidungsmaßnahme).

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse bietet der Altbaumbestand im Plangebiet potentielle Habitatbedingungen. Durch die Einhaltung der o.g. Bauzeitenregelung (Fällzeitraum) sind die ggf. im Gehölzbestand vorhandenen Sommer- und Zwischenquartiere der Fledermäuse vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Da jedoch auch das Vorhandensein von Winterquartieren in den Bestandsbäumen mit großen Stammumfängen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor der Fällung der Linde (Baumnr. 591) das Vorhandensein von Fledermäusen durch einen

Fachgutachter auszuschließen, um in Bezug auf diese Artengruppe das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Bei konkreten Baumfällungen ist im Rahmen der zu stellenden Fällanträge mit der zuständigen Behörde (UNB Landkreis OPR) die Notwendigkeit einer artenschutzfachlichen Begutachtung abzustimmen, um das Vorhandensein von streng geschützten Arten (hier: Fledermäusen) auszuschließen.

Sollte eine besonders geschützte Art (bzw. Gattung) bzw. deren Wohn- und Lebensstätten festgestellt werden, ist eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Reptilien

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes weist keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume (Winter- sowie Sommerquartiere) der Artengruppe der Reptilien auf. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Artengruppe auslöst.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien ist als Habitatelement hinsichtlich einer Laichmöglichkeit der Klempowsee vorhanden. Überwinterungshabitate sind in den Ufer- und angrenzenden Gehölzbereichen denkbar. Diese Bereiche bleiben, wie im Bestand vorhanden, erhalten. Die zentralen Plangebietsflächen, also die Flächen, die als Wohngebiete festgesetzt werden, weisen keine Strukturen für geeignete Überwinterungshabitate auf.

Aufgrund der Lage und Ausstattung werden in Seenähe nur kommune und ungefährdete Arten wie Grünfrosch oder Erdkröte angenommen. Von einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten ist nicht auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe der Amphibien nicht gesehen.

Weitere Artengruppen

Für weitere Artengruppen wie Libellen, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen eingeschätzt, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen wird. Eine Begutachtung im Hinblick auf das Vorhandensein von xylobionten Käfern erfolgte nicht. Hier hat die zu fällende Linde mit Totholzanteil ggf. ein Potential.

- ➔ Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund vorhersehbarer Baumfällungen von der Planung betroffen. Gesetzlich zulässige Fällzeiträume sind zu beachten.
- ➔ Im Rahmen des zu stellenden Fällantrages ist eine artenschutzfachliche Begutachtung mindestens der Linde (Baumnr. 591) und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde ggf. für weitere von der Fällmaßnahme betroffenen Bäume durchzuführen. Sie sind auf Höhlungen bzw. Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln, Fledermäusen und streng geschützten xylobionten Käfern hin durch eine Fachperson zu beurteilen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG mit Verweis auf die „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“). Nachgewiesene geschützte Lebens- und Fortpflanzungsstätten sind vor Ort ggf. zu sichern bzw. durch Ersatz auszugleichen.

7.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist bereits Bestandsversiegelungen durch die vorhandene Nutzung auf.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Die Planung setzt daher zum Erhalt der unversiegelten Flächen private und öffentliche Grünflächen fest und trifft hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen, die sich am vorhandenen baulichen Bestand orientieren (im Sondergebiet) bzw. die konkrete bauliche Entwicklung widerspiegeln (in den WA-Gebieten) und zum Teil eine Überschreitung durch den Bau von Stellplätzen, Nebenanlagen u.s.w. ausschließt. Aus den Festsetzungen resultiert eine zulässige Gesamtversiegelung in dem SO-Gebiet und den WA-Gebieten von 6.991,75 qm (siehe hierzu auch Kapitel 5.3.). Hinzu kommt die Versiegelung durch die Anlage der Planstraße und des Planweges in der Grünfläche.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Da die vorliegende Bebauungsplanung auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist hier gesetzlich allerdings kein Ausgleich der Neuversiegelung vorgesehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise vorwiegend sandige Böden vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant.

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

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

7.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten.

Belange des Grundwasserschutzes

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist vor allem das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ortsnahe zu versickern (Minimierungsgebot).

In den festgesetzten Grünflächen und den unversiegelten Bereichen der Baufelder kann das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft zur Versickerung geführt werden. Im Baufeld 1 ist die Planung bestandsorientiert. Hier ändert sich die Grundwassersituation aufgrund der Planung nicht gegenüber dem Bestand. In den Baufeldern 2, 3 und 4 wird die Versiegelung am konkreten Bedarf orientiert festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Bodens und somit des Grundwassers so gering wie möglich zu halten.

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

Belange des Oberflächengewässers, Untersee/Klempowsee

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

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

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

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

Anforderungen durch die WRRL

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

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

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

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

Die Bauflächenfestsetzungen haben einen Abstand von 40 m bzw. 45 m und zur Seeuferlinie. Die Bereiche dazwischen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier findet keine Nutzungsintensivierung statt und diese Flächen dienen als „Puffer“, so dass der See nicht von der geplanten Nutzung beeinträchtigt wird.

Die planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes stehen der Umsetzbarkeit vorgenannter Maßnahmen aus dem GEK für den Klempowsee nicht entgegen. Eine Verschlechterung des chemischen und ökologischen Zustandes des Klempowsees ist nicht absehbar.

Bauverbot an Gewässern

Gemäß § 61 BNatSchG „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ dürfen im Außenbereich an Gewässern ab 1 ha Größe im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion

der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann.

An der nördlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Plangebiet befinden sich zwei Bestandsgebäude (Garage und Wohnbaracke) innerhalb dieser 50 m Uferzone. Die im südlichen Bereich gelegene Wohnbaracke bildet zum Zeitpunkt des Planungsbeginns hier die Grenze des durch Hauptnutzung definierten planungsrechtlichen Innenbereichs. Die nördlich gelegene Garage ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Die Planung setzt für beide Gebäude den Abriss fest (siehe Teil A). Damit wird den Belangen der Freihaltung an Gewässern entsprochen und die zuvor bebaute Fläche künftig als Grünfläche festgesetzt.

Gleichzeitig setzt die Planung mit dem Baufeld 4 ein Allgemeines Wohngebiet und ein Baufenster fest, das in diese Uferfreihaltezone um 7 bis 12 m hineinragt. Der Positionierung dieses Baufensters liegt das Planungsziel zugrunde den prägenden Baumbestand bestmöglich zu erhalten und in das neue Wohnumfeld zu integrieren (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.1). Um die solitär prägende und vitale Amerikanische Eiche (Baumnr. 484, StU 2,2 m) zu erhalten, wurde das Baufenster im Baufeld 4 außerhalb des Kronenbereichs dieser Eiche und weiter nach Westen positioniert in einen Bereich, der nicht durch erhaltenswerten Baumbestand geprägt ist. Hier sind von der Planung die weniger vitale Linde (Baumnr. 591, StU 2,8 m) mit hohem Totholzanteil betroffen sowie die ökologisch weniger wertvollen Fichten. In der Entwicklung der Planungsalternativen und der Abwägung der Vor- und Nachteile wurde der Erhalt der Amerikanischen Eiche (Baumnr. 484) als prioritär angesehen.

Das künftige Gebäude im Baufeld 4 rückt nicht näher an das Seeufer, als der Bestandsbau (Wohnbaracke). Der Abriss der ca. 170 qm großen eingeschossigen Wohnbaracke und der 160 qm großen Garage stehen dem Neubau eines maximal dreigeschossigen Wohngebäudes mit einer Grundfläche von voraussichtlich 200 qm bis maximal 264 qm (Baufenstergröße) gegenüber. Damit verringert sich die versiegelte Fläche innerhalb der 50 m Uferzone um etwa 65 qm bis maximal 130 qm. Damit werden der Klempowsee und seine Uferzonen nicht über das im Bestand bereits bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

Der umfassende Erhalt der Baumstrukturen gewährleistet, dass sich die Neubebauung, genauso wie die Bestandsbebauung, in die Umgebung einfügt. Das Landschaftsbild nach Realisierung der Planung verändert sich nicht maßgeblich gegenüber dem Bestand zu Planungsbeginn.

Die Planung geht daher davon aus, dass die durch die geplante bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes geringfügig sind und eine Ausnahme vom Verbot gemäß § 61 BNatSchG zulässig ist.

Eine Abstimmung über diesen Sachverhalt soll mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB geführt werden und ggf. im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen festgelegt werden, um ein „Planen in die Befreiungslage“ zu gewährleisten.

Zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 5.11.3

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

7.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Vorhandene Vegetationsstrukturen bleiben großflächig erhalten (Erhaltungsgebote, Festsetzung von Grünflächen). Durch die Planrealisierung wird keine großräumige Änderung der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen/Dosse oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft-

und Frischluftentstehung) der Umgebung (See als Kaltluftbilder) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb des Plangebietes bewegen und kaum keine Auswirkungen haben.

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

7.3 Lage im Schutzgebiet

Der B-Plan-Geltungsbereich tangiert das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Daraus ergibt sich ein Normenkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzzwecken des LSG.

Dem Erlass vom 22.09.2017 (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) zur Zuständigkeit bei gemeindlichen Bauleitplanungen in Landschaftsschutzgebieten folgend, hat die Stadt Wusterhausen/Dosse für das vorliegende Bauleitplanverfahren mit Schreiben vom 02.06.2025 den Entwurf bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR eingereicht, um prüfen zu lassen, ob hier ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des genannten Erlasses hinsichtlich eines konkreten Bauvorhabens vorliegt und die Zuständigkeit im Sinne einer „Planung in die Befreiungslage“ bei der uNB liegt.

Folgende Kriterien treffen für die vorliegende Planung zu und sind bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- das Plangebiet ist 2,4 ha groß und überplant weniger als 5 Hektar Schutzgebietsfläche,
- die geplante bauliche Entwicklung ist konkret absehbar,
- das Vorhaben wird nur von einem einzelnen Vorhabenträger realisiert.

Daher geht die Stadt Wusterhausen/Dosse davon aus, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenkonkreten Einzelfall handelt.

7.4 Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. aus gestalterischen Gründen werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Vorhabenträger vereinbart:

Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (GF 1) bzw. private Parkanlage (GF 2)

Begründung: Die zeichnerischen Festsetzungen erfolgen zur Sicherung vorhandener Nutzungen und Strukturen und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Tiere, Wasser, Boden und Landschaftsbild zu vermeiden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Einfriedungen der Grünflächen

Die textlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel den Zweckbestimmungen der privaten Grünflächen gerecht zu werden:

Die private Grünfläche GF 1 dient im Zusammenhang mit dem Kinderheim als Spielplatz- und Erholungsfläche. Um die Sicherheit und die Privatsphäre der betreuten Kinder zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass es zulässig ist, diese private Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der öffentlichen Grünfläche am Seeufer und gegenüber der privaten Grünfläche GF 2 im Süden einzuzäunen.

Demgegenüber dient die private Grünfläche GF 2 als parkartige offene Freizeit- und Erholungsfläche für die Bewohner der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern

2, 3 und 4. Um den offenen parkartigen Charakter dieser Fläche zu unterstreichen und im Zusammenhang mit dem festgesetzten Gehrecht für die Allgemeinheit (Planweg), wird festgesetzt, dass eine Einfriedung der privaten Grünfläche GF 2 nicht zulässig ist.

Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

Begründung: Die zeichnerische Festsetzung erfolgt zur Sicherung vorhandener Nutzungen und Strukturen und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop, Tiere, Wasser, Boden und Landschaftsbild zu vermeiden. Mit dieser Festsetzung soll die Begehbarkeit des vorhandenen Uferweges für die Allgemeinheit gesichert werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Abriss von Bestandsgebäuden

Begründung: Die betreffenden Bestandsgebäude sind aufgrund ihrer Nutzung und Größe künftig innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig. Die Festsetzung erfolgt, um die zuvor bebauten Flächen als Grünfläche festzusetzen.

Außerdem befinden sich die Bestandsgebäude innerhalb der gemäß § 61 BNatSchG von Bebauung freizuhaltenden 50 m Uferzone des benachbarten Untersees. Durch die Maßnahme zum Abriss soll sichergestellt werden, dass die durch die im Bau Feld 4 geplante bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes geringfügig sind und eine Ausnahme vom Verbot gemäß § 61 BNatSchG zulässig ist. Dafür erfolgt eine bedingte Festsetzung in Teil B.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gebot zum Baumerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der vor Ort vorhandenen Arten gleichwertig zu ersetzen. Die Abstimmung zur Gleichwertigkeit zum Zeitpunkt des Abgangs hinsichtlich Qualität und Quantität ist mit der zuständigen Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu führen. Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Bäume ist eine Abweichung vom ursprünglichen Standort um bis zu 5 m zulässig.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt zum Schutz geschützter Landschaftsbestandteile und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop, 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.

Gebot zum Anpflanzen von Bäumen

Im WA-Gebiet sind insgesamt 11 heimische und standortgerechte Bäume (z.B. Linden *Tilia cordata*) standortungebunden fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung: Das Anpflanzgebot wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um das Planungsziel „Wohnen im Park“ zu unterstützen. Die Planung empfiehlt im Rahmen des Bauantragsverfahrens für zu fällende Bäume zu klären, ob diese Maßnahme als Ausgleich für notwendige Baumfällung herangezogen werden kann. Die Pflanzmaßnahme beeinflusst alle weiteren Schutzgüter positiv: neue Biotopstrukturen werden geschaffen, das Biotopverbundsystem gestärkt, neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen, klimatische Bedingungen verbessert und das Ortsbild positiv gestärkt.

Bauzeitenregelung Brutvögel

Baubedingt können potentiell Vogelarten gestört und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden. Die Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzen ist daher nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig. Eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Behörde (UNB, Landkreis OPR) zu beantragen.

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

rechtliche Grundlage: § 39 Abs. 5 BNatSchG

artenschutzrechtliche Untersuchung bei Baumfällungen

Durch Fällmaßnahmen betroffene Bäume sind artenschutzrechtlich durch eine Fachperson zu beurteilen (Begründung, Kapitel 7.2.3). Nachgewiesene geschützte Lebens- und Fortpflanzungsstätten sind vor Ort ggf. zu sichern bzw. durch Ersatz auszugleichen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Eine Abstimmung hierüber hat mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR zu erfolgen.

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in den Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) sowie in den Grünflächen 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 wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwasher), 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.

Begründung: Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen. Dies ist von besonderer Bedeutung für das geschützte Biotop im Uferbereich des Klempowsees.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB und Insektenschutzgesetz

Regenwasserversickerung

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

Begründung: 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 wassergebundener vWegedecke, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

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

8.0 Planverfahren

Im August 2023 hat ein privater Vorhabenträger bei der Stadt Wusterhausen/Dosse den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um südlich des im Schloss befindlichen Kinderheims, dem „KinderTraumHaus“, vor allem auf dem Flurstück 601 der Flur 1 der Gemarkung Bantikow drei neue Wohnhäuser bauen zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat daraufhin am 28.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ gefasst.

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

P. Schulz

Der Bürgermeister