

# **Gemeinde Wusterhausen/Dosse**

## **Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“**

### **Teil B – Textliche Festsetzungen**

**Entwurf, Stand August 2025**

#### **I Städtebauliche Festsetzungen**

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO, § 1 BbgCWPV

###### **1.1 Sondergebiete „Wochenendhausplätze“ in den Baufeldern 1 und 3**

Die Baufelder 1 und 3 werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplätze“ festgesetzt.

zulässig sind:

- Klein-Wochenendhäuser bis maximal 50,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4,0 m Höhe
- nicht jederzeit ortsveränderliche Mobilheime und Tinyhäuser bis maximal 50,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4,0 m Höhe
- Standplätze für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Wohnmobile
- je Nutzungseinheit 1 Nebengebäude als Garten- oder Geräteschuppen, Sanitäranlage oder eine vergleichbare Nebenanlage bis maximal 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,0 m Höhe
- 1 Gemeinschaftssanitäranlage mit maximal 250 m<sup>2</sup> Grundfläche
- für den Betrieb des Wochenendhausplatzes erforderliche Nebenanlagen

nicht zulässig sind:

- Standplätze für Zelte bzw. ortsveränderliche Wohnmobile oder - wagen
- überdachte Stellplätze und Garagen

Es ist zulässig die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, Mobilheime und Tinyhäuser durch überdachte Freisitze (Außenterrasse) oder Vorzelte bis 10,0 m<sup>2</sup> Grundfläche zu überschreiten. Eine vollständige Einhausung der Freisitze, mit Ausnahme von campingüblichen Vorzelten, ist nicht zulässig.

Als für den Betrieb des Wochenendhausplatzes erforderliche Nebenanlagen gelten auch Einrichtungen zur Sammlung und Kompostierung organischer Garten- und Grünabfälle in gebietsverträglicher Ausgestaltung.

###### **1.2 Sondergebiete „Campingplatz“ im Baufeld 2.1**

Das Baufeldes 2.1 wird als Sondergebiete, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt.

zulässig sind:

- Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte
- für den Betrieb des Campingplatzes erforderliche Nebenanlagen
- pro Standplatz 1 Nebenanlage als Geräteschuppen/-box oder Kleinst-Sanitäranlage bis maximal 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,0 m Höhe

- 1 Gemeinschaftssanitäranlage mit maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche  
ausnahmsweise zulässig sind:

- 1 Kiosk ggf. mit angeschlossenem Bootsverleih auf einer Grundfläche bzw. mit einer Überdachung bis maximal 30 m<sup>2</sup>
- Sonstige Spiel- und Sportanlagen, deren Nutzung auf die Gäste und Bewohner des Camping- und Wochenendhausplatzes beschränkt ist

### **1.3 Sondergebiet "Entsorgungsanlagen, Betriebshof" im Baufeld 2.2**

Das Baufeld 2.2 wird infrastrukturell im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung benötigt, daher wird es gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt, hier mit der Zweckbestimmung "Entsorgungsanlagen, Betriebshof".

zulässig sind:

- Geräteschuppen und Materiallager
- Stellplätze und Garagen für betriebsnotwendige Fahrzeuge und Maschinen
- Lager- und Abstellflächen für Betriebs- und Pflegegeräte
- Zentraler Müllsammelplatz für Nutzer des Camping- und Wochenendhausplatzes
- Überdachte Abfallcontainer-/Unterstände
- ggf. weitere Einrichtungen zur Abfalltrennung und -lagerung
- für den Betrieb und die Unterhaltung des Camping- und Wochenendhausplatzes notwendige Nebenanlagen

nicht zulässig sind:

- Fremdnutzung außerhalb der Campingplatzbewirtschaftung

### **1.4 Sondergebiet "Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen" im Baufeld 2.3**

Die Nutzungen im Baufeld 2.3 ergänzen die Erholungsnutzung des Camping- und Wochenendhausplatzes und sind für dessen Betrieb notwendig. Das Baufeld wird daher als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt, hier mit der Zweckbestimmung "Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen".

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung des Camping- und Wochenendhausplatzes
- Anlagen für den Betrieb des Camping- und Wochenendhausplatzes
- die Einrichtung von Betriebswohnungen
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe für Sport- und Freizeittätigkeiten,
- Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile
- Die Anlage eines Spielplatzes, auch in Kombination mit Tiergehegen.

### **1.5 Sondergebiet „Wochenendhaus“ im Baufeld 4**

Das Baufeld 4 wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“ festgesetzt. Zulässig ist der Bau eines Wochenendhauses bis maximal 80,0 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Als Ausnahme ist es zulässig diese maximal zulässige Grundfläche für das Wochenendhaus zu überschreiten, wenn die Überschreitung sich aus der Grundflächenanrechnung einer mit dem Haus verbundenen offenen Terrasse ergibt und die zulässige GRZ von 0,1 für das Grundstück insgesamt nicht überschritten wird.

## **1.6 Sondergebiet „Freizeitanlage/Indooranlage“ im Baufeld 5**

Das Baufeld 5 wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage/Indooranlage“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Freizeitanlagen im Freien wie ein Spielplatz für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und / oder Freizeit- und Bewegungsflächen
- Überdachte oder geschlossene Freizeitnutzungen (Indoor) wie ein Indoorspielplatz oder eine Multifunktionshalle für Spiel und Sport incl. sanitäre Nebenräume
- Begleitende Einrichtungen wie Lagerräume für Spielgeräte und Ausstattungen; einen kleinen Kiosk mit Bezug zur Freizeitnutzung

Unzulässig sind Nutzungen, die nicht dem Zweck der Freizeiterholung auf dem Camping- und Wochenendhausplatz dienen.

## **2. Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

In den Baufeldern 1., 2.1, 2.2, 4 und 5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

In den Baufeldern 2.3 und 6 ist diese Überschreitung zulässig.

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

In den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 3 und 5 sind bauliche Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

In den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 3 und 5 ist der Bau von Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig.

## **4. Ausschluss der Nutzung als Hauptwohnsitz**

Die Festsetzung „Sondergebiet, das der Erholung dient“, schließt die Nutzung der jeweils zulässigen baulichen Anlagen als Dauerwohnsitz aus.

Nur im Baufeld 2.3 ist es in den dort zulässigen Betriebswohnungen zulässig, diese als Dauerwohnsitz zu nutzen unter der Voraussetzung, der Nutzer der Betriebswohnung ist Eigentümer, Pächter, Betreiber oder Mitarbeiter in einem Betrieb, der sich im Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzes Seestraße befindet.

## **5. Private Grünfläche „Zeltplatz“**

§ 9 Abs. 15 BauNVO

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" festgesetzt. Hier ist das vorübergehende und zeitlich begrenzte Aufstellen von Zelten und ortsveränderlichen Wohnwagen und Freizeitmobilien zulässig. Die Nutzung zum Dauercampen ist unzulässig.

## **II Grünordnerische Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25 a und b BauGB

### **1. Baumpflanzungen als Ausgleich für Versiegelung**

Für baugenehmigungspflichtige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss pro angefangenen 25 qm überbauter Grundfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Die Pflanzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes umzusetzen.

Folgende Pflanzqualitäten (Baumschulware) sind mindestens zu verwenden: Baum, 2 x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang

### **2. Pflanzung von Ersatzbäumen**

Zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Baumverlustes sind 10 Ersatzbäume (standortgerechte Laubbäume) in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen.

### **3. Baumerhalt**

Im gesamten Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzes sind die vorhandenen Gehölze unabhängig ihres Stammumfanges und ihrer Art dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen und Standplätze sind so zu platzieren und auszugestalten, dass Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Notwendiger Gehölzverlust ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch die Pflanzung von Ersatzbäumen auszugleichen (Baumfällantrag).

### **4. SPE-Fläche**

Die Waldfläche wird überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Ziel ist die ungelöste Entwicklung des Gehölzbestandes und der Ufervegetation im Bereich der natürlichen Verlandungszone des Sees durch Sukzession.

Ein befestigter Ausbau des in diesem Bereich vorhandenen Uferwanderweges ist unzulässig. Pflegemaßnahmen zur Sicherung der Begehbarkeit des Weges und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

### **5. Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Neuanlage von Wege- und Stellplatzflächen deren Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Dies gilt auch für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

### **6. Verwendung nachhaltiger Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung im Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzes ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten,

Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

## Hinweise

### zu beachtende Verordnungen:

#### Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung

Es gelten die Regelungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV -) - Verordnung über **bauaufsichtliche Anforderungen** an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### Normenkonflikt Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen für den im Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“ liegenden Teilbereich der Zustimmung durch das zuständige Ministerium (MLUK).

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) zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem MLUK geführt.

### Artenschutzmaßnahmen:

#### Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel

Fällmaßnahmen an Bäumen sind grundsätzlich nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse

Alle baulichen Maßnahmen (Rückbau / Umbau) an festen Gebäuden und Nebengebäuden in den Baufeldern 1 und 3 sind nur im Zeitraum 01.10. bis 31.05. eines jeden Jahres zulässig. Werden dennoch Tiere aufgefunden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Naturschutzbehörde ist zu kontaktieren.

#### Allgemeine Bindungen für Bepflanzungen

Im Sinne des Artenschutzes und um die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten, ist in allen Grünflächen, Waldflächen und den Sondergebieten das Einbringen florenfremder Baum-, Strauch- und Staudenarten nicht zulässig.

### Städtebaulicher Vertrag:

Die unter Hinweise formulierten Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Betreiber des Camping- und Wochenendhausplatzes Seestraße Wusterhausen/Dosse zu vereinbaren.