

**Stellungnahmen im Rahmen**

**der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Planauslegung, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mailausgang der Information zum Planvorhaben: 05.07.2023

Öffentliche Planauslegung: 05.07.2023 bis 11.08.2023

Abkürzungen unter Vermerk:

B = Begründung ändern oder ergänzen

H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks

K = Keine Abwägung erforderlich

L = Legende ändern oder ergänzen

N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen

P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung

T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern

U = Umweltbericht ändern oder ergänzen

V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt

Z = Zurückweisung einer Argumentation

Anlage zum Beschluss Nr. ..... der Sitzung der Gemeindevertretung  
vom \_\_. \_\_. 2025

**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
6	<b>Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b> Stellungnahme vom 25.08.2023			
6.1	<b>Kreisentwicklung und Mobilität</b> Stellungnahme vom 25.08.2023			
	<p>ausgelöst durch die Email des durch die Gemeindeverwaltung beauftragten Planungsbüros vom 05.07.2023, erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange, zu o. g. Planvorhaben.</p> <p>In die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TöB-Erlaß des MIL vom 20.10.2020 die Ämter und Behörden unseres Hauses einbezogen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Fachstellungnahmen des</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesundheitsamt, SG Hygiene u. Umweltmedizin, v. 16.08.2023</li> <li>• Bau- u. Umweltamtes, untere Bauaufsichtsbehörde, v. 07.08.2023,</li> <li>• Bau- u. Umweltamtes, untere Bodenschutzbehörde, v. 02.08.2023,</li> <li>• Bau- u. Umweltamtes, Brandschutzdienststelle, v. 24.07.2023,</li> <li>• Bau- u. Umweltamtes, untere Abfallwirtschaftsbehörde, v. 14.07.2023 sowie des</li> <li>• Bau- u. Umweltamtes, untere Denkmalschutzbehörde, v. 10.07.2023</li> </ul> <p>vor.</p> <p>Die Fachstellungnahmen des Bau- und Umweltamtes, untere Naturschutzbehörde und untere Wasserbehörde liegen noch nicht vor. Diese werden Ihnen durch die vg. Fachbehörden direkt zugestellt. Das Team Kreisentwicklung und Mobilität wird darüber in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die vorliegenden Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigefügt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Kreis- bzw. bauleitplanerische Hinweise stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Für den nördlich der OL Wusterhausen/Dosse gelegenen Campingplatz Wusterhausen, hat sich in der Vergangenheit vermehrt die Erforderlichkeit zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigt, da die mittlerweile vorzufindende bauliche Nutzung tlw. den Rahmen eines typischen Campingplatzes n. § 1 Abs. 2 BbgCWPV übersteigt und tlw. dem ständigen Aufenthalt der Nutzer dient (= gemeldete Hauptwohnsitze). Weiterhin wurden an den ursprünglich als</p>	Fachstellungnahmen  verspätete Stellungnahmen  hinweisgebende Stellungnahmen  Erforderlichkeit Bauleitplanung	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Siehe TöB Nr. 6.2 bis 6.9  Kenntnisnahme	K  K  K  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Mobilheime genehmigten baulichen Anlagen über die Jahre An- und Umbauten vorgenommen, die von der einstigen Baugenehmigung nicht mehr gedeckt werden und bauaufsichtliches Einschreiten erforderlich machten. Darüber hinaus wurde inzwischen tlw. eine Bebauungsdichte erreicht, die der in § 17 BauNVO definierten baulichen Obergrenze - mit einer max. GRZ von 0,2 - für solche Gebiete zuwiderläuft und somit den eigentlichen Erholungswert des Camping-/Wochenendhausplatzes fraglich werden lässt. Aus kreislicher bzw. bauleitplanerischer Sicht wird das angeschobene Bauleitplanverfahren zur Neuordnung bzw. Sicherung des Camping-/Wochenendhausplatzes sehr begrüßt, sodass neben dem klassischen Camping, welches überwiegend den touristischen Sektor bedient, auch das Dauercampen für den heimischen Erholungssuchenden ermöglicht werden soll und auch gleichzeitig den baulichen Bestand (Seestraße 44 = Wohnbebauung mit untergeordnetem Nebengelass) einbezieht.</p> <p>Wie in der Bebauungsplanbegründung angeführt, entwickeln sich die Planinhalte tlw. nicht aus den Darstellungen der wirk samen Flächennutzungsplanung für den OT Wusterhausen/Dosse. Vorliegende Planung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB also nicht vollumfänglich gerecht, woraus sich die Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde (HVB) ergeben würde, sofern nicht die FNP-Darstellungen vorbereitend bzw. parallel angepasst werden. Lt. Bebauungsplanbegründung ist eine Abstimmung beider Bauleitpläne aufeinander, im Rahmen der 6. FNP-Änderung vorgesehen.</p> <p>Hinweis: Bitte beachten Sie, dass unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht unsere Zuständigkeit als höhere Verwaltungsbehörde nach § 203 (3) BauGB i. V. m. der Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung vom 15.10.1997 einschließt.</p>	<p>Parallele FNP-Änderung</p> <p>Hinweise</p>	<p>Das Verfahren der 6. FNP-Änderung wurde zwischenzeitlich vorangetrieben, so dass in der Gemeindevertretung am 08.07.2025 der überarbeitete Entwurf beschlossen wurde und im Anschluss die formellen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass das FNP-Änderungsverfahren vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann und der Bebauungsplan nicht genehmigt werden muss. Der Bebauungsentwurf wird auf den Entwurf der 6. FNP-Änderung abgestimmt. Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	K  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Abwägung zum Bauleitplanentwurf den einwendenden Stellen (Öffentlichkeit+TöB) mitzuteilen.</p> <p>Auf der Grundlage des § 12 BbgEGovG sind die Bau- und Planungsverwaltungen der Kommunen in der Pflicht, XPlanung-basierte Daten von Bauleitplänen verarbeiten und bereitstellen zu können.</p> <p>Neben der Übersendung der rechtskräftigen Planfassung (Papierexemplar) bitten wir um Übermittlung eines digitalen Datensatzes (möglichst XPlanung-konforme Daten oder im Pdf-Format) zwecks Aktualisierung des kreislichen Geoportals.</p>	<p>Mitteilung</p> <p>Übermittlung Datensatz</p>	<p>Die Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach erfolgter Schlussabwägung. Kenntnisnahme</p> <p>Nach Abschluss des Planverfahrens wird dem Landkreis die rechtskräftige Planfassung übermittelt.</p>	K  H
<b>6.2</b>	<b>Gesundheitsamt</b> Stellungnahme vom 16.08.2023			
	<p>im Rahmen der Beteiligung nimmt das Gesundheitsamt auf der Grundlage des § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Brandenburg, als Träger öffentlicher Belange, hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu den eingereichten Unterlagen - Vorentwurf des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse (Stand: 15.06.2023) Stellung.</p> <p>Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Camping- und Wochenendplatzes und Festschreibung der in diesem Zusammenhang dort zulässigen, ausnahmeweise zulässigen und nicht zulässigen Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Aus hygienischer Sicht ist neben der Schmutzwasserentsorgung durch einen Anschluss an das öffentliche Schmutzwasser- netz auch die Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Trinkwassernetz eine Grundvoraussetzung für die Festsetzung eines Camping- und Wochenendplatz. Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass entsprechende Gebäude zur Ver- und Entsorgung des Wassers vorhanden sind.</p>	<p>Belange Gesundheitsamt</p> <p>Ver- und Ent- sorgung</p>	<p>Keine Bedenken, Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	K  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
6.3	<p><b>Bau- und Umweltamt, untere Bauaufsichtsbehörde</b> Stellungnahme vom 07.08.2023</p> <p>in Beantwortung Ihres Schreibens vom 10.07.2023, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des o.g. B-Plans der Gemeinde Wusterhausen/Dosse betreffend, erhalten Sie die folgende Stellungnahme.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zu dem vorliegenden Plannentwurf grundsätzlich keine Einwände, sofern folgende Hinweise beachtet werden.</p> <p><u>Teil B – Textliche Festsetzungen</u></p> <p>1.1 Sondergebiete in den Baufeldern 1 und 3 Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>nicht jederzeit ortsveränderliche</i> Mobilheime und Tinyhäuser mit einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> und max. 4,0 m Gesamthöhe</li> <li>- Standplätze für <i>nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte</i> Wohnwagen und Wohnmobile</li> </ul> <p>1.2 Sondergebiet Baufeld 2.1 und 2.2 <del>- Feste bauliche Anlagen als „Übernachtungshütten“...</del> Wesentliches Merkmal eines Campingplatzes ist, dass die Campingzelte oder Campingfahrzeuge jederzeit ortsveränderlich bewegt werden können; dieser Anforderung werden feste bauliche Anlagen nicht gerecht.</p> <p>Camping und Wochenendplätze sind einzufrieden oder anderweitig von anderen Nutzungen abzugrenzen, § 2 Abs.4 BbgCWPV.</p> <p><u>Allgemeines zur Beachtung bei Bauantragstellung</u></p> <p>1. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst mehrere Grundstücke im Rechtssinn. Folgende Vorschriften stellen auf das</p>	Zulässige Anlagen  Einfriedung	<p>Keine Einwände bei Beachtung der folgenden Hinweise. Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden aufgenommen und die Änderungen in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Im Teil B wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Regelungen der BbgCWPV ergänzt. Der Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße ist als nicht-öffentliches, d.h. nur für Gäste zugängliches Areal bereits entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eingezäunt und von den angrenzenden Nutzungen abgegrenzt.</p>	K  B, T  B, T

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Grundstück im Rechtssinn ab - § 4 Abs.1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) – verkehrliche (innere) Erschließung gem. § 3 BbgCWPV</p> <p>- § 4 Abs.2 BbgBO – ein Gebäude darf nicht auf mehreren Grundstücken stehen.</p> <p>Für die öffentlich-rechtliche Sicherung der bauaufsichtlichen Anforderungen kommen Baulisten gem. § 84 BbgBO in Betracht.</p> <p>2. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 14 BbgBO zu beachten. Eine ausreichende Löschwassermenge muss <u>dauerhaft</u> zur Verfügung stehen. In rechtlicher Hinsicht kann die Sicherung durch Baulast erfolgen, sofern private Grundstücke Dritter in Anspruch genommen werden sollen.</p> <p>3. Bei Camping- und Wochenendplätzen handelt es sich um Sonderbauten i.S.d. § 2 Abs.1 Nr.4 BbgBO. Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. § 7 BbgCWPV mit den Bauvorlagen ein auf die jeweilige örtliche Situation angepasstes Brandschutzkonzept vorzulegen.</p>	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Löschwasser</p> <p>Brandschutzkonzept</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden nicht übernommen. Die bauaufsichtlichen Anforderungen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Der südliche und der östliche Teil des Campingplatzes liegen innerhalb des laut BbgCWPV vorgeschriebenen Radius von 200 m der vorhandenen Wasserentnahmestellen. Diese Wasserentnahmestellen in Form von Unterflurhydranten befinden sich nordöstlich des Campingplatzes an der Seestraße und südlich am Eichhörnchenweg. Der angrenzende Klempowsee kann zusätzlich zur Löschwasserentnahme herangezogen werden und deckt die Löschwasserversorgung des nordwestlichen Platzbereichs ab. Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern die der Baugenehmigung. Er wird jedoch zur späteren Beachtung in die Begründung übernommen. Im Teil B wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Regelungen der BbgCWPV ergänzt.</p>	N K B, T
<b>6.4</b>	<b>Bau- und Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 02.08.2023			
	<p>die untere Bodenschutzbehörde bittet folgende Punkte in die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand: Juni 2023) unter Punkt 5.5 zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angeliefertes Material, welches zur Geländemodellierung genutzt werden soll, darf ab dem 01.08.2023 die Klasse BM-0/0* und BG-0/0* der Ersatzbaustoffverordnung nicht überschreiten. Die Deklaration des Materials ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen.</li> </ul>	Materialverwendung	Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern die der konkreten baulichen Umsetzung. Der Hinweis wird zur späteren Beachtung die die Begründung aufgenommen.	B

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Zudem sind im weiteren Verlauf des Planvorhabens Ausgleichsmaßnahmen für die Mehrversiegelung zu benennen und eine Bodenplatte für den Kompost zu planen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wäre das in dem Umfang definitiv sinnvoll.</p> <p>Hinweis: Im Planungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.</p>	<p>Ausgleich Versiegelung  Altlasten</p>	<p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Bestandteil der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Ausgleichsmaßnahmen für die Mehrversiegelung werden festgesetzt. Das bisherige Baufeld 5.2 „Laubkompost“ entfällt im Entwurf. Stattdessen wird das Baufeld 3 SO „Wochenendhausplatz“ vergrößert. Zulässige Nutzungen in den SO „Wochenendhausplatz“ und „Campingplatz“ sind unter anderem auch Anlagen, die dem Betrieb des jeweiligen Nutzungszwecks dienen und gebietsverträglich sind. Ein Laubkompost gilt als betriebsbezogene Nebenanlage, sofern er sich in Größe, Lage und Gestaltung in die Umgebung einfügt und keine Störungen der Erholungsnutzung verursacht. Auf die Festsetzung eines Sondergebietes „Laubkompost“ wird daher im Sinne der flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen des Camping- und Wochenendhausplatzes verzichtet. Auf dem Kompost wird nur kompostierbares Pflanzenmaterial gesammelt, das ohne Zusatzstoffe kompostiert wird und auf dem Gelände wiederverwertet wird. Die Nutzung ist auf den Camping- und Wochenendhausplatz begrenzt. Es stehen keine empfindlichen Böden an, das Gelände liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Die Notwendigkeit einer Bodenplatte wäre im Zuge der weiteren Ausgestaltung des Kompostplatzes zu prüfen. Im Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Der Hinweis, dass kein Verdacht auf Altlasten besteht, wird in der Begründung ergänzt.</p>	<p>U, T  B</p>
6.5	<b>Bau- und Umweltamt, Brandschutzdienststelle</b> Stellungnahme vom 24.07.2023			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Seitens des Brandschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben vom Grundsatz her keine Einwände. Es besteht allerdings Klärungs- und Präzisierungsbedarf. Nachstehende Festlegungen sind zu beachten.</p> <p>Wie bereits im Vorentwurf zur Begründung -Stand Juni 2023- ausgewiesen, gilt für diesen Bebauungsplan die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV vom 18.05.2005. Die Einsichtnahme in die Unterlagen (Text und Planzeichnung) ergab, dass die Belange der BbgCWPV nicht vollständig dargestellt wurden; auch unter dem ausgewiesenen Aspekt einer Neuordnung.</p> <p>Die Begründung Punkt 5.4.3. Löschwasserversorgung/Brandschutz wird wie folgt ergänzt:</p> <p>In einer Planzeichnung sind die Abschnitte mit nicht mehr als 2000 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich der notwendigen Brandschutzstreifen, entsprechend darzustellen (§ 4 BbgCWPV) Dies gilt auch für die Zufahrten und Fahrwege auf dem Camping -und Wochenendplatz, einschließlich ggf. notwendiger Wendemöglichkeiten (§ 3 BbgCWPV)</p> <p>Dem ausgewiesenen Löschwasserbedarf von 800 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden wird zugestimmt. Gemäß BbgCWPV § 4 (3) müssen Einrichtungen für die Löschwasserentnahme in nicht mehr als 200 m erreichbar sein. In einer Planzeichnung sind die Löschwasserentnahmestellen entsprechend einzutragen. Es wird darauf verwiesen, dass der Löschbereich nicht durch Zäune, Gebäude und sonstige Hindernisse bemessen werden darf.</p> <p>In der Vergangenheit war eine zzgl. objektbezogene Löschwasserversorgung (bisher Löschwasserentnahmestelle aus dem See) auf Grund der Ausdehnung des Campingplatzes erforderlich.</p>	<p>Belange Brandschutz</p> <p>Belange BbgCWPV</p> <p>Löschwasser- versorgung / Brandschutz</p> <p>Löschwasser- bedarf</p> <p>Wasserent- nahme See</p>	<p>Keine Einwände, jedoch Präzisierungsbedarf, Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine detaillierte Brandschutzplanung ist auf Baugenehmigungsebene beizubringen und bleibt deshalb im B-Plan unberücksichtigt. Der Hinweis auf die Notwendigkeit wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Löschwasserradius von 200 m wird in der Begründung korrigiert. Die genauen Löschwasserentnahmestellen sind in der detaillierten Brandschutzplanung auf Baugenehmigungsebene darzustellen. Die Wasserentnahmestellen sind teilweise durch Zäune mit in der Regel verschlossenen Toren vom Campingplatz getrennt (Hydrant Eichhörnchenweg, Klempowsee). Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist ebenfalls im Brandschutzkonzept zu regeln. Die Hinweise darauf werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Campingplatz kann, anders als in den Planunterlagen fälschlich dargestellt, nicht in seiner vollen Ausdehnung durch eine Löschwasserversorgung durch die Unterflurhydranten an der Seestraße und am Eichhörnchenweg abgedeckt werden. Es ist somit auch eine Wasserentnahme aus</p>	K  K  H, B  B, H  B

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Weitere konkrete Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz können sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergeben.	Hinweis	dem See miteinzuplanen, um eine flächendeckende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Begründung wird korrigiert.  Kenntnisnahme	K
<b>6.6</b>	<b>Bau- und Umweltamt, Abfallwirtschaft</b> Stellungnahme vom 14.07.2023			
	Dem Vorhaben wird aus abfallrechtlicher Sicht zugestimmt.	Belange Abfallwirtschaft	Zustimmung, Kenntnisnahme	K
<b>6.7</b>	<b>Bau- und Umweltamt, untere Denkmalschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 10.07.2023			
	das Vorhabengebiet liegt zwischen einem Fundplatz einer Siedlung der Urgeschichte (südwestlich) und Brandgräbern gleicher Zeitstellung (nordöstlich).  Auf der Fläche des Geltungsbereiches sind bislang keine Funde bekannt, daher sind der Hinweis und der § 11 DScHG in die Begründung zu übernehmen.  Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Münzen, Knochen. u.ä entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM Tel 033702-2111200 Fax 033702-2111601 email poststelle@bldam-brandenburg.de und der unteren Denkmalschutzbehörde anzugezeigen.  Auszug aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz  § 11 Funde (1) Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, das es sich um Denkmale (§2, Abs. 1) handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzugezeigen.	Fundplätze der Umgebung	Der Hinweis auf die Fundplätze der Umgebung werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise aus dem Denkmalschutzgesetz sind bereits aufgeführt.	B, V

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsbe rechtigte des Grundstücks, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit alle anderen.</p> <p>(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt. Innerhalb der in Satz 2 genannten Frist hat die Denkmalschutzbehörde dem Veranlasser die mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Kosten mitzuteilen.</p> <p>(4) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.</p> <p>Nach dem Auftreten von mehreren Funden gleicher Zeitstellung kann die Notwendigkeit von archäologischen Begleitungen erforderlich werden. Näheres regelt dann das Antragsverfahren.</p>			
<b>6.8</b>	<b>Bau- und Umweltamt, untere Wasserbehörde</b> Stellungnahme vom 11.09.2023			
	<p>Gegen den Vorentwurf des B-Planes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzliche Einwände zur Entsorgung des anfallenden Abwassers und nachstehende Hinweise sollten berücksichtigt werden:</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>1. Unter Punkt 5.4.2. Schmutzwasserentsorgung der Begründung zum Vorentwurf steht, dass der Campingplatz an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Laut Schmutzwasserbeseitigungskonzept des zuständigen WAV "Dosse" ist</p>	<p>Belange untere Wasserbehörde</p> <p>Abwasserentsorgung</p>	<p>Grundsätzliche Einwände zur Entsorgung des Abwassers. Kenntnisnahme</p> <p>Die Sanitäranlagen sowie die Verwaltungs- sowie Gastronomie- und Dienstleistungsgebäude an der Seestraße sind an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die einzelnen Campingparzellen verfügen mit einigen Ausnahmen über</p>	<p>K</p> <p>B</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>zwar die Seestraße Wusterhausen an das Abwassernetz angeschlossen, aber die innere Erschließung des Campingplatzes ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt.</p> <p>2. Die Pläne zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung mit einer Nennweite ab 300 mm oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Das Kanalisationsnetz für die öffentliche Abwasserbeseitigung unter einer Nennweite von 300 mm ist gemäß § 71 Brandenburgisches Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Baubeginn, mit aussagekräftigen Unterlagen, anzuzeigen.</p> <p>Hinweise</p> <p>3. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu beseorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen des § 54 Abs. 4 Satz 1 oberflächig zu versickern.</p> <p>4. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 WHG der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.</p> <p>5. Wasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen sind gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde zu</p>	<p>Genehmigungs-, Anzeigepflicht</p> <p>Hinweise zum Umgang mit Grundwasser</p>	<p>keinen Abwasseranschluss. Die Wochenendplätze sind mehrheitlich an ein internes Abwassernetz angeschlossen, welches wiederum mit der öffentlichen Abwasserentsorgung verbunden ist. Für die mobilen Campingtoiletten gibt es einen zentralen Einfüllstutzen auf dem Platz, angeschlossen an die öffentliche Kanalisation, wo die Mobiltoiletten entleert werden können. Die Begründung wird dahingehend präzisiert.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird nicht übernommen.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.</p>	<p>N</p> <p>V</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).</p> <p>6. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 56 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWg) einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzugeben.</p> <p>7. Der B-Plan befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.</p>			
<b>6.9</b>	<b>Bau- und Umweltamt, untere Naturschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 29.02.2024			
	<p>die untere Naturschutzbehörde äußert sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu oben bezeichnetem Planvorhaben.</p> <p><b>1. Einwendungen</b>            Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendung            b) Rechtsgrundlage            c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet</b>            a und b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) liegt umfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage des Erlasses des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und</p>	Bebauungsplan im LSG	<p>Die Voranfrage auf Zustimmung zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen wurde mit Schreiben vom 26.07.2023 an das zuständige Ministerium MLUK gestellt. Diese Voranfrage wurde auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplan-</p>	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Landwirtschaft zur Zuständigkeit für die Prüfung von Bauleitplänen in Landschaftsschutzgebieten (Rundschreiben vom 22. September 2017) i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 27. Mai 2013 zu prüfen, ob sie für die Abgabe einer Stellungnahme zuständig ist oder ob ggf. ein Zustimmungsverfahren beim Ministerium erforderlich ist. Bezugnehmend auf Ziffer 3.1.2 des Erlasses wird das Vorliegen eines Einzelfalls geprüft.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Planung mehr als fünf Hektar Plangebiet und mehrere Einzelvorhaben zum Gegenstand hat (vgl. Ziffer 2.1). Damit liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 Abs. 1 NatSchZustV nicht bei der unteren Naturschutzbehörde, sondern beim Vorordnungsgeber und es ist ein Zustimmungsverfahren erforderlich (vgl. Ziffer 2.2). Es bedarf der Anfrage der Gemeinde auf Zustimmung, gerichtet an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK).</p> <p>Das Ministerium erhält diese Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>c) Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan inkl. des Umweltberichtes (UB) führt diesen Verwaltungsschritt bereits auf, dieser soll parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden.</p> <p>Grundsätzlich steht die untere Naturschutzbehörde der Planung positiv gegenüber. Dabei wird einerseits der jahrzehntelange Bestand des Campingplatzes und die damit verbundene deutlich sichtbare anthropogene Überprägung innerhalb des (Alt-) Schutzgebietes und anteilig in der Bauverbotszone sowie andererseits das an dieser Stelle überwiegende Interesse an einer (nachträglichen) städtebaulichen Ordnung des betreffenden Gebietes zu Grunde gelegt.</p>		<p>unterlagen (Stand Juni 2023) parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gestellt. Eine Eingangsbestätigung vom 07.08.2023 liegt vor. Am 15.07.2024 fand eine telefonische Abstimmung zwischen Vertreterinnen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, dem MLUK, dem Landesamt für Umwelt und dem Planungsbüro statt, um den Umgang mit der Planung im LSG abzustimmen. Folgende Herangehensweise wurde festgelegt: Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem betroffenen LSG um ein Alt-LSG handelt, dessen Grenzen überarbeitet werden sollen, schlägt das MLUK/LfU vor, dass der 50 m Uferbereich ab der Wasserlinie des Klempowsees innerhalb der Schutzgebietsgrenzen verbleibt und der Bereich östlich der 50 m Uferlinie aufgrund seiner intensiven baulichen Prägung künftig aus dem LSG herausgenommen wird. Damit ist eine Zustimmung zur Bauleitplanung nur noch für die Festsetzungen auf den Flächen innerhalb des 50 m Uferbereiches erforderlich. Der Teil dieser Zone, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, ist Bestandteil der Campingplatznutzung und verfügt über entsprechenden baulichen Bestand, der sofern er legal errichtet wurde, Bestandsschutz genießt. Langfristig soll in diesem Bereich im Sinne des Naturschutzes eine Nutzungsextensivierung erfolgen. So soll dieser Bereich langfristig seine Uferschutzfunktion übernehmen und nach Abgang der Bestandsgebäude hier eine Grünfläche entstehen. Eine Verfestigung des vorhandenen baulichen Bestandes, über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, soll hier nicht zulässig sein. Das Zustimmungsverfahren und die Abstimmung über die Eignung der getroffenen Festsetzungen wird parallel zur Durchführung der formalen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Entwurfs (Stand August 2025) mit dem MLUK geführt.</p>	

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><b>Bauverbot an Gewässern</b></p> <p>a) Die Gemeinde plant in den nach § 61 Abs. 1 BNatSchG freizuhaltenden 50 m-Uferbereich an Gewässern im Außenbereich hinein.</p> <p>b) Das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen in diesem Bereich dient dem Ziel des Naturschutzes, die Gewässer zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren sowie Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen sowie stehende Gewässer als wichtige Freiräume zu schützen (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BNatSchG). Gewässer sind (unbeschadet des gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG) und einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten als wichtige Bestandteile des Biotopverbunds zu erhalten und zu entwickeln (§ 21 Abs. 5 BNatSchG). Im Rahmen der Abwägung sind diese Belange zu berücksichtigen.</p> <p>c) Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m-Uferstreifens ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG objektiv vorliegen. Die Gemeinde prüft im Bebauungsplanverfahren in eigener Zuständigkeit, ob die rechtlichen Anforderungen an die Planung erfüllt sind. Die Feststellung der Ausnahmelage erfolgt unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL 2022, D 7). Sollten im weiteren Verfahren die Ausnahmevervoraussetzungen festgestellt werden, so bedarf es für die spätere Planumssetzung keiner weiteren Ausnahme. Daher kann im Entwurf des UB im Kap. 7.4.6.1 der letzte Absatz entfallen.</p> <p>Der vorhandene Bestand auf dem Campingplatz Seestraße reicht seit mehreren Jahrzehnten in diese Zone hinein. Im Bau-</p>	<p>Bauverbot im 50 m-Uferstreifen</p>	<p>Entsprechend der zuvor erläuterten Abstimmungen mit dem MLUK zum Umgang mit der Bauleitplanung im LSG wird der Entwurf wie folgt überarbeitet: Der Teil der 50-Bauverbotszone entlang des Seeufers, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt und Bestandteil der Camping- und Wochenendhausplatznutzung ist, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Ggf. genießt in diesem Bereich vorhandener baulicher Bestand Be standsschutz, sofern er legal errichtet wurde. Langfristig soll dieser Bereich seine Uferschutzfunktion besser übernehmen und nach Abgang der Bestandsgebäude hier eine Grünfläche entstehen. Eine Verfestigung des vorhandenen baulichen Bestandes, über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, soll hier nicht zulässig sein. Eine Etablierung/Verfestigung einer Dauernutzung (Dauercampen, Mobilheime für einzelne Privatpersonen), über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, ist ebenfalls nicht zulässig, da hier das übergeordnete öffentliche Interesse fehlt. Das bisherige Baufeld 2.1 mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz, Kiosk, Bootsverleih“ entfällt entsprechend im überarbeiteten Entwurf innerhalb der Uferschutzzone nach § 61 BNatSchG. Eine Mehrversiegelung findet hier nicht statt. Die Feststellung der Ausnahmelage entfällt somit.</p>	<p>P,T, B, U</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>feld (BF) 2.1 soll ein Rückbau vorhandener Campingplatzeinrichtungen stattfinden, um einen Kiosk und Bootsverleih innerhalb des 50 m-Uferbereiches einrichten zu können. Damit soll gesichert werden, dass keine Zunahme der baulichen Dichte sowie keine Mehrversiegelung in der Bauverbotszone nach § 61 Abs. 3 BNatSchG stattfindet (vgl. Entwurf des BP inkl. UB in Kap. 7.4.6.1). Hier ist der geplante Eingriff schutzbürgreifend zu betrachten. Insbesondere zu prüfen ist, wie die Versiegelung zum aktuellen Zeitpunkt beschaffen ist und ob durch den Bau von Kiosk und Bootsverleih eine tatsächliche Mehrversiegelung auszuschließen ist. Aus Sicht der Behörde ist eine Mehrversiegelung an dieser Stelle trotz des Rückbaus vorhandener Strukturen möglich. Handelt es sich bei den zurück zu bauenden Einrichtungen um Wohnwagen, würde dies nicht der gleichen Art der Versiegelung entsprechen, wie der geplante Kiosk und Bootsverleih, welche eine Vollversiegelung darstellen würden.</p> <p>Im Kap. 7.4.1.2 sollte dementsprechend die Formulierung „Die Planung sieht bauliche Veränderungen im Bereich des Ufers und angrenzend nicht vor“ überarbeitet bzw. konkretisiert werden, da nach Auffassung der Behörde mit genannter Planung des Kiosks und Bootsverleih eine bauliche Veränderung im Uferbereich vorliegt.</p> <p>Ebenfalls zu prüfen ist die Möglichkeit, inwieweit ein genereller Rückbau von Einrichtungen sowie die vorhandene und zukünftige Nutzung innerhalb des 50 m-Uferbereichs denkbar wäre. Die Notwendigkeit zum Bestehen vorhandener Nutzungen ist entsprechend zu begründen.</p>	Bauliche Anlagen im 50 m-Uferbereich	<p>Wald und einer privaten Grünfläche innerhalb der Uferschutzzone wird jegliche bauliche Entwicklung in diesem Bereich unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit ausgeschlossen. Die Hinweise dieses Baufeldes betreffend sind obsolet.</p> <p>Der bauliche Bestand genießt, sofern er legal errichtet wurde, Bestandsschutz. Nach Abgang der Bestandsgebäude soll in dem Bereich, der zum Campingplatz gehört, aber in die Uferschutzzone hineinragt, eine private Grünfläche entstehen, die mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt wird. Eine Verfestigung des vorhandenen baulichen Bestandes, über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, ist hier damit nicht zulässig. Ebenso sind mit dieser Festsetzung Dauernutzungen z.B. das Dauercampen künftig nicht mehr zulässig. Die Planung schafft die Voraussetzung zur Nutzungsextensivierung des Bereichs und ist im Sinne des Uferschutzes als positiv zu bewerten.</p>	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b></p> <p>Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</p> <p><b>Schutzwert Pflanzen und Biotope</b></p> <p>Für das Plangebiet erfolgte bisher keine Dokumentation des Gehölzbestandes (vgl. Kap. 7.4.3.1), diese wird im weiteren Verfahren ergänzt. Für das Schutzwert Pflanzen und Biotope spielt hierbei vor allem ein Baumverlust in Verbindung mit Umbau und Mehrversiegelung eine Rolle. Wie im Entwurf zum BP inkl. UB beschrieben, sind die Verluste nach den Vorgaben der HVE auszugleichen. Sollte sich außer für 5.1 ein zu kompensierender Gehölzverlust abzeichnen, ist dies im weiteren Verfahren ebenfalls zu ergänzen (v. a. im Hinblick auf BF 2.1, 2.2, 4).</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu ergänzen, wie der Baumbestand auf Dauer gesichert werden soll (vgl. Aussage Kap. 7.4.1.2).</p> <p><b>Schutzwert Tiere – Besonderer Artenschutz</b></p> <p>Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung-, Störungs-, Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten) gelten entsprechend Abs. 5 bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Anlage 1). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.</p>	<p>Umgang mit dem Gehölzbestand</p> <p>rechtliche Voraussetzungen Artenschutz</p>	<p>Beim Aufmaß des Plangebietes im August 2021 wurden alle Bestandsgehölze mit ihrer Baumart jedoch ohne Stammumfänge aufgenommen. Der Baumbestand ist insofern in Anzahl und Art dokumentiert. Planungsziel ist der Erhalt des gesamten Baumbestandes, da die Planung auch grundsätzlich bestandssichernd ist. Es wird ein textliches Erhaltungsgebot festgesetzt. Nur im Baufeld 5.1 ist ein Neubau für eine Indoorspielanlage zulässig. Hier ist bei Bau eines Gebäudes ein Baumverlust nicht zu vermeiden. Ebenso ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes (Eichhörnchenweg) ein Baumverlust zwingend, wenn hierüber die Erschließung erfolgen soll. Für diese Bereiche wurden daher im Rahmen einer Nachvermessung die Stammumfänge als Grundlage zur Bilanzierung des voraussichtlichen Baumverlustes aufgemessen. Für das restliche Plangebiet wurde darauf im Sinne der Verhältnismäßigkeit verzichtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>U</p> <p>K</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Ob Planvorhaben naturschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich und dessen Wirkbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Zur Festlegung des konkreten Untersuchungsrahmens ist zunächst das Arteninventar zu ermitteln. Es ist festzustellen, welche europarechtlich geschützten Arten planungsrelevant sind.</p> <p>Grundsätzlich sollte ein Untersuchungskonzept die Abstufung des Untersuchungsumfangs der Artengruppen nachvollziehbar beschreiben. Das Konzept sollte ebenfalls Angaben zur vorgesehenen Untersuchungstiefe (Methodenwahl) und zur Abgrenzung des Untersuchungsraums enthalten. Es wird empfohlen die methodische Vorgehensweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages an die „Hinweise zur Erstellung des Artenschutzfachbeitrages bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ (Landesbetrieb Straßenwesen, 2021) anzulehnen.</p> <p>Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist nach dem Abschichtungsprinzip vorzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Vorprüfung</u> (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)</li> <li>- Sofern Konflikte erkennbar sind, ist eine <u>vertiefende Prüfung</u> der Verbotstatbestände (Betrachtung einzelner Arten) durchzuführen.</li> <li>- Art- bzw. gildenbezogenes Abprüfen des Lebensstätenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG), des Tötungsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG), des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</li> <li>- Wenn trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, sind die <u>Ausnahmeveraussetzungen</u> zu prüfen.</li> </ul>	Abschichtungsprinzip als Untersuchungskonzept	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Für Tiererfassungen und Untersuchungszeiträume wird auf die Standarduntersuchungsanforderungen zum besonderen Artenschutz im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsvorhaben im Land Brandenburg verweisen (<a href="#">siehe Anlage</a>). Lediglich in begründeten Ausnahmefällen ist bei Eingriffen besonders geringer Auswirkung ein Abweichen von dieser Form akzeptabel („Bagatellfälle“). Auch in diesen Fällen muss die mögliche Betroffenheit geschützter Arten plausibel dargelegt werden. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben durch die zuständige Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Behörde stimmt mit den Aussagen des Entwurfs zum BP inkl. UB überein und rät zur genaueren Untersuchung folgender Artengruppen: Baumbrüter, Gebüschrüter und Höhlenbrüter sowie Gebäudebrüter. Relevante Baumbestände sollten auch auf Fledermausvorkommen untersucht werden. Für die Zauneidechse ist zumindest eine Habitatpotenzialanalyse durchzuführen.</p> <p><b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme</p> <p><b>Allgemeines zum Überwachungskonzept</b></p> <p>Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, überwachen. Durch die Überwachung (Monitoring) soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur</p>	<p>Untersuchungsumfang B-Plan-Gebiet</p> <p>Allgemeines zum Überwachungskonzept</p>	<p>Durch ein Fachgutachterbüro erfolgte eine vollumfängliche Aufnahme der Brutvogelfauna. Weiterhin wurden die Habitatbedingungen des Campingplatzes für Fledermäuse sowie Reptilien – Zauneidechse bewertet. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ Gemeinde Wusterhausen / Dosse, erstellt durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel, Neuruppin, liegt mit Stand März 2025 vor. Die Ergebnisse werden Bestandteil des Umweltberichtes.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	H, U  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Abhilfe getroffen werden können. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.</p> <p>Die Überwachung bedarf einer den Erfordernissen des Bebauungsplans <u>genügenden Konzeption</u> (z.B. tabellarisch), die im Umweltbericht darzulegen ist. Das Konzept muss so konkret bestimmt sein, dass die Öffentlichkeit und die Verwaltung erkennen können, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen. Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- was im Einzelfall zu überwachen ist (Gegenstand der Überwachung, alle geregelten Maßnahmen/Festsetzung der städtebaulichen Eingriffsregelung),</li> <li>- wer überwacht (die Behörden im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeiten oder der Plangeber/die Gemeinden durch spezifische Überwachungsmaßnahmen bzw. auf einen Vorhabenträger übertragene Maßnahmen durch Festlegung im städtebaulichen Vertrag),</li> <li>- wie (Indikatoren bzw. Anhaltspunkte) und</li> <li>- wann (zeitliche Dimension unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten) überwacht werden soll.</li> </ul> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt enthält der Entwurf zum BP inkl. UB kein solches Konzept, dieses wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p><b>4. Weitergehende Hinweise</b> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	Überwachungskonzept	Aussagen zur Überwachung werden im Umweltbericht Kapitel 7.9 ergänzt.	U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><b>Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ausgleich)</b></p> <p>Der Bebauungsplan regelt bodenrechtliche Sachverhalte. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient in den meisten Fällen der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen, haben ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Grundlage, sofern es sich nicht um Bepflanzungs- oder Grünerhaltungsbindungen handelt, die vorrangig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen sind. Durch den Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist hier der erforderliche bodenrechtliche Bezug landschaftsplanerischer Maßnahmen hergestellt.</p> <p>Maßnahmen, denen der bodenrechtliche Bezug fehlt, können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es sei denn, es liegt ein Grünordnungsplan vor. In diesen Fällen können grünordnerische Regelungen auch ohne bodenrechtlichen Bezug als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG. (Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL 2022, B 20.1) Liegt also wie in diesem Planverfahren kein Grünordnungsplan vor, ist bei der Festsetzung von Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob ein bodenrechtlicher Bezug besteht und somit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann. Bei der Festsetzung von Pflegemaßnahmen, zeitlichen Beschränkungen oder betriebliche Bindungen ist dies in der Regel nicht möglich. (MIL 2022, B 29.2)</p> <p>Aus Sicht der Behörde sind die Festzungen bzw. darin formulierter Regelungsinhalt auf den bodenrechtlichen Bezug hin zu prüfen. Fehlt dieser, so kann dies vertraglich, z.B. im städte-</p>	<p>Rechtliche Grundlagen für grünordnerische Festsetzungen</p> <p>bodenrechtlicher Bezug der Festzungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Festsetzungen werden hinsichtlich ihres bodenrechtlichen Bezugs geprüft, Hinweise ergänzt.</p>	<p>K</p> <p>U, T</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>baulichen Vertrag vereinbart und ggf. entsprechend im Grundbuch oder als Baulast eingetragen werden (rechtliche Sicherung).</p> <p>Die Satzung sollte Hinweise zum Bestehen dieser Regelungen sowie zu deren rechtliche Sicherung aufnehmen.</p> <p><b>Geplante Flächenversiegelung i. V. m. Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung</b></p> <p>Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen sind in einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung darzulegen, welche den Anforderungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG entspricht. Die sachgerechte Bilanzierung muss auf fachlich anerkannter Methodik fußen. Als Grundlage für die Bilanzierung kann die „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) herangezogen werden.</p> <p>Die geplante Mehrversiegelung und damit erhebliche Beeinträchtigung des Schutrguts Boden beträgt laut Entwurf des Umweltberichts 1.093,5 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die maximal zulässige Versiegelung für das BF 7, welche 782 m<sup>2</sup> beträgt. Die Fläche des BF 7 ist laut Entwurf des UB nicht durch eine Eingriffsbilanzierung auszugleichen. Hier ist unklar, wie in Zukunft sichergestellt werden soll, dass bei Inanspruchnahme der</p>	<p>Rechtliche und fachliche Grundlagen</p> <p>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</p> <p>Versiegelung im WA-Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bilanzierung wird entsprechend der Hinweise im Entwurf des Umweltberichts ergänzt.</p> <p>Am 15.07.2024 fand eine telefonische Abstimmung zwischen Vertreterinnen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, dem MLUK, dem Landesamt für Umwelt und dem Planungsbüro statt, um den Umgang mit der Planung im LSG abzustimmen. Folgende Herangehensweise wurde festgelegt: Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem betroffenen LSG</p>	K U U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>möglichen Mehrversiegelung ein Ausgleich stattfindet. Im weiteren Verfahren ist aus Sicht der Behörde zu klären und zu beschreiben, wie die mögliche zukünftige Inanspruchnahme geregelt werden soll. Laut Begründung inkl. UB ist eine bauliche Erweiterung auf BF 7 denkbar, dies ist auch vor dem Hintergrund der Lage im LSG zu prüfen.</p> <p>Aus Sicht der Behörde ist weiter zu prüfen, in welchem Umfang eine Versiegelung auch innerhalb der BF 1, 2.1 und 2.2 zukünftig gegeben ist. Der Entwurf zum UB beschreibt dazu in Kap. 7.4.4.2 tabellarisch mit Umsetzung des BP <u>keine</u> Mehrversiegelung für die genannten Baufelder. Aus der Begründung zum BP ergeben sich dagegen folgende Aussagen:</p> <p><b>Zu Baufeld 1:</b>          „Für die Gemeinschaftssanitäranlage im Baufeld 1 wird eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die dort bereits bestehende Anlage mit derzeit ca. 115 m<sup>2</sup> könnte damit in der Grundfläche mehr als verdoppelt werden. Das bestehende Sanitärbauwerk erweist sich bereits heute als zu klein und soll erweitert und modernisiert werden.“ (Kap. 5.2.1, S. 12)          Hieraus liest sich aus Sicht der Behörde eine Mehrversiegelung ab. Der Sachverhalt ist zu prüfen und in die Bilanzierung aufzunehmen.</p>	Mehrversiegelung  Baufeld 1	<p>um ein Alt-LSG handelt, dessen Grenzen überarbeitet werden sollen, schlägt das MLUK/LfU vor, dass der 50 m Uferbereich ab der Wasserlinie des Klempowsees innerhalb der Schutzgebietsgrenzen verbleibt und der Bereich östlich der 50 m Uferlinie aufgrund seiner intensiven baulichen Prägung zukünftig aus dem LSG herausgenommen wird. Damit ist eine Zustimmung zur Bauleitplanung für den gesamten östlichen Bereich des Plangebietes, der auch das frühere Baufeld 7 (nun Baufeld 6) umfasst, nicht notwendig.          Das Baufeld 6 befindet sich zu Planungsbeginn bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich). Hier ist eine Bebauung bereits in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung planungsrechtlich zulässig und ein ökologischer Ausgleich nicht notwendig. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt das Baufeld 6 daher nicht. Der Umweltbericht wird um diese Erläuterung ergänzt.</p> <p>Die Bilanz der Versiegelung wird auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs und entsprechend der nachfolgenden Hinweise zu den einzelnen Baufeldern überarbeitet.</p> <p>Der B-Plan setzt eine GRZ von 0,3 fest, die nicht überschritten werden darf. Diese zulässige Versiegelung entspricht im Grunde dem Bestand. Mit Erreichen der zulässigen GRZ von 0,3 muss neue Versiegelung durch den Rückbau von Bestandsversiegelung kompensiert werden. Im Baufeld 1 muss ein Rückbau unter bauordnungsrechtlichen Aspekten passieren. Damit erfolgt eine Entsiegelung. Die zulässige Vergrößerung des Sanitärbauwerdes, steht dem gegenüber. Insgesamt lässt die Planung keine Zunahme der Versiegelung im Baufeld 1 zu. Der Umweltbericht stellt diese Problematik dar.</p>	U  U  U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Zu Baufeld 2.1:</u> „Für den Kiosk/Bootsverleih im Baufeld 2.1 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.“ Siehe dazu auch die Anmerkungen aus Punkt 1 zum Bauverbot an Gewässern.</p> <p><u>Zu Baufeld 2.2:</u> „Für die bislang ca. 220 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftssanitäranlage im Baufeld 2.2, bei der es sich um das Hauptsanitärbauwerk des Campingplatzes handelt, wird eine maximale Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt, um auch hier eine Modernisierung und Erweiterung im Sinne moderner Standards zu ermöglichen.“ Hieraus liest sich aus Sicht der Behörde ebenfalls eine Mehrversiegelung ab. Der Sachverhalt ist zu prüfen und in die Bilanzierung aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Baufeld 4:</u> Laut textlicher Festsetzung und Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung in Kap. 5.2.4 geht für das BF 4 hervor, dass künftig nur ein Wochenendhaus festgesetzt wird. Auf der Fläche ist bereits ein Gebäude mit einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> vorhanden. Aus der Beschreibung geht nicht hervor, ob das vorhandene Gebäude auf die festgesetzte Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> ergänzt werden oder ein Abriss und Neubau stattfinden soll. Laut der Beschreibung in Kap. 5.2.4 wäre damit trotz Festsetzen einer GRZ von 0,1 nur eine max. Bebauung von 100 m<sup>2</sup> zulässig (80 m<sup>2</sup> Grundfläche Wochenendhaus, 10 m<sup>2</sup> Außenterrasse sowie 10 m<sup>2</sup> bauliche Nebenanlagen). Die zulässige Versiegelung wird jedoch in der Tabelle in Kap. 7.4.4.2 mit 167 m<sup>2</sup> angeben, was den 10 % der GRZ 0,1 der Fläche des BF 4 entspricht. Für die 67 m<sup>2</sup> erfolgt jedoch keine Beschreibung wie diese versiegelt werden sollen. Die Behörde schlägt hier die Einhaltung der max. 100 m<sup>2</sup> zulässige Versiegelung für das BF 4 vor, um die Versiegelung im ufernahen Flurstück des Landschaftsschutzgebietes möglichst gering zu halten.</p>	Kiosk, Bootsverleih  Gemeinschaftssanitäranlage zentraler Campingplatz  Baufeld 4	<p>Das frühere BF 2.1 "Campingplatz, Kiosk, Bootsverleih" entfällt in der künftigen Planung. Die beibehaltenen Baufelder erhalten eine entsprechend neue Nummerierung.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Innerhalb des Baufeldes 4 ist eine GRZ von 0,1 zulässig ohne Überschreitung. Zusätzlich wird festgesetzt, dass das Hauptgebäude maximal 80 qm Grundfläche haben darf, um als Wochenendhaus zu gelten. Innerhalb des Baufensters darf dürfen sowohl das Bestandsgebäude bis 80 qm erweitert werden, oder ein Neubau entstehen. Insgesamt darf die GRZ durch Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze u.s.w. nicht überschritten werden. Damit ist eine der Umgebung entsprechenden geringe Bebauungsdichte Planungsinhalt. Die Bebauung ist außerhalb der künftigen LSG-Grenze zulässig und bedarf keiner weiteren Restriktionen.</p>	P, B, U  U  B
				Stand: August 2020

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wie bereits mehrfach im Entwurf des BP inkl. UB vermerkt, sind ebenfalls die Baumverluste bei Umsetzung des Planes entsprechend den Vorschlägen der HVE zu bilanzieren.</p> <p><b><u>Verkehrserschließung:</u></b> Angrenzend an das BF 4 ist die Verbreiterung des Gehweges geplant: „Die neue ca. 120 m lange Verkehrsfläche wird dazu auf 5,0 m, bzw. 3,5 m im Bereich des Gehweges zum Seeufer verbreitert.“ (Kap. 5.3)</p> <p>Hier sollte konkretisiert werden, um welche Art von Gehweg es sich handelt und ob eine Mehrversiegelung stattfindet. Die Mehrversiegelung ist dann in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufzunehmen.</p> <p><b><u>Hinweise zur textlichen Festsetzung</u></b> Die Regelungen für das BF 7 sind in der textlichen Festsetzung nicht aufgeführt und sollten nach entsprechender Prüfung (siehe Punkt 4) ergänzt werden.</p> <p>Die Regelungen zu Gehwegen und Zufahrten sollten ebenfalls in der textlichen Festsetzung festgehalten werden, um zukünftige Veränderungen (z. B. bisher unbefestigte Wege in befestigte Wege umplanen) auszuschließen. (Hinweis für das Planungsbüro: analog zu BP Nr. 6 „Kagar Am Großen Zechliner See 5-7“.)</p> <p>Um das Abwägungsprotokoll zu dieser Stellungnahme wird gebeten.</p>	<p>Bilanzierung Gehweg Eichhörnchenweg Textliche Festsetzungen Abwägungsprotokoll</p>	<p>Die Bilanzierung wird um den Baumverlust ergänzt. Das Kapitel 7.4.1.3 setzt sich mit der Bewertung des Baumverlustes auseinander.</p> <p>Es existiert bereits ein geduldeter inoffizieller Weg zwischen dem Eichhörnchenweg und dem Seeufer. Um diesen Weg aber einen rechtlich gesicherten Status zu geben und auch für das Wochenendhausgrundstück (BF 4) die Erschließung zu sichern (das Grundstück ist bisher nur über den Campingplatz zu erreichen) erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Aufgrund der geringen Frequenzierung des Weges soll dieser in seiner jetzigen Form als unbefestigter Sandweg erhalten bleiben. Falls die Gemeinde sich später aber einmal für eine Befestigung entscheidet, wird im Teil B festgesetzt, dass nur eine Teilverfestigung in Form einer wasser durchlässigen Befestigung (Schotter, wasser durchlässige Pflasterung) im Abschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs und einer wassergebundenen Decke im Bereich des Geh- und Radwegs zulässig ist.</p> <p>Die für das BF 6 getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind im Teil B nicht aufzunehmen (Doppelfestsetzung). Weiterführende textliche Festsetzungen sind für das Baufeld 6 nicht vorgesehen. Die Regelungen zur Herstellungsweise für Wege und Zufahrten werden als textliche Festsetzungen in Teil B ergänzt.</p> <p>Der Landkreis wird in der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Den Beteiligungsunterlagen wird das Protokoll der Zwischenabwägung beigefügt.</p>	<p>U T, B, U Z T, B H</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
7	<b>IHK Potsdam</b>  Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
9	<b>Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrs GmbH</b>  Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
10	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel</b>  Stellungnahme vom 09.08.2023  wir bedanken uns für das Schreiben vom 05.07.2023 (Posteingang: 06.07.2023) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.  Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: <ul style="list-style-type: none"><li>– Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)</li><li>– Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018</li><li>– Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. 2012 S. 1321)</li></ul> Der Entwurf des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel <u>vereinbar</u> .  <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 10 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Wusterhausen/Dosse als Sondergebiete für die Erholung	Erfordernisse der RO  Vereinbarkeit mit Belangen der RegPG  Planinhalt und Begründung	Die Erfordernisse der Raumordnung sind bereits in der Begründung enthalten. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mittlerweile jedoch aufgehoben und die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften finden keine weitere Anwendung mehr. Die Aussagen zu den Erfordernissen der Raumordnung und der Berührung durch die Planung wird in den Planunterlagen angepasst.  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme	B, U  K  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>sowie allgemeines Wohngebiet und Grünfläche zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern bzw. Camping- und Wochenendplätzen und ergänzender Infrastruktur geschaffen werden. Darüber hinaus soll ein zweigeschossiges Wohngebäude gesichert werden.</p> <p>Der Ortsteil Wusterhausen/Dosse übernimmt innerhalb der Gemeinde Wusterhausen/Dosse die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelfunktion soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikumsintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung des Versorgungskerns.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die Planung begründet unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung und der entsprechenden Vorprägung dahingehend keinen Widerspruch.</p> <p><b>Anregung:</b> Sofern planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sollte die Anpflanzung von Bäumen entlang der Seestraße zum Erhalt und zur Verbesserung der Allee geprüft werden.</p>	<p>Vorbehaltsgebiete</p> <p>Anregung</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal" finden allerdings keine Anwendung mehr.</p> <p>Kenntnisnahme, im Falle notwendiger externer Maßnahmen wird die Anregung geprüft</p>	K  K, H

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><b>Hinweise!</b>  Von den <u>regionalplanerischen Zielen</u> gehen eine <u>Anpassungspflicht</u> gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtenpflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".</p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelebt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir</p>	Hinweise  Planungsfortgang	<p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung zu dem nicht mehr anzuwendenden Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie"</p> <p>Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt.</p>	V, B  H

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.			
11	<b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde</b> Stellungnahme vom 06.07.2023	Belange WSA	Nicht betroffen, Kenntnisnahme Keine weitere Beteiligung erforderlich.	K
13	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> Stellungnahme vom 11.09.2023	Betroffenheit Wald	Laut Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, vom 22.11.2024 im Rahmen der frühz. Beteiligung zum parallelen FNP-Änderungsverfahren werden Belange der Forst unmittelbar berührt. Der uferparallele Bereich wird dort als „ökologisch wertvoller Waldrand an südostexponiertem Seeufer“ als Wald im Sinne des § 2 LWaldG definiert. Aufgrund dieses Hinweises und dem Widerspruch in der Aussage zur Betroffenheit von Waldflächen laut der hier vorliegenden Stellungnahme fand eine Abstimmung mit der Forstbehörde und der UNB statt. Im Ergebnis wird der 25 m breite uferparallele mit Gehölzen bestandene Streifen im FNP als Wald dargestellt. Um eine Stringenz in der parallelen Bebauungsplanung herzustellen, wird dieser Streifen also als Wald festgesetzt. Aus Gründen des Biotop- und Gehölzschutzes erfolgt auf Bebauungsplanebene eine überlagernde Festsetzung der Waldfläche mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Planungsziel ist hier der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der Ufervegetation und des Gehölzbestandes. Die Nutzung des bereits zu Planungsbeginn vorhandenen Uferwanderweges ist durch die Festsetzung als SPE-Fläche nicht eingeschränkt. Die Festsetzung als Wald impliziert eine mögliche öffentliche Nutzung im Sinne des Waldgesetzes.	B, T

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>2. Der räumliche Geltungsbereich grenzt aber im Norden unmittelbar an Wald an. Hier sind die Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG), § 23 Umgang mit Feuer, hier auch gemeint Grillen und Rauchen, zu beachten. Es ist für ausreichende Brandschutzmaßnahmen Sorge zu tragen. Desweiten ist § 24 Waldverschmutzung zu beachten. Dieses bezieht sich auch auf die Entsorgung von kompostierbaren Grünabfällen.</p> <p>3. Auf der Planzeichnung Teil A, Stand Juni 2023, sind auf den Waldfurstücken 901 und 902 der Flur 6 in der Gemarkung Wusterhausen, Signaturen für Bäume und öffentliche Grünflächen und Wege, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes dargestellt. Der Grund erschließt sich mir nicht und diese Signaturen sollten daher gelöscht werden.</p> <p>4. Der avisierten 6. Änderung des FNP (Begründung, Pkt. 7.3.2.3) wird zugestimmt.</p> <p>Dem Bebauungsplan „Campingplatz- und Wochenendplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, Stand Juni 2023, stimme ich zu.</p>	<p>Brandschutz, Waldverschmutzung</p> <p>Signaturen innerhalb der Waldfläche</p> <p>Zustimmung FNP Änderung</p> <p>Zustimmung B-Plan</p>	<p>Der Verweis auf die Bestimmungen des Waldgesetzes wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zustimmung zur 6. FNP-Änderung. Im zugehörigen parallelen Änderungsverfahren wurde eine gesonderte Stellungnahme am 22.11.2024 mit Hinweisen und Anregungen abgegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	B  P  K  K
15	<b>Wasser- und Bodenverband Dosse-Jäglitz</b> Stellungnahme vom 10.07.2023			
	Gewässer II. Ordnung sind von der Planung nicht betroffen. Unser Verband stimmt dem Planentwurf zu.	Belange Wasser- und Bodenverband	Nicht betroffen. Kenntnisnahme  Keine weitere Beteiligung erforderlich.	K  H
16	<b>Wasser- und Abwasserverband „Dosse“</b> Stellungnahme vom 06.07.2023			
	vonseiten des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“ bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ in Wusterhausen/Dosse.	Belange WAV „Dosse“	Keine Einwände, Kenntnisnahme	K

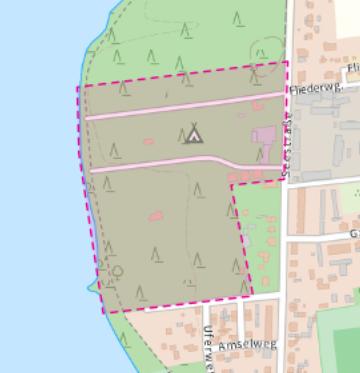
Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Eine Anpassung der inneren Erschließung der Trinkwasser-versorgung und Schmutzwasserentsorgung sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.	Hinweis	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht die B-Planebene, sondern die nachfolgende Ebene der konkreten Bauausführung und wird daher nicht in die Begründung übernommen.	K
17	<b>E.DIS AG</b> Stellungnahme vom 25.07.2023			
	<p>vielen Dank für Ihre Anfrage vom 05. Juli 2023. Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer auf dem Übersichtsplan dargestellten Maßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH.</p> <p>Im von Ihnen geplanten Baubereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Niederspannungshausanschlusskabel auf den Flurstücken 23, 899, 881 und 58.</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DTN VDE 0100, DTN VDE 0 101 und DIN VDE 0105 einzuhalten.</p> <p>Für die Ansicht unserer Anlagen steht Ihnen unsere Online-Planauskunft mit modernen und innovativen Tools auf unserer Homepage unter: <a href="http://www.e-dis-netz.de">www.e-dis-netz.de</a> unter Energie-Service - Kundenservice- Planauskunftsportal zur Verfügung.</p> <p>Wichtige Informationen zur Registrierung und zur Anwendung des Planauskunftsportals sind in der „Klickanleitung“ ersichtlich.</p> <p>Nach der Registrierung können Sie schnell und intuitiv täglich bis zu zehn Anfragen selbst durchführen. Natürlich sind sämtliche Anfragen weiterhin für Sie kostenlos. Sie als Mitarbeitende eines Amtes registrieren sich bitte mit dem rechtlich eingetragenen Firmennamen als "Organisation". Wir hoffen, Sie mit diesem Service bestmöglich unterstützen zu können und freuen uns auf Ihr Feedback! Sollte es dennoch Probleme bei der Registrierung geben, senden Sie eine kurze Beschreibung</p>	<p>Belange Energieversorger Anlagenbestand Allgemeine Hinweise</p>	<p>Zustimmung. Kenntnisnahme  Die Angaben werden in die Begründung übernommen  Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern die Ebene der Bauausführung und werden daher nicht in die Begründung übernommen.</p>	<p>K  B  K</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>des Problems und einen Bildschirmabgriff (Screenshot) Ihres gesamten Web-Browsers an das Postfach <a href="mailto:EDI_Support_Plan-auskunftsportal@e-dis.de">EDI_Support_Plan-auskunftsportal@e-dis.de</a></p> <p>Da in Ihren Unterlagen keine Angaben zur elektrotechnischen Erschließung des Gebietes ersichtlich sind, möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen zu beachten ist, dass wir, möglichst in öffentlich zugänglichen Bereichen, Trassen für die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabel benötigen. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind entsprechende Freistreifen vorzusehen.</p> <p>Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.</p> <p>Für die Einordnung Ihrer geplanten Anlagen beachten Sie bitte die DIN 1998.</p> <p>Bei der Erstellung des Grünordnungsplanes sind die Vorschriften DIN 18920 und ZTV- Baum zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen oder Aussagen über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte treffen zu können.</p> <p>Obwohl die elektrotechnischen Erschließungen nicht Bestandteil Ihrer Planungsmaßnahmen sind, weisen wir vorsorglich auf die rechtzeitige Anmeldung des Leistungsbedarfes von potenziellen Kunden hin.</p> <p>Die entsprechenden Vorbereitungen sollten mindestens ein Jahr vor Baubeginn starten können.</p>			
18	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg</b> Stellungnahme vom 10.07.2023			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass</p>	<p>Übertragene Netzbetreiberverantwortung</p> <p>Allgemeine Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die Bauausführung und werden daher nicht in die Begründung übernommen.</p>	K K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p><b>Anlagen:</b>            Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A0)            Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4)            Leitungsschutzanweisung            Legende Gas</p>			
19	<b>GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH</b> Stellungnahme vom 17.07.2023			
	<p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle nicht betroffen</li> <li>– Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)<sup>1</sup>, Schwaig b. Nürnberg nicht betroffen</li> <li>– ONTRAS Gastransport GmbH<sup>2</sup>, Leipzig nicht betroffen</li> <li>– VNG Gasspeicher GmbH<sup>2</sup>, Leipzig nicht betroffen</li> </ul> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen- Sachsen mbH (ETG).            2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>	Anlagenbetreiber  Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme	K  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.907023, 12.458715</p> <p><b>Anhang - Auskunft Allgemein</b>  <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u>  <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u>  <u>VNG Gasspeicher GmbH</u>  <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Weitere Anlagenbetreiber  Überprüfung Darstellung Plangebiet	Kenntnisnahme.  Die dargestellten Bereiche entsprechen dem Geltungsbereich des Plangebietes.	K  K
		Anlagenbetreiber	Kenntnisnahme	K
		Betroffenheit Anlagenbetreiber	Nicht betroffen, Keine Einwände gegen das Vorhaben. Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Änderung Geltungsbereich</p> <p>Anlagen Dritter</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	K  K
20	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 04.08.2023			
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich. Wir bitten daher, diese Pläne</p>	<p>TK-Linien</p> <p>Hinweise</p>	<p>Die Aussagen zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes werden in die Begründung eingefügt.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die Bauausführung und werden daher nicht in die Begründung übernommen. Kenntnisnahme</p>	B  K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),</li> <li>• Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (<a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a>) oder</li> <li>• E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de">Planauskunft_brandenburg@telekom.de</a></li> </ul> <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Für die evtl. Versorgung weiterer Gebäude im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Einzelne Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: <a href="http://www.telekom.de/hilfe/bauherren">www.telekom.de/hilfe/bauherren</a> ist ebenfalls möglich.</p> <p>Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „<a href="mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de">Planauskunft_brandenburg@telekom.de</a>“</p>			
21	<b>Tourismusverband Ruppiner Seenland e.V.</b>			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
26	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Stellungnahme vom 10.08.2023			
	<p><b>Beurteilung</b> der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p> <p><b>Zielmitteilung/Erläuterung:</b> Planungsziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen Camping“ auch das Dauercampen in Form der Nutzung von Mobilheimen, kleinen Wochenendhäusern und Tinyhäusern umfasst. Darüber hinaus wird eine im Nordosten vorhandene Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:</p> <p><u>Ziel 1.1 LEP HR:</u> Wusterhausen/ Dosse ist Gemeinde im Weiteren Metropolenraum (WMR).</p> <p><u>Ziel 5.2 LEP HR:</u> Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p> <p><u>Ziel 5.5 LEP HR:</u> In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich.</p> <p><u>Ziel 6.2 LEP HR:</u> Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.</p> <p>Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteils hat, besteht kein Widerspruch zu Ziel 5.2 LEP HR.</p> <p>Wusterhausen/Dosse ist kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, d. h. die Festsetzung der in Baufeld 7 vorgesehenen Wohnsiedlungsfläche im Bereich eines vorhandenen Wohnhauses ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Da diese Fläche aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gesehen wird, ist die Umsetzung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.</p>	<p>Belange RO Erläuterung</p>	<p>Kenntnisnahme. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p> <p>Die Begründung wird um die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme ergänzt, sofern diese nicht bereits enthalten sind.</p>	K B

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Bereiche im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ein Konflikt der Planung mit Ziel 6.2 LEP HR ist auszuschließen, da bereits vorhandene Nutzungen fortgeführt werden ohne dass der Freiraumverbund neu in Anspruch genommen wird. Somit ist eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet. Wir weisen deshalb auch darauf hin, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BPR HV) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die durch die Kommunen in ihren Bauleitplänen zu beachten bzw. berücksichtigen sind.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</li> <li>• Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021</li> <li>• Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten mit</li> </ul>	Rechtliche Grundlagen	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1321</p> <p><b>Bindungswirkung</b> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>- Wir bitten Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</li> <li>- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>.</li> </ul>	Bindungswirkung  Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme	K  K
33	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> Stellungnahme vom 26.07.2023			
	da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.	keine Bodendenkmale bekannt	Kenntnisnahme	K  V

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir 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:</p> <p>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, unter der o.g. Adresse 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).</p> <p>Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Denkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Verweis Denkmalschutzgesetz</p> <p>Baudenkmale</p>	<p>Die Hinweise sind als Information bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus der Abteilung Baudenkmalpflege ist keine Stellungnahme eingegangen.</p>	K
35	<p><b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> Stellungnahme vom 27.07.2023</p> <p>den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schifffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss des Plangebietes an den übrigen ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe an der Seestraße („Wusterhausen/Dosse Zeltplatz“).</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	Belange LBV	Keine Bedenken. Kenntnisnahme	K
36	<b>Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</b> Stellungnahme vom 03.08.2023			
	<p>das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.</p> <p>Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.</p>	Belange LEFL	<p>Keine Betroffenheit. Kenntnisnahme Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	K
37	<b>Landesamt für Umwelt</b> Stellungnahme vom 03.08.2023			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.	Fachabteilungen	Kenntnisnahme	K
<b>Fachstellungnahme Immissionsschutz</b>				
	<u>1. Einwendungen</u> <i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i> a) <i>Einwendung</i> --- b) <i>Rechtsgrundlage</i> --- c) <i>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i> ---	Belange Immissions- schutz	Keine Einwände. Kenntnisnahme	K
	<u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u> a) <i>Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</i> --- b) <i>Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</i> ---	Untersuchungsumfang UB	Keine Hinweise. Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>---</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:</p> <p>---</p>	Überwachungsmaßnahmen	Keine Hinweise. Kenntnisnahme	K
	<p><u>4. Weitergehende Hinweise</u></p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p>---</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	Weitergehende Hinweise	Keine. Kenntnisnahme	K
	<p><u>1. Sachstand</u></p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Ortsteil Ressen-Zaue. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung geändert. Anlass ist, dass die aktuelle Bestandssituation der baulichen Anlagen nicht mehr dem gültigen Baurecht entspricht u.a. werden Waldflächen zu Campingzwecken genutzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches stehen vorrangig Mobilheime für einen dauerhaften Nutzerkreis mit Erstwohnsitz. Ziel ist die Sicherung der Bestandsnutzung und eine Weiterentwicklung des Tourismusangebotes (individuelle Campingformen). Im Geltungsbereich werden diverse Sondergebiete (SO) gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es werden u.a. SO mit der</p>	Sachstand	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Zweckbestimmung „Campingplatz“, „Wochenendplatz“ und „Entsorgungsanlagen“ definiert.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmisionen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>2. Stellungnahme</b></p> <p>Für das Plangebiet wird weiterhin eine touristische Nutzung, angepasst an die aktuellen Entwicklungen, und eine Sicherung der Dauerstellplätze als Erstwohnsitz angestrebt. Die bestehenden, angrenzenden nutzungen dürfen in ihrem Schutzzanspruch nicht beeinträchtigt werden. Gem. Fickert/Fieseler <sup>(1)</sup> sind Wochenendhausgebiete einem reinen Wohngebiet gleichzustellen. Ferienhausgebiete werden dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets zugeordnet und Campingplätze eher dem eines Mischgebiets.</p> <p>Sondergebiete nach § 11 BauNVO können nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigem Störgrad/Schutzzanspruch allgemein eingeordnet werden. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen nutzungen <sup>(2)</sup>. Die Störanfälligkeit der SO richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. In der Begründung ist der zulässige bzw. zu erwartende Schutzzanspruch zu definieren <sup>(3)</sup>. Detaillierte Bewertung ergeben sich primär für das SO 2.3 und</p>	<p>genehmigungsbedürftige Anlagen</p> <p>Hinweis gesetzliche Grundlagen</p> <p>Schutzzansprüche</p>	<p>Keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz relevanten Verkehrsimmisionen. Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung werden Angaben zu den Schutzzansprüchen und Störgraden der Sondergebiete ergänzt.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>B</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag		Vermerk
	<p>SO 6. Immissionen der typischen Betriebsweisen (u.a. Gebäudetechnik, Logistik, Außenanlagen (Terrassen, Café, Parkplätze) usw.) sind zu bewerten und die Auswirkungen auf die immissionsrelevanten Schutzgüter darzustellen.</p> <p><b>3. Fazit</b> Die Angaben zu den Schutzansprüchen und Störgrenzen der Sondergebiete sind zu ergänzen. Die Erstellung von Fachgutachten ist nicht erforderlich. Der vorgelegten Planung wird grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p> <p>(1) Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, BauNVO § 10 Rn. 4  (2) EZBK/Söfker BauNVO § 11 Rn. 27-28  (3) Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, BauNVO § 11 Rn. 2,8</p>	<p>Fazit</p> <p>Hinweis</p>	<p>Das Fazit, dass keine Fachgutachten notwendig werden und der Planung grundsätzlich zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das LfU wird im formellen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Den Beteiligungsunterlagen wird das Abwägungsergebnis beiliegen. Die rechtskräftige Satzung wird nach Abschluss des Planverfahrens über sandt.</p>		K H
<b>Fachstellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>					
	<p><b>1. Einwendungen</b> <i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i></p> <p>a) <i>Einwendung</i> ---</p> <p>b) <i>Rechtsgrundlage</i> ---</p> <p>c) <i>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i> ---</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u></p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: ---</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: ---</p> <p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ---</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: ---</p> <p><u>4. Weitergehende Hinweise</u></p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens ---</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>Anlage:</b> Wasserkörpersteckbrief (2022-2027) – Untersee mit Klempowsee</p> <p><b>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</b></p>	<p>Untersuchungsumfang UB</p> <p>Überwachungsmaßnahmen</p> <p>Weitergehende Hinweise</p>	<p>Keine Hinweise. Kenntnisnahme</p> <p>Keine Hinweise. Kenntnisnahme</p> <p>Keine Planungen und Maßnahmen. Kenntnisnahme</p>	K K K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><b>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen</b></p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Untersee mit Klempowsee. Der Vorhabenbereich schließt Gewässerrandstreifen ein. Das 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).</p> <p>Der Vorhabenbereich ist von einem HQ extrem Gebiet der Hochwasserrisikomanagementplanung betroffen (siehe auch Punkte 3.1 und 3.2 und 4).</p> <p><b>2.1 Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)</b></p> <p><b>Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)</b></p> <p>Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet.</p> <p>Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p> <p><b><u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</u></b></p> <p>Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (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. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:</p>	Grundsätzliche Hinweise  EU-WRRL	Die Hinweise werden berücksichtigt.  Die Begründung und der Umweltbericht werden um die Auseinandersetzung mit den Anforderungen aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie ergänzt.	B, U  B, U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><a href="https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/">https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</a></p> <p><u>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</u></p> <p>Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Dosse-Jäglitz 2“. Dieses GEK liegt vor und der Endbericht kann unter <a href="https://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/">https://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/</a> (Regionalbereich West) nachgelesen werden.</p> <p>Wasserkörperspezifische Informationen können dem Karten-dienst des Landes entnommen werden <a href="http://www.apw.brandenburg.de">www.apw.brandenburg.de</a> (Themen _ Wasserrahmenrichtlinie)</p> <p>Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Untersee mit Klempowsee.</p> <p><u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u></p> <p>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.</p> <p><b>2.2 Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung / Hydromorphologie Oberflächengewässer (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)</b></p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Klempowsee. Im GEK „Dosse-Jäglitz 2“ sind Maßnahmen zur Zielerreichung des guten ökologischen Zustands im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie</p>	<p>GEK</p> <p>Anforderungen</p> <p>Forderungen der Gewässerentwicklung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und die Anforderungen werden bei den planerischen Festlegungen berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die Auseinandersetzung mit den Forderungen aus dem GEK ergänzt.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>U</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>festgelegt. Im Planungsschnitt ist die großflächige Entwicklung einer unfragmentierten Ufervegetation (hier: Röhrichte) vorgesehen. Dafür sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung u./o. Schließung des Seezugangs (Nutzerlenkung, ganzjährig. Nutzungsverbote; auch Ankerverbote)</li> <li>- Steganlagen abbrechen, ggf. Bootsliegeplätze an Land verlegen oder Stege zu Sammelstegen zusammenfassen</li> <li>- Beschränkung der Nutzungsfläche, Regelung der Nutzung</li> <li>- Bootsliege und Landungsplätze schließen, ggf. an Land verlegen</li> </ul> <p>Die Festlegung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche ist eine gute Voraussetzung für die angestrebte naturnahe Entwicklung des Ufers. Es wird empfohlen, gegenüber dem Erhalt des derzeitigen Zustands des Seeufers, weitere Maßnahmen zur Entwicklung festzulegen, insbesondere durch Maßnahmen zur Besucherlenkung und Ausweisung von Bereichen, die frei zu halten sind als Schutzmaßnahme für die Vegetation.</p> <p><b>3.1 Hinweise / Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung / zum Hochwasserschutz (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5)</b></p> <p>Der Bebauungsplan grenzt direkt an den Untersee mit Klemppowsee, der als Teil der Klempnitz ein Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landes ist. Die Pflichten der Unterhaltung obliegen nach BbgWG § 79 (1) Nr. 1 dem Landesamt für Umwelt (LfU) als Wasserwirtschaftsamt des Landes Brandenburg.</p> <p>Nach derzeitig geltendem Recht liegen die öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplans teilweise in einem rechtlich neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100</p>	<p>Festsetzung im Uferbereich</p> <p>Gewässerunterhaltung / Hochwasserschutz</p>	<p>Der Vorentwurf setzte im Uferbereich eine öffentliche Grünfläche fest. Um eine Stringenz zur parallelen FNP-Änderung herzustellen, wird im Entwurf dieser Bereich nun als Waldfläche festgesetzt. Aus Gründen des Biotop- und Gehölzschutzes erfolgt eine überlagernde Festsetzung der Waldfläche mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Planungsziel ist hier der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der Ufervegetation und des Gehölzbestandes. Damit schafft der Entwurf eine gute Voraussetzung für die angestrebte naturnahe Entwicklung des Ufers.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet wird in dem Bereich des Plangebiets nur in einer Ausdehnung von wenigen Metern hinter der Uferkante ausgewiesen. Da in der Uferzone, wo die Waldfläche (Anm: im Vorentwurf war die Fläche noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt) festgesetzt wird, außer der Sicherung und ggf. Ertüchtigung des Uferwegs keine weiteren Eingriffe vorgesehen sind, wird von keiner Relevanz der Planung für das Überschwemmungsgebiet ausgegangen.</p>	K B, U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>BbgWG, § 76 WHG, womit die Vorgaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 101 BbgWG bzw. § 78 des WHG in der Planung Beachtung finden müssen.</p> <p>Karten und Geodaten zu den neu festgesetzten Überschwemmungsgebieten finden Sie in der Auskunftsplattform Wasser (APW), die durch das LfU zur Verfügung gestellt wird <a href="https://apw.brandenburg.de">https://apw.brandenburg.de</a>.</p> <p>Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass sich der Ersatzneubau des Wehres Wusterhausen/ Untersee in Planung befindet. Ziel dieses Vorhabens ist es, im Rahmen des Niedrigwassermanagements den Oberpegel anzuheben. Dies hätte eine Erhebung des Seewasserstandes von 10 -15 cm zur Folge.</p> <p><b>3.2 Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Baumaßnahmen des LfU</b>  <i>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 3)</i></p> <p>Aktuell werden im Gebiet des BP „Camping- und Wochenendplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse keine investiven Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Mittelfristig sind auch keine Maßnahmen geplant.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet, welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit überflutet wird. Das ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p><b>4. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement</b> <i>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 8)</i></p> <p><u>Überschwemmungsgebiet entsprechend § 76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG</u></p> <p>Die in der Planzeichnung als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnete Fläche liegt in Ufernähe, teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1</p>	<p>Baumaßnahmen / Hochwasserschutz</p> <p>Betroffenheit Plangebiet</p>	<p>Die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz wird in der Begründung, bzw. dem Umweltbericht ergänzt. Die geplante Anhebung des Seewasserstandes um 10 bis 15 cm hat keine Auswirkung auf die Planung, da sich sowohl der Campingplatz als auch der Uferweg (durchschnittliche Höhe Uferweg 36,25 NHN) deutlich über dem Wasserspiegelstand (35,59 NHN Stand 2021) befinden.</p> <p>Keine Baumaßnahmen durch das LfU geplant. Zur Lage im Hochwasserrisikogebiet siehe Abwägungsvorschlag zu 3.1.</p> <p>Keine Einwände, da Baufelder nicht im Hochwasserrisikogebiet liegen. Kenntnisnahme</p>	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>WHG. Es gelten die Vorschriften gemäß § 78 und § 78a WHG. Derselbe Bereich liegt mit seinem Uferbereich in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Es gelten die Vorschriften gemäß § 78b und § 78c WHG. Die eigentlichen Baufelder des Plangebietes bzw. die Baugrenzen sind davon jedoch nicht betroffen, so dass aus Hochwassersicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Die Flächen der Risikogebiete sollten nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden. In der Planzeichnung sollte das HQ extrem im Uferbereich noch ergänzt werden.</p> <p><b>Karten / Geodaten</b> Die konkrete Gefährdung kann mithilfe des Kartendienstes des Landes „APW“ (Auskunftsplattform Wasser) überprüft werden. <a href="https://apw.brandenburg.de/">https://apw.brandenburg.de/</a></p> <p>Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie im Internet-Angebot des MLUK (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) unter folgendem Link: <a href="https://metaver.de/search/dls/#?serviceId=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24">https://metaver.de/search/dls/#?serviceId=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24</a></p> <p>Anlage: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Untersee</p>	<p>Darstellung Risikogebiet Kartendienst</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme</p>	<p>P, L, B K</p>
40	<b>Zentraldienst der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Stellungnahme vom 18.07.2023			
	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Belange KBD	Keine grundsätzlichen Einwände. Der Hinweis zur Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist bereits in der Begründung enthalten.	K, V

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
42	<b>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände</b>  Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
46	<b>50Hertz Transmission GmbH</b> Stellungnahme vom 05.07.2023  Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Belange 50Hertz	Keine Anlagen im Plangebiet, keine Betroffenheit. Kenntnisnahme.	K
47	<b>PRIMAGAS</b> Stellungnahme vom 05.07.2023  hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.  Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Belange PRIMAGAS	Keine Anlagen im Plangebiet, keine Betroffenheit. Kenntnisnahme.	K
48	<b>Saferay operation GmbH</b> Stellungnahme vom 05.07.2023  die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe. In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> einzuholen.	Belange Saferay	Keine Anlagen im Plangebiet, keine Betroffenheit. Kenntnisnahme.	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen. Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr Böhm von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.			
49	<b>DNS:NET Internet Service GmbH</b> Stellungnahme vom 05.07.2023			
	vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens. In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Belange DNS:NET	Keine Anlagen im Plangebiet, keine Betroffenheit. Kenntnisnahme.	K
50	<b>Tyczka Energy GmbH</b> Stellungnahme vom 05.07.2023			
	die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privaten (nicht öffentlichen) Raum. Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Belange Tyczka Energy	Keine Anlagen im Plangebiet, keine Betroffenheit. Kenntnisnahme.	K

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö1	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Stellungnahme vom 18.07.2023			
	<p>mit großem Interesse verfolge ich die Situation auf dem Campingplatz Wusterhausen.</p> <p>Meine Familie u. ich waren schon des Öfteren dort, um Urlaub zu machen. Wir wohnten u.a. in einem der 70 Häuser, die jetzt für mich nicht nachvollziehbar, geschlossen sind.</p> <p>Wir fühlten uns dort sowie auch in den anderen Unterkünften sehr wohl.</p> <p>Es ist ein sehr schöner gepflegter Campingplatz und es herrscht dort ein reges Treiben- sozusagen eine Wohlfühloase!!!!</p> <p>Dieses Vorgehen, die Häuser zu schließen, dort keine Touristen wohnen zu lassen, ist ein wirkliches Desaster!</p> <p>Ich hörte auch von den Querelen, die dort seit 2019 im Raum stehen. Inzwischen haben wir das Jahr 2023 und der Campingplatz hat noch immer mit diesem Problem zu kämpfen.</p> <p>Vom Hören und Sagen weiß ich, dass schon vieles unternommen wurde, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Und was getan werden muss, sollte auch getan werden, so dass es den heutigen Standards entspricht.</p> <p>Nun ist meine Frage:</p> <p>Warum die Häuser nicht bewohnt werden dürfen? Warum unterstützt die Stadt Wusterhausen nicht die Freigabe der Häuser??</p>	Nutzungsuntersagung Mobilheime	<p>Die Problematik bei den Mobilheimen lag nicht nur darin, dass diese durch etliche An- und Zubauten in den vergangenen Jahren immer größer wurden und damit sowohl gegen die gültige Brandenburger Bauordnung wie auch die gültige Campingplatzverordnung des Landes Brandenburg verstießen. Die Mobilheime wurden darüber hinaus nicht durch Touristen genutzt, sondern mehrheitlich als Dauerwohnsitz, was nicht der zulässigen Nutzung einer Wochenendnutzung entsprach. Hinzu kommt, dass sich der Campingplatz innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) befindet. Aus diesen genannten Gründen verhängte der Landkreis Ostprignitz-Ruppin eine Nutzungsuntersagung für die meisten der 70 Mobilheime, bis hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eindeutige Regelungen zur Bebauung und zur Nutzung bestehen. Eine Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG wurde vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) in Aussicht gestellt, da die Einschätzung geteilt wird, dass die Grenzen des LSG aufgrund der überwiegenden Bebauung entlang des östlichen Seeufers des Klempowsees bei der damaligen Festlegung zu weit gefasst wurden.</p>	N

			<p>Die Gemeinde Wusterhausen muss sich genauso wie der Campingplatzbetreiber als Eigentümer der Mobilheime der Nutzungsuntersagung durch den Landkreis fügen, da es sich andernfalls um einen Verstoß gegen die behördliche Anordnung handeln würde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes setzt die Gemeinde sich hingegen dafür ein, dass hier künftig wieder eine Nutzung im Sinne einer Wochenendnutzung ermöglicht wird.</p> <p>Wer kann es sich leisten, auf Touristen zu verzichten (70 leerstehende Häuser)???</p> <p>Zumal die Touristen ja nicht nur den Campingplatz besuchen, sondern auch Gaststätten, Eisdiele, Bäcker, Fleischer, Friseure sowie Groß- und Baumärkte.</p> <p>Verwundert bin ich auch, dass auf dem schönen Klempow-See kein Dampfer mehr fährt????</p> <p>Das zeigt einmal mehr, dass die Stadt Wusterhausen am Tourismus keinen bzw. wenig Interesse zeigt!!!!</p>	<p>Tourismus</p> <p>Bei den Bewohnern der Mobilheime handelt es sich überwiegend nicht um Touristen, sondern um Personen, die dort ihren Wohnsitz angemeldet haben. Die Nutzung zum Dauerwohnen ist nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) jedoch nicht zulässig. Zudem wurden die meisten Mobilheime über das zulässige Maß ausgebaut. Beides hat der Landkreis OPR in seiner Funktion als untere Bauaufsichtsbehörde bemängelt und angedroht, Abbruchverfügungen und Nutzungsverbote auszusprechen. Die Gemeinde Wusterhausen ist hier also nicht leitgebend in Erscheinung getreten.</p> <p>Im Einvernehmen mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Landkreis wurde schließlich Ende 2019 vereinbart, dass der Konflikt mit den Mobilheimen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen ist.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch unter der Prämisse, den Campingplatz dauerhaft zu erhalten und durch Modernisierungen und geringfügige Angebotserweiterungen sogar noch attraktiver für Gäste zu machen. Damit wird ersichtlich, dass Wusterhausen sehr wohl ein Interesse am Tourismus hat und dieser in Zukunft sogar einen noch höheren Stellenwert einnehmen soll. Im Übrigen gibt es in Wusterhausen noch immer ein Angebot für Dampferfahrten, allerdings ist das für die Bauleitplanung und für die Entwicklung des Campingplatzes unerheblich.</p>	Z
--	--	--	--	---	---

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

#### **Fazit der Zwischenabwägung:**

Aus der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergeben sich durch Beachtung der Hinweise und Anregungen zahlreiche Ergänzungen in der Begründung und dem Umweltbericht sowie Anpassungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Auch aus der Abstimmung mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klima (MLUK) hinsichtlich des parallel zu lösenden Normenkonfliktes Landschaftsschutzgebiet – Bauleitplanung ergaben sich Änderungsbedarfe. So wird der uferparallele Bereich entgegen der Darstellung im Vorentwurf nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern neu als Fläche für Wald, überlagert mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der anschließende Bereich, der Teil der Camping- und Wochenendhausplatznutzung ist, wird neu als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt, statt wie bisher als Sondergebiet. Damit wird eine Nutzungsexplizierung des ufernahen Bereichs planerisch vorbereitet. Das frühere Baufeld 2.1 (Bootsverleih, Kiosk) entfällt im überarbeiteten Entwurf. Im Ergebnis berücksichtigt die Planung die umweltrechtlichen Vorgaben des Biotop-, Gehölz- und Uferschutzes.

Nach erfolgtem Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, kann in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Wusterhausen darüber beschlossen werden, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs nebst Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (Stand August 2025), die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden durchzuführen.

Zusammenstellung und Bearbeitung der Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Auftrag und in Abstimmung mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

durch

Plankontor Stadt und Land GmbH, Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Diese Beschlussvorlage wurde in dieser Fassung in der Sitzung der Gemeindevorvertretung am \_\_\_.2025 beschlossen.

P. Schulz  
Der Bürgermeister