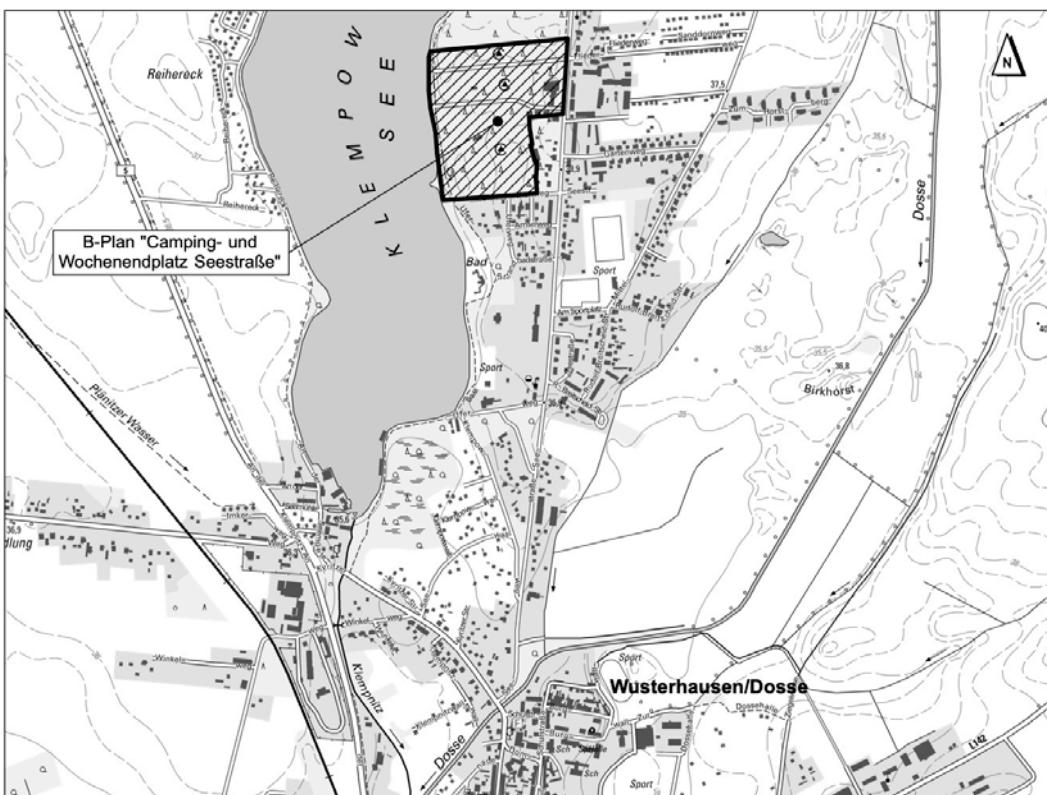


Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan
"Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße"

Begründung
- Entwurf -

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Stand August 2025

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	4
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.0	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1	Kulturlandschaft.....	7
3.2	Regionalplanung.....	8
3.2.1	Grundfunktionale Schwerpunkte.....	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	10
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1	SO „Wochenendhausplätze“ - Baufelder 1 und 3.....	11
5.1.2	SO „Campingplatz“ - Baufeld 2.1	12
5.1.3	SO "Entsorgungsanlagen, Betriebshof" - Baufeld 2.2.....	12
5.1.4	SO „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen“ - Baufeld 2.3.....	13
5.1.5	SO „Wochenendhaus“ - Baufeld 4	13
5.1.6	SO "Freizeitanlagen/Indooranlagen" - Baufeld 5	14
5.1.7	allgemeines Wohngebiet - Baufeld 6.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1	SO „Wochenendhausplätze“ - Baufelder 1 und 3.....	14
5.2.2	SO „Campingplatz“ - Baufeld 2.1	15
5.2.3	SO "Entsorgungsanlagen, Betriebshof" - Baufeld 2.2.....	16
5.2.4	SO „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen“ - Baufeld 2.3.....	16
5.2.5	SO „Wochenendhaus“ - Baufeld 4	16
5.2.6	SO "Freizeitanlagen/Indooranlagen" Baufeld 5.....	17
5.2.7	Allgemeines Wohngebiet - Baufeld 6	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Weitere Flächenfestsetzungen.....	18
5.4.1	Private Grünfläche Zweckbestimmung "Zeltplatz"	18
5.4.2	Waldfläche mit überlagernder SPE-Fläche	18
5.5	Verkehrserschließung	18
5.6	Technische Infrastruktur	19
5.6.1	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	19
5.6.2	Energieversorgung / Telekommunikation	19
5.7	Belange des Brandschutzes	20
5.8	Belange des Bodenschutzes / Altlasten.....	20
5.9	Munitionsbelastung.....	21

5.10	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	21
5.11	Belange der Forstwirtschaft.....	22
5.12	Belang Immissionsschutz	22
5.13	Belange des Wasserschutzes.....	23
5.13.1	Grundwasserschutz	24
5.13.2	Schutz benachbarter Oberflächengewässer.....	24
5.13.3	Hochwasserschutz.....	25
6.0	Flächenbilanz.....	26
7.0	Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes	27
7.1	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung.....	27
7.1.1	Lage des Plangebietes.....	27
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	27
7.2	Methodik.....	28
7.3	Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes	28
7.3.1	Fachgesetze.....	28
7.3.2	Übergeordnete Fachpläne.....	29
7.3.2.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung.....	29
7.3.2.2	Landschaftsrahmenplan	30
7.3.2.3	Flächennutzungsplan	31
7.3.2.4	Schutzgebiete	31
7.4	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	32
7.4.1	Schutzwert Pflanzen / Biotope	32
7.4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	32
7.4.1.2	Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	33
7.4.1.3	Bewertung des Eingriffs in den Gehölzbestand (Baufeld 5, Verkehrsfläche)	33
7.4.2	Schutzwert Landschaftsbild / Mensch	37
7.4.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	37
7.4.2.2	Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	38
7.4.3	Schutzwert Tiere	39
7.4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	39
7.4.3.2	Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	41
7.4.4	Schutzwert Boden.....	42
7.4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	42
7.4.4.2	Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	42
7.4.5	Schutzwert Fläche	44
7.4.6	Schutzwert Wasser	44
7.4.6.1	Grundwasser	45
7.4.6.2	Klempowsee und die EU-Wasserrahmenrichtlinie	45
7.4.6.3	Bauverbot im Uferfreihaltebereich.....	46

7.4.7	Schutzwert Klima/Luft	46
7.4.8	Kultur- und Sachgüter.....	47
7.4.9	Schutzwerte Wechselwirkungen	47
7.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	47
7.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung.....	47
7.7	Grünordnerische Maßnahmen	48
7.7.1	Maßnahmen der Vermeidung und Minderung.....	48
7.7.2	Maßnahmen des Ausgleichs.....	50
7.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	52
7.9	Umsetzungskontrolle / Monitoring	53
7.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	53
8.0	Planverfahren	54

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 – Fotodokumentation des Bebauungsplangebietes, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Bestandsaufnahme 05/2022

Anlage 2 – Berechnung der Bestandsversiegelung, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 08/2025, Grundlage: Vermessungsgrundlage vom 05.08.2021

Anlage 3 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, Stand 03/2025 (21 Seiten), erstellt durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, 16816 Neuruppin, Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel auf Grundlage des Vorentwurfsstandes des Bebauungsplanes aus 06/2023

1.0 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 8)

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

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

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

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

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

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

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S.254)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der im Nordwesten der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gelegene Campingplatz Wusterhausen hat eine Nutzungsgeschichte, die bis in die 1950/60iger Jahre zurückreicht. Vor dem Hintergrund sich ständig verändernder Nutzungsansprüche und erfolgter Angebotserweiterungen wird der Campingplatz mittlerweile nicht nur „klassisch“ zum zeitweisen Camping in mobilen Unterkünften genutzt, sondern verfügt auch über ortsunveränderliche Aufbauten zum Übernachten und für längere Aufenthalte. Da die bauliche Situation nicht mehr dem gültigen Baurecht entspricht, hat sich für den Campingplatz das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben.

Im Jahre 1993 erfolgte durch den damaligen Landkreis Kyritz die Genehmigung zur Aufstellung von 62 Mobilheimen im nördlichen Teil des Campingplatzes. Dieser Mobilheimplatz befindet sich mit dem Flurstück 909 in einem Bereich, der bei späterer Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP), aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen, als Wald dargestellt wurde. Auch im Süden ragen Flächen des bestehenden Campingplatzes in Flächen, die im FNP zu Planungsbeginn entgegen ihrer realen Nutzung als Wald dargestellt sind.

In den letzten drei Jahrzehnten erfolgten an den im Norden des Campingplatzes stehenden Mobilheimen feste Ein- und Anbauten, die über die einstige Genehmigung von 1993 hinausgingen. Das Gebiet ist zwischenzeitlich deutlich dichter bebaut als nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. Weiterhin hatten die meisten Mobilheimbewohner dort ihren Erstwohnsitz angemeldet. Nach BauNVO und Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) ist weder auf einem Campingplatz noch auf einem Wochenendhausplatz die Nutzung zum Dauerwohnen zulässig, d.h. ein Erstwohnsitz ist dort nicht zulässig.

Dies führte dann im Jahre 2019 zur Anmeldung von Baurechtsverstößen durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit der Ankündigung, Abbruchverfügungen und Nutzungsverbote auszusprechen.

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. Das Ziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, um diese an die bauordnungsrechtlichen Bedarfe anzupassen und für die Zukunft zu sichern. Dabei geht es sowohl um die Nutzung als „klassischer“ Campingplatz, als auch um die Nutzung von Mobilheimen, kleinen Wochenendhäusern und Tinyhäusern.

Gleichzeitig soll die „klassische“ Campingnutzung behutsam weiterentwickelt werden, um den Fortbestand des Betriebes des Campingplatzes als touristisches Angebot in Wusterhausen/Dosse zu sichern. Dabei ist klarzustellen, dass die Nutzfläche für Campingangebote nicht vergrößert wird, der Bestand aber zukünftig mehr auch auf individuelle Campingformen wie das Übernachten in Tiny-Houses oder ausgebauten Bauwagen, "Luxuszelten" und dergleichen angepasst werden soll. Dazu gehören auch vermehrt "Sanitärboxen", die zusammen mit der Parzelle für die Dauer des Aufenthalts auf dem Campingplatz angemietet werden können und mehr Komfort und Intimität bieten als die üblichen Gemeinschaftsanlagen. Der Campingplatz soll insgesamt auch auf einen den aktuellen Vorschriften entsprechenden modernen Stand gebracht werden u.a. mit einer genügenden Anzahl an sanitären Anlagen in ausreichender Größe.

Ergänzende zusätzliche Freizeitangebote sollen den Aufenthalt für die Gäste darüber hinaus noch attraktiver gestalten. Damit soll der Campingplatz Wusterhausen gerade in Zeiten, in denen der heimische Tourismus eine zunehmende Rolle spielt, zukunfts- und konkurrenzfähig bleiben.

Der Betreiber des Campingplatzes Wusterhausen/Dosse hat dann schließlich Ende 2020 bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse formal den Antrag gestellt für das Gebiet seines Campingplatzes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um den Gegebenheiten des Bestandes so weit wie möglich gerecht zu werden und eine vollständige und grundlegende Umstrukturierung der Flächen zu vermeiden, wurde entschieden die Planung auf der Grundlage der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) zu erarbeiten. Daraus ergibt sich die Festsetzung der mit Mobilheimen bestandenen Flächen als Wochenendhausplätze, in denen Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche bis 50 m² und einem Mindestabstand von 2,0 m untereinander zulässig sind. Damit ist es möglich, die tendenziell enge Grundstruktur der Pachtzellen weitestgehend beizubehalten, was z.B. bei einer Festsetzung als Wochenendhausgebiet - mit größeren zulässigen Grundflächen, aber auch größeren notwendigen Abstandsflächen - nicht möglich gewesen wäre.

Planungsziel ist es das Plangebiet neu zu ordnen und gemäß § 10 BauNVO mehrere Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit jeweils unterschiedlichen Zweckbestimmungen festzusetzen: im Falle der Bereiche mit den Mobilheimen und nicht ortsveränderlichen Aufbauten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausplätze", für den zentralen klassischen Campingplatzbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“. Sowie weitere Sondergebiete, die die ergänzenden infrastrukturellen Nutzungen und Angebote umfassen.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine kleine Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich hier an der Seestraße regelmäßig ein Wohnhaus mit Gartengrundstück befindet. Zusätzlich soll im Südwesten für ein privates Wochenendhausgrundstück mit einem bestehenden Wochenendhaus, welches an den Campingplatz angrenzt, die Erschließung geregelt werden, da dieses Grundstück bisher nur über den Campingplatz erreichbar ist und keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche hat und somit bisher öffentlich-rechtlich unerschlossen ist.

Einen zusätzlichen Abstimmungsbedarf bildet die (teilweise) Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Hier muss parallel ein Verfahren zur Zustimmung zur Bauleitplanung im LSG beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) in Potsdam geführt werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Nordwesten von Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und liegt zwischen der rund 4 km südlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse und der etwa 6 km nordwestlich gelegenen Stadt Kyritz. Die unmittelbar westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße 5 bindet Wusterhausen unmittelbar an das überregionale Straßennetz an, darunter an die A 24. Das Zentrum der Stadt Wusterhausen/Dosse ist altstädtisch geprägt. Südlich, östlich und insbesondere nördlich der Altstadt schließen Siedlungsbereiche überwiegend in Form von Einfamilien- und Wochenendhäusern an, die aber auch vereinzelt mit Wohnzeilen und Gewerbebetrieben durchsetzt sind. Im Nordwesten der Stadt Wusterhausen, wo sich das Planungsgebiet befindet, grenzt der Klempowsee an. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse

hat insgesamt 5.937 Einwohner (Stand 15.04.2025), davon entfallen 2.736 Einwohner auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007,
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist
- der 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 und
- dem Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1321

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Ziel 1.1 LEP HR: Wusterhausen/ Dosse ist Gemeinde im Weiteren Metropolenraum (WMR).

Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Aus der Planung ergeben sich für die Ziele 1.1, 5.2 und 5.5 LEP HR keine Berührungspunkte, da mit der Planung in erster Linie der Bestand einer Fläche für Freizeit und Tourismus gesichert werden soll und keine (neue) Wohnsiedlungsentwicklung vorangetrieben wird. Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteils hat, besteht ohnehin auch kein Widerspruch zu Ziel 5.2 LEP HR. Die Planung ergibt sich auch kein Zielkonflikt mit dem Ziel 6.2 LEP HR, da durch die Planung "bereits vorhandene Nutzungen fortgeführt werden ohne dass der Freiraumverbund neu in Anspruch genommen wird. Somit ist eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes nicht zu erwarten" (Stellungnahme der GL vom 10.08.2023).

Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet. Hierzu gilt es die im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BPR HV) festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung zu berücksichtigen. Eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz erfolgt in Kapitel 5.10.3 *Hochwasserschutz*.

3.1.1 Kulturlandschaft

Im LEPro 2007 wird unter § 4 *Kulturlandschaft* festgelegt, dass Kulturlandschaften, zu denen auch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse gehört, erhalten und gestärkt werden sollen. Um dieses zu erreichen, sollen u.a. touristische Potenziale ausgeschöpft und weiterentwickelt werden. Der LEP HR formuliert im Grundsatz *Kulturlandschaftliche Handlungskonzepte* (G 4.2) ebenfalls die Stärkung der Kulturlandschaften u.a. durch die Tourismusentwicklung einschließlich der des Wassertourismus. Die Standortsicherung und Regelung der Entwicklungsmöglichkeiten des Wusterhausener Campingplatzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" tragen zu diesem Ziel bei, da der Campingplatz für den Tourismus in Wusterhausen und Umgebung einen nicht unerheblichen infrastrukturellen Beitrag leistet, Stichwort Übernachtungsangebote für Feriengäste. Die Kulturlandschaft der Region Wusterhausen/Dosse wird vor allem geprägt durch die Naturräume insbesondere mit dem Klempowsee/Kyritzer Untersee und der Dosse und deren Uferbereichen sowie ausgedehnten

Wäldern, Wiesen und Feldern, in die sich die zumeist historischen Siedlungsstrukturen einbetten. Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse ist hier besonders zu nennen und bietet ein touristisches Potential, das insbesondere Tagestouristen anlockt und durch kulturelle Angebote wie beispielsweise das Wegemuseum mit Geschichte und Geschichten aus Wusterhausen und der Region ergänzt wird.

Diese Verbindung aus historischer Altstadt und Natur bildet einen "Erlebnisraum", der Touristen und Besucher anlockt, die die Ruhe des ländlichen Raums bevorzugen, aber auch eine hohe Zahl an Wochenendbewohnern, die hier Erholung suchen. Deshalb ist es wichtig, dass allen diesen Zielgruppen auch entsprechende Angebote zur Verfügung stehen. Der Campingplatz in Wusterhausen stellt ein solches Angebot dar. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Platzes kann im Übrigen noch mehr dazu beitragen, dass Gäste dort auch wiederholt ihren Urlaub verbringen.

3.2 Regionalplanung

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

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

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

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

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

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".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Der Regionalplan trifft für den sachlichen Teilplan *Rohstoffsicherung, Freiraum und Windenergie* (Entwurf) keine Festlegungen für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich.

Das Plangebiet befand sich bis zur Aufhebung des Sachlichen Teilplans "Freiraum und Windenergie" 2024 innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal". Da die Planung vordergründig auf die Sicherung des Bestandes abzielt, bzw. enge Vorgaben für bisher nicht nach geltendem Recht errichtete bauliche Anlagen trifft, aber keine räumliche Erweiterung der Campingplatzanlage vorsieht und auch der Uferfreihaltebereich im Planungsverlauf viel stärker berücksichtigt wurde, bestand durch die Planung gegenüber dem Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" aber ohnehin kein Widerspruch.

3.2.1 Grundfunktionale Schwerpunkte

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist von der Regionalen Planungsgemeinschaft im seit Dezember 2020 wirksamen Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (Nr. 22) bewertet und festgelegt worden.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (Z 3.3 LEP HR) legen die Regionalen Planungsgemeinschaften Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Diese dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes außerhalb Zentraler Orte, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen (LEP HR, S. 14 und 49). Die Grundfunktionalen Schwerpunkte werden innerhalb von Gemeinden festgelegt. Die Kernstadt von Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde und für ihre Ortsteile sowohl mit öffentlichen Einrichtungen (Schule, Betreuungseinrichtungen, Verwaltung), Dienstleistungen bis hin zu Einzelhandelsbetrieben. Auf den Campingplatz Wusterhausen, bzw. auf die Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" hat die Festlegung des Grundfunktionalen Schwerpunktes keine grundlegende Auswirkung, da es sich in erster Linie um ein touristisches Angebot handelt, dessen Dienstleistungs- und Versorgungsangebote überwiegend den Gästen und Bewohnern des Platzes dienen. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes findet nicht statt. Die Planung leistet jedoch einen Beitrag zur Stärkung des Versorgungskerns von Wusterhausen/Dosse.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Erstfassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist seit dem 23.06.2001 rechtswirksam. Die 1., 2. und 4. Änderung sind zum Zeitpunkt August 2025 ebenfalls rechtswirksam. Die 3. Änderung und die 5. bis 11. Änderung, die jeweils als parallele Flächennutzungsplanänderungen zu einzelnen Bebauungsplänen aufgestellt werden, sind in den Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet "Camping" gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Der südliche wie auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches, dort wo im Bebauungsplan die Sondergebiete "Wochenendhausplätze" festgesetzt werden, wird bisher als Waldfläche dargestellt.

Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Die bisherige Darstellung des Sondergebietes "Camping", welches auch die Wochenendhausplätze im Norden und Süden mit einbezog, wird künftig nur noch den zentralen Bereich als Sondergebiet "Campingplatz" darstellen, die Wochenendhausplätze werden ihrer Nutzungsart entsprechend jeweils als Sondergebiet "Wochenendhausplatz" dargestellt. Das umfasst im Änderungsbereich auch die im wirksamen FNP noch als Wald dargestellten Flächen, die aber bereits seit den 1990er Jahren

als Camping- und Mobilheimplatz genutzt werden. Im Südwesten, wo sich ein einzelnes Wochenendhaus befindet, wird ein Sondergebiet "Wochenendhaus" dargestellt. Das allgemeine Wohngebiet im Nordosten wird zukünftig im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, die Wohnbaudarstellung im Südosten der Änderungsfläche wird der realen Wohnbebauung entsprechend nach Norden bis an das Campingplatzareal erweitert. Parallel zum Ufer des Klempowsees, wo in der bisherigen Darstellung das Sondergebiet "Campingplatz" sowie die beiden Waldflächen bis an das Seeufer reichten, wird künftig der uferparallele Bereich als Waldfläche dargestellt.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 10 ha groß und befindet sich westlich der Seestraße auf den Flurstücken 23, 25/1, 26, 41, 57/2, 58, 873, 879 - 888, 890 - 900, 904, 906, 909, 910 sowie 985 und 986 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse. Westlich grenzt der Klempowsee an das Plangebiet. Im Nordosten an der Seestraße befindet sich auf dem Flurstück 23 ein einzelnes Wohnhaus. Das Flurstück 25/1 gehört ebenfalls zu diesem Wohnhaus.

Der Campingplatz bildet den nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse. Nur nordöstlich des Campingplatzes, auf der gegenüberliegenden Seite der Seestraße, befinden sich noch ein paar Wohnhäuser sowie zwei Wochenendhausgebiete.

Der Campingplatz wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung insbesondere im nördlichen und im südlichen Bereich in hohem Maß geprägt von kleinen Parzellen, die dem Dauercampen, bzw. Wochenendwohnen in zum Teil ortsunveränderlichen Wohnwagen oder Wohnmobilen und auch Mobilheimen dienen. Zahlreiche Parzellen wurden durch ihre Nutzer durch An- und Umbauten baulich überprägt und wurden überwiegend auch gärtnerisch angelegt.

Im zentralen Bereich des Campingplatzes finden sich daneben Parzellen, die überwiegend für das zeitweise Aufstellen von Zelten oder Wohnwagen/-mobile genutzt werden. Teilweise sind hier zu Planungsbeginn auch noch Wohnwagen/-mobile vorhanden, die der Definition der Ortsveränderlichkeit nicht mehr entsprechen und somit eher als Wochenendhaus gelten und damit nicht der klassischen Campingplatznutzung entsprechen.

Über den Platz verteilt gibt es mehrere, unterschiedlich große Sanitärtrakte für die Campingplatzgäste. Der Camping- und Wochenendhausplatz ist zu großen Teilen mit Kiefern bestanden, so dass das Gebiet in weiten Bereichen einen waldartigen Charakter hat.

Im Osten, an der Seestraße, befindet sich die Zufahrt zum Campingplatz und damit auch die Rezeption und Verwaltung inklusive Betriebswohnungen. Nördlich schließt ein Gebäudekomplex mit Gastronomie, einem kleinen Ladengeschäft und einem Fitnessstudio an. Im Außenbereich befindet sich ein Spielplatz. Westlich der Verwaltungsgebäude und der Zufahrt befinden sich Flächen für die Abfallsammlung und für die technische Unterhaltung des Campingplatzes.

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich einige Kleintierstallungen als Attraktionsangebot für die Gäste des Campingplatzes. Ebenfalls dort, mit einer Zufahrt zum südlich angrenzenden Eichhörnchenweg, befindet sich eine Sammelstelle für Laub und Grünabfälle, die auf dem Campingplatzgelände anfallen. Daneben, in der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Grundstück mit einem Wochenendhaus, welches funktional nicht zum Campingplatz gehört.

Der durch Gehölze geprägte Uferbereich des Klempowsees ist ca. 20 bis 25 m breit und mit dem vorhandenen Uferwanderweg für die Allgemeinheit erlebbar. Der Uferbereich gehört nicht zum Campingplatz, dieser ist durch eine Einfriedung, wie sie für Camping- und Wochenendhausplätze vorgeschrieben ist, abgetrennt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Osten und Süden überwiegend geprägt durch eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Jedoch befinden sich in der Umgebung sowie im Südwesten auch einige Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter das Strandbad Wusterhausen und eine Tennisanlage im Südwesten und eine Fußballanlage im Südosten. Nördlich des Plangebietes beginnt ein Waldgebiet, welches sich nach Norden entlang des Seufers ausdehnt. Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse befindet sich rund 1.300 m südlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der derzeit geltenden Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Laut Aussage des zuständigen Ministeriums sollen die Schutzgebietsgrenzen des LSG künftig überarbeitet und angepasst werden, da sie gerade im Bereich Wusterhausen zahlreiche zum Siedlungsgebiet gehörende Bereiche überspannen. Nach Rücksprache ist vorgesehen die künftige Schutzgebietsgrenze an die 50m-Uferlinie des Klempowsees zu verlegen. Damit läge der größte Teil des Plangebietes künftig außerhalb des LSG.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" sieht vor, als Art der baulichen Nutzung insgesamt 7 Baufelder (BF) gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen festzusetzen. Die Festlegung der Zweckbestimmungen dieser Sondergebiete basieren grundsätzlich auf der bereits vorhandenen Eigenart des jeweiligen Gebiets. Sie präzisieren grundsätzlich zulässige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, die auch die der Erholung dienenden Betriebs-, Infrastruktur-, Gastronomie- und Serviceeinrichtungen umfassen.

Im Nordosten des Plangebietes wird das Baufeld 8 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da dieses zwar nicht zum Campingplatz gehört, jedoch in engem räumlichem Zusammenhang steht.

Im Westen des Plangebietes wird uferparallel entlang des Klempowsees ein ca. 25 m breiter Bereich als Waldfläche festgesetzt. Der anschließende und zum umzäunten Bereich des Campingplatzes gehörende Bereich wird in ca. 25 m Breite als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt.

5.1.1 SO „Wochenendhausplätze“ - Baufelder 1 und 3

Im Norden und im Süden des Plangebietes, wo bereits eine überwiegende Nutzung durch Wochenendwohnen, u.a. in Form von Mobilheimen besteht, wird jeweils ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplätze“ i.S.d. § 1 BbgCWPV festgesetzt. Ziel ist die Unterbringung jeweils eines Wochenendhausplatzes.

zulässig sind:

- die Errichtung von Klein-Wochenendhäusern
- das Aufstellen von nicht jederzeit ortsveränderlichen Mobilheimen und Tinyhäusern
- das Aufstellen von nicht jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen und Wohnmobilen
- 1 Nebengebäude als Garten- oder Geräteschuppen, Sanitäranlage oder eine vergleichbare Nebenanlage je Nutzungseinheit
- 1 Sanitärgemeinschaftsanlage
- für den Betrieb des Wochenendhausplatzes erforderliche Nebenanlagen

nicht zulässig sind:

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

Bei der baulichen Ausgestaltung der Wochenendhausplatzgebiete sind die Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) zu berücksichtigen.

Eine Dauerwohnnutzung ist in Erholungs-Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

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

Das zulässige Maß der Nutzung wird in Kapitel 5.2 konkretisiert.

5.1.2 SO „Campingplatz“ - Baufeld 2.1

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" i.S.d. § 1 BbgCWPV festgesetzt.

Vorgesehen ist hier die Nutzung als Campingplatz und somit das zeitlich nicht begrenzte Aufstellen von ortsveränderlichen Wohnwagen, Wohnmobilen und (Haus-)zelten (Dauercampen) sowie die Nutzung als Zeltplatz und somit das vorübergehende und zeitlich begrenzte Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen.

Zulässig sind:

- Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte
- für den Betrieb des Campingplatzes erforderliche Nebenanlagen
- 1 Nebenanlage als Geräteschuppen/-box oder Kleinst-Sanitäranlage pro Standplatz
- 1 Sanitärgemeinschaftsanlage

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke:

- 1 Kiosk ggf. mit angeschlossenem Bootsverleih
- Sonstige Spiel- und Sportanlagen, deren Nutzung auf die Gäste und Bewohner des Camping- und Wochenendhausplatzes beschränkt ist

Mit der Abgrenzung der "Wochenendhausplätze" von dem Bereich "Campingplatz" wird den Vorgaben der BbgCWPV § 2 (3) entsprochen.

5.1.3 SO "Entsorgungsanlagen, Betriebshof" - Baufeld 2.2

Das Baufeld 2.2 gehört funktional zum Campingplatz und umfasst den Bereich des Betriebshofes. Dieser dient dem Unterhalt und der Bewirtschaftung des Camping- und Wochenendhausplatzes und umfasst Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge, Geräte- und Materialschuppen u.ä. sowie den zentralen Abfallsammelplatz. Der zentrale Standort gewährleistet kurze Wege für die Camping- und Wochenendhausplatznutzer zur Sammlung ihres Mülls und gleichzeitig einen guten Anschluss an die Seestraße zur Behälterentleerung durch den Abfallentsorger.

Für die vorgesehenen, bereits bestehenden Nutzungen soll eine Neugestaltung, auch mit neuen Garagen und Abfallunterständen erfolgen. Dies soll zum einen den aktuellen Ansprüchen der Platzunterhaltung dienen, aber auch eine optische Aufwertung darstellen und im Bereich des Abfallplatzes auch den hygienischen Anforderungen besser entsprechen.

Da dieser Bereich infrastrukturell im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung benötigt wird, wird er ebenfalls gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet 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

5.1.4 SO „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen“ - Baufeld 2.3

Im Osten des Plangebietes zur Seestraße orientiert, befindet sich die Verwaltung des Camping- und Wochenendhausplatzes sowie Service-, Betriebs- und Gastronomieeinrichtungen. An den vorhandenen Nutzungen orientierend, wird hier das Baufeld 2.3 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen, Wohnmobilstandplätze" festgesetzt. Da diese Nutzungen zum Betrieb des Camping- und Wochenendhausplatzes notwendig sind und die Erholungsnutzung ergänzen, wird dieses Sondergebiet ebenfalls gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

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.

Das Baufeld 2.3 stellt somit den hauptsächlichen Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Freizeitbereich der Campingplatzanlage dar. Neben der Verwaltung befinden sich hier Betriebswohnungen für Mitarbeiter des Campingplatzes, die ein dauerhaftes Wohnen zulassen. Zu den zugelassenen Personen, welche für die Inanspruchnahme der Betriebswohnungen in Frage kommen, zählen Eigentümer, Pächter, Mitarbeiter des Camping- und Wochenendhausplatzes Seestraße sowie Betreiber oder Mitarbeiter in einem Betrieb, der sich im Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzes befindet. Daneben ist der klassischen Campingplatznutzung entsprechend zulässig Standplätze einzurichten für das Abstellen von Wohnmobilen, hauptsächlich für Gäste, die nur einen kurzzeitigen Aufenthalt in Wusterhausen beabsichtigen.

5.1.5 SO „Wochenendhaus“ - Baufeld 4

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich, außerhalb des eigentlichen Camping- und Wochenendhausplatzes, ein einzelnes Wochenendhaus (Flurstück 58). Da dieses einzelne Wochenendhaus bisher über keine eigene Erschließung verfügt, ist dieses bisher nur über den Camping- und Wochenendhausplatz erreichbar. Zukünftig soll dieses Defizit über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche am südlichen Plangebietrand, welche die Verlängerung des Eichhörnchenwegs darstellt, behoben werden. Daher ist dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden und wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“ festgesetzt.

Im Zuge dessen soll eine rechtliche Neuordnung der Grundstücke durch einen Grundstücks-tausch erfolgen, da der Eigentümer des Wochenendhausgrundstücks einen etwa 450 m² großen Teil des im Eigentum des Campingplatzbetreibers befindlichen Flurstückes 887 in seinen Garten einbezogen hat. Weiterhin verläuft der durch die Öffentlichkeit genutzte Gehweg vom Eich-hörnchenweg zum Klempowsee bisher - nur geduldet - über das private Wochenendhausgrund-stück. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg" festgesetzt und ist der Gemeinde zu übertragen.

5.1.6 SO "Freizeitanlagen/Indooranlagen" - Baufeld 5

Im Südosten des Plangebietes, wo sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Kleintiergehege befindet, sind zukünftig die Erholungsnutzung ergänzende Freizeitanlagen wie ein Spielplatz oder Freizeit- und Bewegungsflächen geplant, auch mit der Option einer Indooranlage. Deshalb erfolgt für diese Fläche (BF 5) die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Freizeitanlagen/Indooranlagen". Diese Freizeitanlagen sollen die Attraktivität des Camping- und Wochenendhausplatzes für die Gäste steigern. Eine räumliche Ausdehnung des Camping- und Wochenendhausplatzes über die bisherigen Grenzen ist damit nicht verbunden, jedoch wird der Platz an moderne Ansprüche angepasst.

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.

5.1.7 allgemeines Wohngebiet - Baufeld 6

Nördlich des Verwaltungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereiches wird mit dem Baufeld 6 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein Grundstück mit einem bestehenden Wohnhaus, welches nicht Teil des Campingplatzes ist, aufgrund der Umschließung durch eben diesen zu drei Seiten aber Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 SO „Wochenendhausplätze“ - Baufelder 1 und 3

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Baufeldern 1 und 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden darf. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa dem vorhandenen baulichen Bestand zu Planungsbeginn. Eine Zunahme der Versiegelung ist damit planerisch ausgeschlossen. Das Pla-nungsziel ist hier grundsätzlich bestandsichernd und vor allem bestandsordnend. Dies ist not-wendig, um künftig den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, und hier insbesondere dem Brandschutz, zu entsprechen.

Daher wird hier weitergehend, den Vorgaben der BbgCWPV entsprechend, festgesetzt, dass nur Klein-Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis maximal 50,0 m² und 4,0 m Höhe zu-lässig sind. Mobilheime, Tinyhäuser, Wohnwagen und Wohnmobile gelten, sobald sie nicht jederzeit ortsveränderlich sind, als Wochenendhäuser.

Es ist zulässig die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, Mobilheime und Tinyhäuser durch überdachte Freisitze (Außenterrasse) oder Vorzelte bis $10,0\text{ m}^2$ Grundfläche zu überschreiten. Eine vollständige Einhausung der Freisitze, mit Ausnahme von campingüblichen Vorzelten, ist nicht zulässig.

Je Nutzungseinheit ist jeweils 1 Nebengebäude als Garten- oder Geräteschuppen, kleine Sanitäranlage oder eine vergleichbare Nebenanlage bis maximal $6,0\text{ m}^2$ Grundfläche und maximal 3,0 m Höhe zulässig.

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf 1 Nebenanlage je Wochenendhaus begründet sich mit dem Ziel der Neuordnung der bestehenden Bebauung und aus der Gewährleistung des Brandschutzes.

Darüber hinaus ist eine große Gemeinschaftssanitäranlage zulässig. Für die Gemeinschaftssanitäranlage im Baufeld 1 wird eine maximale Grundfläche von 250 m^2 festgesetzt. Die dort bereits bestehende Anlage mit derzeit ca. 115 m^2 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. Dabei muss die zulässige Grundfläche aber nicht zwangsläufig ausgereizt werden.

Um die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus diesem Bebauungsplan unter Beachtung der weiteren bauordnungsrechtlichen Vorgaben umzusetzen, wird es vor allem im Baufeld 1 zum Rückbau oder Teilrückbau einiger baulicher Anlagen kommen müssen. Der Rückbau dieser Versiegelungen steht der zulässigen Vergrößerung des Sanitärbauwerks gegenüber, so dass insgesamt die GRZ von 0,3 nicht überschritten wird und der Versiegelungsgrad unverändert bleibt.

Zusätzlich zu den festgesetzten Höhenbegrenzung von 4 m für Wochenendhäuser und 3,0 m für sonstige Nebenanlagen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt, wie das für einen Camping- und Wochenendhausplatz üblich ist.

Hinweis: Die Klein-Wochenendhäuser gelten gemäß § 61 BbgBauO als genehmigungsfrei auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen.

5.2.2 SO „Campingplatz“ - Baufeld 2.1

Im Bereich des Sondergebiets „Campingplatz“ sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind und sich nicht den Nutzungszwecken der Baufelder 2.2 und 2.3 zuordnen lassen.

Im Zusammenhang mit dem zulässigen Dauercampen ist pro Standplatz 1 Nebenanlage als Geräteschuppen/-box und/oder Kleinst-Sanitäranlage bis $6,0\text{ m}^2$ Grundfläche und maximal 3,0 m Höhe zulässig.

Zulässig ist außerdem 1 Gemeinschaftssanitäranlage. Für die bislang ca. 220 m^2 große Gemeinschaftssanitäranlage im Baufeld 2.1, bei der es sich um das Hauptsanitärbauwerk des Campingplatzes handelt, wird eine maximale Grundfläche von 300 m^2 festgesetzt, um auch hier eine Modernisierung und Erweiterung im Sinne moderner Standards zu ermöglichen.

Bei Realisierung von Kleinst-Sanitäranlagen, verringert sich die für einen Campingplatz notwendigerweise vorzuhaltenen Größe der Gemeinschaftssanitäranlage, so dass es voraussichtlich nicht zur Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung durch die Gemeinschaftssanitäranlage kommt.

Ausnahmsweise zulässig ist der Bau von 1 Kiosk mit angeschlossenem Bootsverleih auf einer Grundfläche bzw. mit einer Überdachung bis maximal 30 m^2 .

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Damit sind die Höhen der Gemeinschaftssanitäranlage und des Kiosks, wie für einen Campingplatz üblich, begrenzt.

5.2.3 SO "Entsorgungsanlagen, Betriebshof" - Baufeld 2.2

Für die Betriebsanlagen und den Müllsammelplatz wird eine GRZ 0,8 festgesetzt, da das Baufeld für die dortigen Nutzungen mit ca. 600 m² relativ klein ist und mit der festgesetzten GRZ die Unterbringung aller notwendigen Anlagen wie Garagen, Schuppen und Unterstände erreicht wird. Ein höherer Versiegelungsgrad findet daher in Relation zur Gesamtfläche des Campingplatzes nur für einen sehr kleinen Teil statt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht möglich aufgrund der durch die GRZ bereits erreichte Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

5.2.4 SO „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen“ - Baufeld 2.3

Für das Baufeld 2.3 mit den Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Camping- und Wochenendhausplatz wird eine GRZ 0,4 festgesetzt. Im Gegensatz zu den anderen Baufeldern darf hier gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ um bis zu 50 v. H. überschritten werden, da in diesem Bereich Nebenanlagen den dortigen Nutzungen entsprechend größer ausfallen können und zum Beispiel auch ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter des Campingplatzes und der Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen möglich sein sollen. Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen, wie in den anderen Baufeldern, werden im Baufeld 2.3 deshalb nicht getroffen.

Ferner wird die Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand, wo teilweise eine Zweigeschossigkeit vorhanden ist und auch die Nutzung etwa durch Betriebswohnungen existiert und zulässig ist, die eine Zweigeschossigkeit in diesen Bereichen sinnvoll macht. Auch ist die Zweigeschossigkeit vor dem Hintergrund der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung in die an der Seestraße vorhandene Bebauung sinnvoll.

Die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebauter Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über diese festgesetzten Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

5.2.5 SO „Wochenendhaus“ - Baufeld 4

Im Baufeld 4 soll, dem Bestand entsprechend, auch zukünftig nur ein Wochenendhaus stehen dürfen und somit keine darüber hinaus gehende Bebauung erfolgen. Hier wird daher eine geringe GRZ von 0,1 für den Bau der Haupt- und Nebenanlagen festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert wird somit ausgeschlossen.

Damit sich das Wochenendhaus nicht schon allein durch seine Größe als Dauerwohnsitz eignet, ist es städtebaulich sinnvoll, zusätzlich eine maximal zulässige Grundfläche für das Wochenendhaus festzusetzen. Dies erfolgt mittels textlicher Festsetzung, die bestimmt, dass die Grundfläche des dort zulässigen Gebäudes 80 qm nicht überschreiten darf.

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.

5.2.6 SO "Freizeitanlagen/Indooranlagen" Baufeld 5

Im Baufeld 5 wird eine GRZ von 0,3, ohne zulässige Überschreitung, festgesetzt, so dass hier eine ausreichend große Freizeitanlage errichtet werden kann, aber dennoch zwei Drittel der Fläche von einer Bebauung freigehalten werden (Baumschutz). Insofern hier eine bauliche Anlage, wie ein Indoorspielplatz errichtet wird, ist für diese auch nur maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

5.2.7 Allgemeines Wohngebiet - Baufeld 6

Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 6 wird, der geringen baulichen Dichte des Bestandes folgend, eine GRZ von 0,2 festgesetzt, obwohl diese deutlich unterhalb des Richtwertes der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (0,4) liegt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt und orientiert sich damit an der Umgebungsbebauung des Campingplatzes (BF 2.3) und der Einfamilienhausbebauung entlang der Seestraße.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der einzelnen Baufelder wird der bebaubare Bereich durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufelder 1, 2.1, 2.2, 3, 5

In den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 3 und 5 orientieren sich die Baugrenzen an den bestehenden internen Wegeverbindungen und gebotenen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bzw. der privaten Grünfläche von mindestens 3,0 m.

Lediglich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird auf eine Abstandsfläche verzichtet, da die bestehenden Mobilheime hier überwiegend bis an die Grenze heranreichen. Da die nördlich angrenzende Waldfläche sich ebenfalls im Eigentum des Campingplatzbetreibers befindet, kann die nördliche Abstandsfläche des BF 1 als Ausnahme auf dieses angrenzende Grundstück gelegt werden.

Die Baufenster sind somit sehr großzügig gehalten und orientieren sich, mit Ausnahme der nördlichen Grenze des Baufeldes 1, nicht an bestehenden Gebäudegrundrissen. Um die internen Wegeverbindungen, die nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden, sondern Teil der Sondergebiete sind, freizuhalten, dürfen zulässige Nebenanlagen und offene Stellplätze in den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 3, und 5 nur innerhalb der Baufenster errichtet werden.

Baufeld 2.3

Die Baufenster im Baufeld 2.3 umreißen die Bestandsgebäude und sind etwas größer gefasst, um eine Erweiterung, bzw. einen größeren oder im Grundriss veränderten Neubau nicht von vornherein auszuschließen.

Baufeld 4

Im Baufeld 4 orientiert sich die überbaubare Fläche an dem Bestandsgebäude, so dass hier ein Ersatzneubau in zulässiger Größe nur im Bereich des jetzigen Wochenendhauses entstehen kann.

Baufeld 6

Das Baufenster orientiert sich am Bestandsgebäude und an der Umgebung und ermöglicht die Platzierung von Wohngebäuden entsprechend der umgebenden Strukturen.

5.4 Weitere Flächenfestsetzungen

5.4.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Zeltplatz"

Aufgrund des Landschaftsschutzes soll der Uferbereich des Klempowsees von baulichen Anlagen und ortsfest aufgestellten Wohnwagen und Hauszelten freigehalten werden. Der betreffende Bereich, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes Wusterhausen liegt, wird daher nicht als Baufeld, sondern als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 15 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" festgesetzt. Das vorübergehende Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Freizeitmobilien bleibt zulässig, ist aber auf kurze Zeiträume begrenzt. Die Nutzung zum Dauercampen ist unzulässig.

5.4.2 Waldfläche mit überlagernder SPE-Fläche

Den realen Gegebenheiten entsprechend (Wald im Sinne des § 2 LWaldG) wird der uferparallele gehölzbestandene Bereich in etwa 25 m Breite als Wald 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.

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.

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar östlich verlaufende „Seestraße“. Von dort verfügt der Camping- und Wochenendhausplatz über eine eigene Zufahrt im Bereich der Verwaltung und des Gastronomie- und Dienstleistungsgebäudes im Baufeld 2.3.

Die Seestraße bildet die Hauptverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Ortsteil Bantikow und der Kernstadt von Wusterhausen/Dosse. Somit ist das Plangebiet auch direkt an die Wusterhausener Altstadt angebunden. Ebenso befindet sich die westlich des Klempowsees verlaufende Bundesstraße 5 nicht unweit vom Plangebiet, sodass auch hier eine sehr gute Anbindung über die Seestraße und die Kyritzer Straße gewährleistet ist. Das Baufeld 6 mit dem Wohnhaus wird ebenfalls über die Seestraße erschlossen.

Die interne Erschließung des Camping- und Wochenendhausplatzes erfolgt über ein Netz aus Verbindungswegen, die unbefestigt oder teilbefestigt sind und zur besseren Orientierung "inoffizielle" Straßennamen tragen. Diese Wege werden nicht als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern sind Teil der Sondergebiete. Die breiteren Hauptwege werden aber durch die Baugrenzen der jeweiligen Baufenster indirekt festgesetzt und es wird dadurch eine Breite von mindestens 5,0 m für diese Wege gesichert. Da das Wegenetz innerhalb des Campingplatzes relativ engmaschig ist und damit Wende- und Ausweichmöglichkeiten bestehen, ist diese Breite auch für die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge ausreichend.

Da das einzelne Wochenendhaus im Baufeld 4 (Flurstück 58) wie bereits in Kapitel 5.1.5 erläutert zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung über keine eigenständige Erschließung verfügt, wird am südlichen Plangebietrand eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese neue Verkehrsfläche bildet die Verlängerung des östlich anschließenden Eichhörnchenwegs, der wiederum in die Seestraße mündet.

Die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird im östlichen Abschnitt bis zum Wochenendhausgrundstück mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Im Anschluss wird die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" nach Westen bis an die festgesetzte öffentliche Waldfläche am Seeufer herangeführt und dort mit dem Uferweg verbunden.

Ein solcher Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer besteht an dieser Stelle zwar bereits, jedoch liegt dieser zurzeit noch auf dem privaten Flurstück 58. Die Nutzung des Weges durch die Allgemeinheit wird bislang nur geduldet. Die neue ca. 120 m lange Verkehrsfläche wird dazu auf 5,0 m, bzw. 3,5 m im Bereich des Gehweges zum Seeufer verbreitert. Im Zuge der notwendigen Grundstücksneuordnung in diesem Bereich ist die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde zu übertragen.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

Die Verwaltungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsgebäude an der Seestraße, die großen Gemeinschaftssanitäranlagen im Gelände sowie Teile der Nutzungseinheiten der Wochenendhausplätze und Campingparzellen sind an die innere Erschließung an die Trinkwasserver- und/oder Abwasserentsorgung angeschlossen.

Für die Entsorgung der mobilen Campingtoiletten gibt es einen zentralen Einfüllstutzen auf dem Platz, angeschlossen an die öffentliche Kanalisation.

Eine Anpassung der inneren Erschließung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist rechtzeitig mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband "Dosse" abzustimmen.

5.6.2 Energieversorgung / Telekommunikation

Der Campingplatz ist bereits an das örtliche Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Niederspannungshausanschlusskabel auf den Flurstücken 23, 899, 881 und 58. Innerhalb des Platzes besteht dann weiterverteilend eine Energieversorgung mit in regelmäßigen Abständen vorhandenen Stromabnahmekästen sowie Stromanschlüssen an den einzelnen Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Neben den Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden des Campingplatzes an der Seestraße sind ein überwiegender Teil der Mobilheime im Norden des Platzes an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Von dort verläuft eine weitere Telekommunikationsleitung im Verlauf der Brandenburger Allee nach Süden bis etwa zu dem Sanitärbau im Zentrum des SO-Gebiets 2.1.

5.7 Belange des Brandschutzes

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Hinsichtlich der Anforderungen an den Brandschutz gilt die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) in ihrer jeweils gültigen Fassung, die in § 4 folgende Vorgaben macht:

- Camping- und Wochenendhausplätze müssen durch mindestens 5 m breite Brand- schutzstreifen in Abschnitte von maximal 2.000 m² Fläche gegliedert sein.
- Solche Streifen müssen auch entlang angrenzender, baulich genutzter Grundstücke angelegt werden.
- Sie müssen stets frei von baulichen Anlagen, Gegenständen und Unterholz gehalten werden
- Campingzelte, Fahrzeuge oder Wochenendhäuser müssen mindestens 2 m Abstand zueinander haben
- Es muss eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein:
 - Mittels Überflurhydranten oder vergleichbarer Einrichtungen entlang der Fahrwege.
 - Von jeder Stelle des Platzes dürfen max. 200 m Entfernung zu einer Entnahmestelle bestehen.
- Zusätzlich müssen Feuerlöscher in ausreichender Anzahl bereitgehalten werden; jede Stelle des Platzes muss innerhalb von 200 m erreichbar sein

Zusätzlich ist gemäß § 7 der Verordnung bei der Bauvorlage ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

Innerhalb des Campingplatzgeländes befinden sich keine Wasserentnahmestellen, der südliche und der östliche Teil des Platzes liegen aber innerhalb des laut BbgCWPV vorgeschriebenen Radius von 200 m der beiden vorhandenen Wasserentnahmestellen nordöstlich des Camping- platzes an der Seestraße und südlich am Eichhörnchenweg. Der angrenzende Klempowsee kann zusätzlich zur Löschwasserentnahme herangezogen werden und deckt die Löschwasserversor- gung des nordwestlichen Platzbereichs ab.

Die Einhaltung dieser Brandschutzvorgaben liegt im Verantwortungsbereich des Camping- platzbetreibers, der das o.g. Brandschutzkonzept erarbeiten muss. Die Zugänglichkeit der Was- serentnahmestellen für die Feuerwehr ist ebenfalls im Brandschutzkonzept zu regeln.

Ergänzend wird auf die Technischen Regeln im Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Lösch- wasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" hin- gewiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeits- blatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich von maximal 200 m nachweislich gesichert sein.

5.8 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Im Planungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädli- che Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzel- nen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Bodenschutzbelaenge wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, voneinander getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.
- 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 un aufgefordert nachzuweisen.

5.9 Munitionsbelastung

Es liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor.

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

5.10 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt zwischen einem Fundplatz einer Siedlung der Urgeschichte in südwestlicher Richtung und Brandgräbern gleicher Zeitstellung in nordöstlicher Richtung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bislang jedoch keine Funde bekannt. Baudenkmale oder denkmalgeschützte Bereiche befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherer Umgebung.

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

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

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

5.11 Belange der Forstwirtschaft

Laut Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg (LBF), untere Forstbehörde, vom 11.09.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren sind keine Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Dagegen werden laut der Stellungnahme des LBF vom 22.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallelen Flächennutzungsplan (FNP)-Änderungsverfahren Belange der Forst unmittelbar berührt. Der uferparallele Bereich wird dort als „ökologisch wertvoller Waldrand an südostexponiertem Seeufer“ und damit als Wald im Sinne des § 2 LWaldG definiert. Daher wird der 25 m breite uferparallele, mit Gehölzen bestandene, Streifen in der Änderungsplanung zum FNP als Wald dargestellt.

Um eine Stringenz in den parallelen Planverfahren herzustellen, wird dieser Streifen in der vorliegenden Bebauungsplanung als Wald festgesetzt. Aus Gründen des Biotop- und Gehölzschutzes erfolgt auf Bebauungsplanebene zusätzlich 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

Im restlichen Plangebiete sind keine nach LWaldG anzusprechenden Waldflächen vorhanden. Das Plangebiet grenzt aber im Norden unmittelbar an Wald an. Hier sind die Bestimmungen des LWaldG zu berücksichtigen. Hier ist besonders der § 23 *Umgang mit Feuer*, hier auch gemeint Grillen und Rauchen, zu beachten. Es ist für ausreichende Brandschutzmaßnahmen Sorge zu tragen. Des Weiteren ist § 24 *Waldverschmutzung* zu beachten. Dieses bezieht sich auch auf die Entsorgung von kompostierbaren Grünabfällen.

5.12 Belang Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Als Emissionsorte, die auf das Plangebiet einwirken können, ist nur die östlich verlaufende Seestraße zu nennen. Aufgrund der südöstlichen Wohnbebauung zwischen der Seestraße und dem Campingplatzbereich, sowie der Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude im Nordosten sind nur das Baufeld 6 (Wohngebiet) und der nordöstlichste Bereich des Baufelds 1 (Wochenendhausplatz) einem etwaigen Verkehrslärm ausgesetzt. Die Verkehrsimmisionen werden aber aufgrund des eher geringen Verkehrsflusses auf der Seestraße als nicht erheblich eingeschätzt. Der Bebauungsplan liegt nicht im Einwirkungsbereich von beachtenswerten Verkehrsimmisionen.

Im Plangebiet werden Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplätze“ und „Campingplatz“ festgesetzt, die die schutzwürdigen Nutzungen umfassen.

Die Nutzung von Wochenendhäusern ist zwar nicht dauerhaft, aber regelmäßig, über längere Zeiträume und wohnähnlich. Schutzwürdigkeit der Wochenendhausplatzgebiete ist daher vergleichbar mit einer schutzwürdigen Wohnnutzung.

Der Campingplatz wird zum einen zeitweise für kürzere Aufenthalte genutzt. Diese Erholungsnutzung ist keine empfindliche Wohnnutzung und muss gewisse Umwelteinflüsse dulden, sofern sie vorübergehend sind, tageszeitlich begrenzt auftreten und in der Art dem Platzbetrieb entsprechen (z. B. Rasenmäher, kleine Fahrzeuge, Müllentsorgung). Ein Campingplatz bringt

selbst gewisse Immissionen mit sich wie z. B. Grillgeruch, Stimmen oder Verkehr und ist also nicht völlig störungsempfindlich. Die Schutzwürdigkeit entspricht dann eher dem eines Mischgebietes. Zum anderen wird der Campingplatzbereich aber auch dauerhaft oder saisonal durch Dauercamper genutzt. Hier ist dann der Wohncharakter wieder deutlicher ausgeprägt.

Insgesamt wird daher die Erholungsnutzung des Camping- und Wochenendhausplatzes immissionsschutzrechtlich mit allgemeinen Wohngebieten vergleichbar eingestuft.

Das Baufeld 2.2 steht in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb des Camping- und Wochenendhausplatzes. Der Betriebshof ist in seinem Umfang sowie Betriebsmodus ausschließlich auf diesen abgestimmt. Hier findet lediglich eine tage- und zeitweise Nutzung zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken statt. Laute oder geruchsintensive Maschinen werden hier nicht genutzt, sondern es findet eher eine Lagernutzung statt und hier sind Stellflächen für die für die Bewirtschaftung benötigten Maschinen und Gerätschaften angeordnet. Die Entsorgungsstelle dient lediglich der Zwischenlagerung von Haushaltsabfällen der Platznutzer.

Der Standort ist so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Erholungsnutzung minimiert wird. Der Betriebshof liegt zwar zentral auf dem Camping- und Wochenendhausplatz, aber am Rand der schutzbedürftigen Strukturen. Eine gute Anbindung an die öffentliche Straße ist gegeben. Eine Zufahrt durch sensible Bereiche ist nicht notwendig. Eine bauliche Abschirmung z.B. durch eine Einhausung des Bereichs und der Müllcontainer minimiert mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Aufgrund der geringen Betriebsintensität, der Einbindung in das interne Platzgefüge, der geplanten gestalterischen und hygienischen Aufwertung sowie möglicher abschirmender Maßnahmen sind keine bodenrechtlich erheblichen Störungen der angrenzenden Erholungsnutzung durch das Baufeld 2.2 zu erwarten.

Das Baufeld 2.3 festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen, Wohnmobilstandplätze“ befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes an der Seestraße. Außensitzplätze der dortigen Gastronomie sind zur Seestraße hin und damit zur dem Platz abgewandten Seite orientiert. Anliefererverkehr findet über die Seestraße statt. Eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Strukturen ist daher räumlich ausgeschlossen. Die weiteren Serviceeinrichtungen sind in ihrem Umfang und Betriebsmodus dem Camping- und Wochenendhausplatz angepasst. Und untergeordnet. Die Betriebswohnungen sind für das auf dem Platz bzw. in ansässigen Serviceeinrichtungen tätige Personal vorgesehen. Diese Wohnnutzung hat einen entsprechenden Schutzanspruch.

Ein Immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen dem Baufeld 2.3 und der schutzbedürftigen Erholungsnutzung wird hier nicht erkannt.

5.13 Belange des Wasserschutzes

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

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich/Geh- und Radweg“ anfallende Niederschlagswasser kann fahrbahnbegleitend zur Versickerung geführt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:

- Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

- Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
- Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baumaßnahme erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
- Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuseigen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5.13.1 Grundwasserschutz

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

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich/Geh- und Radweg“ anfallende Niederschlagswasser kann fahrbahnbegleitend zur Versickerung geführt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:

- Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
- Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baumaßnahme erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
- Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuseigen.

5.13.2 Schutz benachbarter Oberflächengewässer

Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGe wEV) an das Plangebiet. Dieses Gewässer ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich abzuprüfen. Ebenfalls sind die Belange des § 38 WHG zum Umgang mit Gewässerrandstreifen sowie des § 61 BNatSchG zur „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ zu berücksichtigen. Die inhaltliche Auseinandersetzung dazu erfolgt im Kapitel Belange von Natur und Landschaft zum Schutzgut Wasser Kapitel 7.4.6.

Gewässer II. Ordnung sind von der Planung nicht betroffen.

5.13.3 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan grenzt direkt an den Untersee mit Klempowsee, 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.

Die in der Planzeichnung als Wald festgesetzte Fläche liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG. Es gelten die Vorschriften gemäß § 78 und § 78a WHG.

Derselbe Bereich liegt mit seinem Uferbereich in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG), welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit überflutet wird. Es gelten die Vorschriften gemäß § 78b und § 78c WHG.

Dies betrifft einen Bereich des Plangebiets in einer Ausdehnung von nur wenigen Metern hinter die Uferkante und damit einen Teilbereich der Uferzone, der als Waldfläche /SPE-Fläche festgesetzt ist und in dem die Planung keine Veränderungen zulässt.

Sowohl der Uferweg (durchschnittliche Höhe Uferweg 36,25 NHN), als auch der Campingplatz liegen deutlich über dem Wasserspiegelstand (35,59 NHN Stand 2021). Es wird von keiner Relevanz der Planung für das Überschwemmungsgebiet ausgegangen.

Die eigentlichen Baufelder des Plangebietes bzw. die Baugrenzen sind von den Festlegungen des Hochwasserschutzes nicht betroffen, so dass laut Stellungnahme des LfU vom 03.08.2023 aus Hochwassersicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorliegen.

6.0 Flächenbilanz

Sondergebiete, die der Erholung dienen

<i>Baufeld 1</i>	<i>23.990 m²</i>
<i>Baufeld 2.1</i>	<i>31.669 m²</i>
<i>Baufeld 2.2</i>	<i>797 m²</i>
<i>Baufeld 2.3</i>	<i>8.267 m²</i>
<i>Baufeld 3</i>	<i>9.132 m²</i>
<i>Baufeld 4</i>	<i>1.292 m²</i>
<i>Baufeld 5</i>	<i>1.735 m²</i>
Gesamtfläche SO-Gebiete	76.880 m²

Allgemeines Wohngebiet	3.390 m²
-------------------------------	----------------------------

Öffentliche Verkehrsflächen

<i>Verkehrsfläche</i>	<i>715 m²</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>415 m²</i>
Summe Verkehrsflächen	1.130 m²
private Grünfläche	9.575 m²
Waldfläche	8.945 m²
Plangebietsgröße insgesamt	<u>99.920 m²</u>

7.0 Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Campingplatz und Wochenendhausplatz Seestraße“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 BNatSchG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

7.1 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung

7.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Campingplatz am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse und damit eine 9,84 ha große Fläche zwischen dem Klempowsee im Westen und der Seestraße im Osten. Die Flurstücke 21, 23, 24, 25/1, 26, 28, 29, 33, 34, 41, 57/2, 58, 873, 879 – 888, 890 - 900, 904, 906, 909, 910 sowie 985 und 986 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen Camping“ und Dauercampen auch das Wochenendwohnen in Form der Nutzung von Mobilheimen, kleinen Wochenendhäusern und Tinyhäusern umfasst. Die Nutzung der Mobilheime und ortsunveränderlichen Wohnwagen hat sich verfestigt und im Laufe der letzten drei Jahrzehnte sind zahlreiche An- und Umbauten entstanden, die nicht mehr der 1993 erteilten Genehmigung zur Aufstellung der Mobilheime entsprechen. Hier besteht ein Neuordnungsbedarf, um diese Nutzung an die bauordnungsrechtlichen Bedarfe anzupassen und für die Zukunft zu sichern.

Gleichzeitig soll die „klassische“ Campingnutzung behutsam weiterentwickelt werden, um den Fortbestand des Betriebes des Campingplatzes als touristisches Angebot in Wusterhausen/Dosse zu sichern.

Im Zusammenhang mit der Planung soll die Erschließung eines im Süden des Plangebietes vorhandenen einzelnen Wochenendhauses, welches bisher nur über die Flächen des Campingplatzes erreichbar ist, obwohl es nicht Bestandteil dieser Einrichtung ist, neu geordnet und damit gesichert werden.

Die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" sieht daher vor, als Art der baulichen Nutzung insgesamt 7 Baufelder (BF) als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO festzusetzen. Diese SO-Gebiete erhalten unterschiedliche Zweckbestimmungen, basierend auf der aktuellen oder geplanten Nutzung in diesen Bereichen:

- Baufeld 1 SO "Wochenendhausplätze"
- Baufeld 2.1 SO „Campingplatz“
- Baufeld 2.2 SO „Entsorgungsanlagen, Bauhof“

- Baufeld 2.3 SO „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen, Wohnmobilstandplätze“
- Baufeld 3 SO „Wochenendhausplätze“
- Baufeld 4 SO „Wochenendhaus“
- Baufeld 5 SO „Freizeitanlagen, Indooranlagen“

Darüber hinaus wird eine im Nordosten vorhandene Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da diese Nutzung an drei Seiten vom Campingplatz umschlossen ist, ist dieser Bereich Bestandteil des B-Plan-Geltungsbereiches.

- Baufeld 6 Allgemeines Wohngebiet

7.2 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 7.4 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt: Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet. Die Umweltauswirkungen werden in einem zweistufigen Modell als erheblich oder unerheblich bewertet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 7.5). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 7.6).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Kap. 7.7).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE Brandenburg, 2009).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich. Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme erfolgten im Mai 2022. Eine Fotodokumentation liegt dieser Unterlage als **Anlage 1** bei.

Durch ein Fachgutachterbüro fand die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange mit faunistischen Erfassungen zwischen April und September 2024 statt (AFB Meisel 03/2025, **Anlage 3**).

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 7.3
- Geodatenportal des Landkreises OPR
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen und verwendeten Dokumente

7.3 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes

7.3.1 Fachgesetze

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

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

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

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 8)

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

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

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

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

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

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

7.3.2 Übergeordnete Fachpläne

7.3.2.1 Raum-, Landes- und Regionalplanung

Zu den Belangen der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung siehe Kapitel 3.1 und 3.2. der Begründung. Im Ergebnis begründet die vorliegende Planung keinen Widerspruch

zu den übergeordneten Planungszielen, die sich aus den Planwerken der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung ergeben.

7.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Ostprignitz-Ruppin, 1. Fortschreibung (April 2009), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Areale folgende Aussagen zu den Entwicklungs- und Umweltschutzz Zielen:

- Die Karte 1/III „Entwicklungskonzept I“ Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge gibt für das Untersuchungsgebiet folgenden Hinweis:
 - Arten und Lebensgemeinschaften:
Erhalt von Laubwäldern, Laub-Mischwäldern und Laubforsten (nördlich des Plangebietes)
Erhalt der Reproduktionshabitatem von Fischotter und Biber (benachbarter Klempowsee)
 - Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung:
Erhalt von Landschaftsbereichen mit besonderer Erlebniswirksamkeit, Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkten der Erholungsnutzung
 - restliche Schutzgüter:
Die Karte 1/III trifft zu den restlichen Schutzgütern keine Aussagen.
- Die Karte 2/III „Entwicklungskonzept II“, Beiträge anderer Nutzungen/Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege, gibt zu folgenden Themen Hinweise:
 - Forstwirtschaft:
Erhalt und Pflege naturnaher geschützter Waldgesellschaften (nördlich des Plangebietes)
 - Erholungsnutzung / Tourismus:
Sicherung und Entwicklung traditioneller Erholungsgebiete unter Beachtung der ökologischen Tragfähigkeit
 - restliche Nutzungen:
Die Karte 2/III trifft zu den restlichen Nutzungen/Fachplanungen keine Aussagen.
- Die Karte 3/III „Biotopverbundkonzeption“ zeigt für das Untersuchungsgebiet den Erhalt von Flächen für den Biotopverbund entlang des Seeufers des Klempowsees.
- Die Karte 6/III „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zeigt für das Untersuchungsgebiet lineare Schwimmblatt- und Röhrichtgesellschaften entlang des Seeufers des Klempowsees, Trockenrasen- und Laubwaldstrukturen nördlich des Plangebietes
- Die Karte 7/III „Oberflächengewässer“ zeigt für das Untersuchungsgebiet ein natürliches Gewässer mit der Güteklaasse Bewertungsstufe 1 - oligotroph (Klempowsee)
- Die Karte 8/III „schifffbare Gewässer – Konflikt zwischen Wassertourismus und naturverträglicher Nutzung“ zeigt für das Untersuchungsgebiet den Klempowsee als schifffbares Gewässer mit Verbot des Motorbootbetriebs mit vorhandener Steganlage, als Ufernutzung mit Konfliktpotential wird der Campingplatz benannt

- Die Karte 9/III „Schutzgebiete“ zeigt für das Untersuchungsgebiet die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“ und für den Klempowsee das IBA-Gebiet (important bird area) „Seengebiet bei Kyritz“.
- Die Karte 10/III „Menschen und menschliche Gesundheit“ zeigt für das Untersuchungsgebiet einen Schwerpunkt für Fremdenverkehr und Erholung
- Die übrigen Karten enthalten keine Aussagen zum Plangebiet und seiner Umgebung.

7.3.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wusterhausen/Dosse für den OT Stadt Wusterhausen/Dosse stellt das zentrale Plangebiet bereits als Sondergebiet "Camping" gemäß § 10 BauNVO dar. Der südliche wie auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches, dort wo im Bebauungsplan die sonstigen Sondergebiete "Wochenendplätze" festgesetzt werden, wird bisher als Waldfäche dargestellt. Ferner wird das Sondergebiet "Camping" bis an den Uferbereich des Klempowsees heranreichend, dargestellt.

Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Dabei werden hauptsächlich die Darstellungen der bereits real vorhandenen Nutzungen entsprechend angepasst.

Zu den genauereren Inhalten der FNP-Änderung siehe Kapitel 3.3 der Begründung.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg stimmt in seiner Stellungnahme vom 11.09.2023 der avisierten 6. Änderung des FNP zu.

Ein Landschaftsplan existiert nicht.

7.3.2.4 Schutzgebiete

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt innerhalb der aktuell zu Grunde gelegten Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Daraus ergibt sich ein Normenkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzzwecken des LSG.

Dem Erlass vom 22.09.2017 (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) zur Zuständigkeit bei gemeindlichen Bauleitplanungen in Landschaftsschutzgebieten folgend, hat die Stadt Wusterhausen/Dosse für das o.g. Bauleitplanverfahren am 26.07.2023 eine Voranfrage auf Zustimmung beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) stellen.

Diese Voranfrage wurde auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanunterlagen (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. Daher wird dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Das Dauercampen ist in diesem Bereich damit unzulässig.

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.

7.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand des Untersuchungsgebietes zu Planungsbeginn schutzwertbezogen beschrieben und bewertet.

In Folge erfolgt die Beschreibung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange und eine Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

7.4.1 Schutzwert Pflanzen / Biotope

7.4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage einer Vor-Ort Begehung im Mai 2022 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine fotografische Darstellung liegt diesen Unterlagen als **Anlage 1** bei.

Das gesamte Plangebiet wird zur Freizeit- und Urlaubsgestaltung genutzt und stellt sich im nördlichen und südlichen Bereich als Wochenendhausplatz mit zum Teil auch saisonübergreifend genutzten Mobilheimen und kleinen Bungalows dar. Im zentralen Bereich befindet sich der Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte sowie der dazugehörigen Infrastruktur wie Sanitärbauten. Im Osten an der Seestraße befindet sich der Eingangsbereich zum Campingplatz mit entsprechenden Gebäuden, die unter anderem die Rezeption, sanitäre Einrichtungen, gastronomische Angebote und ein Fitnessstudio beherbergen. Insgesamt ist das Gelände als Campingplatz mit Gehölzen (PCB - 10182) zu kartieren. Der Gehölzbestand besteht aus Nadel- und Laubbäumen, wobei die Hauptbaumart die Kiefer ist.

Die vorhandenen Erschließungswege sind größtenteils unbefestigt. Im Bereich des Baufeldes 2.1 sind in Teilen Spurbahnen aus Rasengittersteinen verlegt worden und somit Teilversiegelungen vorhanden. Vollversiegelte Wegeflächen befinden sich hauptsächlich im östlichen Eingangsbereich zum Campingplatz (Baufeld 2.3) sowie im direkten Umfeld der saisonübergreifend genutzten Bungalows, Mobilheimen und Wohnwagen im Baufeld 1.

Westlich schließt der Klempowsee (SG – 02100) an das Plangebiet an. Ein etwa 25 m breiter uferparalleler Bereich ist durch Gehölzbestand (vorrangig Erlen) geprägt und wird als standorttypischer Gehölzaum an Gewässern (BG – 07190) kartiert. Dieser Bereich gehört nicht zum Campingplatzgelände und liegt außerhalb der Umzäunung. Die Forstbehörde definiert diesen Bereich als „ökologisch wertvoller Waldrand an südostexponiertem Seeufer“ und damit als Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Hier verläuft ein unbefestigter Uferweg, über den das Seeufer erlebbar und der vorhandene Bootssteg erreichbar ist.

Im Norden schließt ein Nadel-Laumbmischbestand mit der Hauptbaumart Kiefer (WL – 08680) an das Plangebiet an.

Die Umgebung des Plangebietes ist nordöstlich, östlich und südlich baulich geprägt, vorrangig durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern (OSRZ – 12261).

Der Klempowsee und seine Uferbereiche haben als gesetzlich geschützte Biotope einen besonderen Wert. Dem restlichen Plangebiet wird ein allgemeiner Wert zugeordnet.

7.4.1.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung sieht bauliche Veränderungen im Bereich des Ufers und angrenzend nicht vor. Die Planung ist an dieser Stelle rein bestandsorientiert und es ergibt sich kein Eingriff in das geschützte See-/Uferbiotop über das derzeit bestehende Maß hinaus. Die Planung setzt hier, der Einschätzung der Forstbehörde folgend, eine Fläche für Wald fest. Aus Gründen des Biotop- und Gehölzschutzes erfolgt eine überlagernde Festsetzung 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. Ein befestigter Ausbau des Uferweges in der SPE-Fläche ist nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung der See- und Uferbiotope ist somit ausgeschlossen.

Im restlichen Plangebiet befinden sich keine gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Die Planung ist weitestgehend bestandsorientiert und sieht nur kleinteilig Erweiterungen vor. Veränderungen der flächigen Biotopstrukturen erfolgen also nur in unerheblichem Umfang.

Der vorhandene Gehölzbestand stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar. Das Ziel der vorliegenden Planung ist es den waldartigen Charakter des Plangebietes im Sinne des prägenden Landschaftsbildes, des Gehölzschutzes und des Lebensraumschutzes für die Fauna langfristig zu erhalten. Die Festsetzung von Flächen für Wald und Grünfläche entsprechen diesem Planungsziel. Innerhalb der Sondergebiete ist die Planung vorrangig bestandsorientiert und trifft den Bestand bzw. die Nutzung ordnende Festsetzungen. Der Baumbestand kann daher im Grundsatz vollumfänglich erhalten bleiben. Alle baulichen Anlagen in den Baufeldern der Sondergebiete sind so zu platzieren, dass die Bestandsbäume unabhängig ihres Stammumfangs nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird getroffen (Teil B II). Damit wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut vermieden. Einzige Ausnahme bildet das Baufeld 5 sowie die Verkehrsfläche an der südlichen Plangebietsgrenze. Hier ist der Baumbestand von der Planung betroffen, da bei Realisierung der zulässigen Indooranlage und Herstellung der Befahrbarkeit der Verkehrsfläche Bäume verloren gehen. Dieser Baumverlust wird im folgenden Kapitel bewertet.

7.4.1.3 Bewertung des Eingriffs in den Gehölzbestand (Baufeld 5, Verkehrsfläche)

In Bezug auf den Gehölzschutz gilt grundsätzlich die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR). Geschützte Gehölzbestände im Sinne dieser Verordnung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe.

Diese Verordnung findet gemäß § 3 Abs. 4 Satz 1 allerdings keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Weiden, Nadelbäume und abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs. Als besiedelter Bereich sind alle Flächen anzusehen, auf denen Anlagen mit der Absicht errichtet wurden, dort länger zu bleiben oder regelmäßig dorthin zurückzukehren und zwar zum Wohnen, Arbeiten oder Erholen (§ 3 Abs. 5 BaumSchVO OPR).

Vor dem Hintergrund dieser Definition wird der Bereich des klassischen Campingplatzes mit beweglichen Zelten oder Wohnwagen nicht als besiedelter Bereich im Sinne der BaumSchVO OPR gewertet, wohingegen die Bereiche in denen ortsfeste Tiny-Häuser oder Mobilheime vorhanden sind, als besiedelter Bereich gewertet werden können.

Ein Baumverlust durch die vorliegende Planung ist ausschließlich im Süden des Plangebietes im Baufeld 5 durch den geplanten Bau einer Indoor-Freizeitanlage und im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche in Verlängerung des Eichhörnchenweges absehbar.

Das Baufeld 5 befindet sich zwischen dem Bereich mit vorhandenen Mobilheimen und Tiny-Häusern (Sondergebiet Wochenendhausplatz, Baufeld 3) und der umgebenden Wohnbebauung (außerhalb der Plangebietsgrenzen) und wird somit als besiedelter Bereich definiert. Der betroffene Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche in Verlängerung des Eichhörnchenweges befindet sich zwischen der vorhandenen Wochenendhausbebauung (Baufeld 4) und der südlich benachbarten Wohnbebauung und wird daher ebenfalls als besiedelter Bereich definiert. In Anwendung der BaumSchVO unterliegen die in diesen Bereichen vorhandenen Laubbäume (Robinien, Birken) mit Stammumfängen größer 60 cm der Verordnung, die Nadelbäume (Kiefern) und abgestorbenen Bäume jedoch nicht.

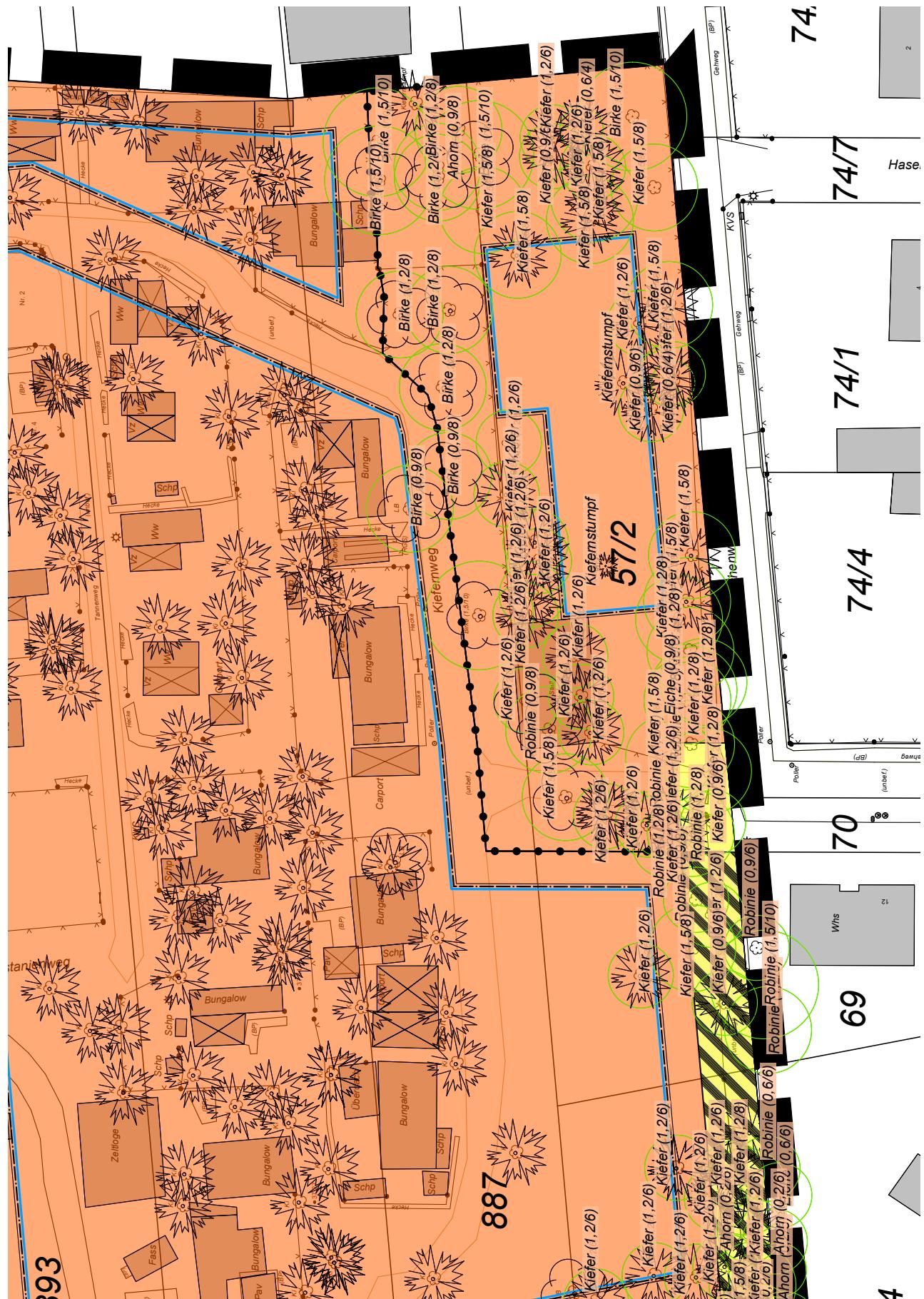
Gemäß § 3 Abs. 4 Satz 5 der BaumSchVO OPR findet diese Verordnung eigentlich ebenfalls keine Anwendung auf Bäume, die aufgrund eines genehmigungspflichtigen Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden sollen. Da die vorliegende Planung aber grundlegend eine bestandssichernde Planung für den gesamten Camping- und Wochenendhausplatz ist und die betroffenen Bereiche bereits im Bestand als besiedelte Bereiche im Sinne der Verordnung einzuordnen sind, bleibt die BaumSchVO hier die Bewertungsgrundlage. Nach dieser gelten die Bestandskiefern des Baufeldes 5 und in der Verkehrsfläche, unabhängig Ihres Stammumfanges (StU), nicht als geschützte Landschaftsbestandteile.

Der dort vorhandene Baumbestand ist in Teil A grafisch dargestellt. Grundlage bildet die Vermessung des Plangebietes vom 05.08.2021 sowie die Nachvermessung zur Aufnahme der Bäume in den betroffenen Bereichen vom 18.04.2024, die als Ausgangssituation für die Planung gelten.

Das Baufenster im Baufeld 5 wird in seiner Dimension und Platzierung so gewählt, dass möglichst wenig Bäume betroffen sind. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche wird nur der verkehrsberuhigte Bereich betrachtet, da nur dieser befahrbar sein muss (Erschließung BF 4).

Voraussichtlich gehen 19 Bäume verloren (5 im BF 5 und 14 in der Verkehrsfläche), deren Verlust im Rahmen der B-Plan-Aufstellung betrachtet wird.

Eine grafische Darstellung der Bäume enthält der folgende Planausschnitt aus dem Bebauungsplan, der das Baufeld 5 und die Verkehrsfläche darstellt:



Die betroffenen Bäume und deren Schutzstatus werden in folgender Tabelle dargestellt:

Eingriffsort	Baumart	StU / Vitalität	Ausgleich vorgeschrieben	Ersatzbäume
Baufenster BF 5	Kiefer	1,5 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m /trocken	nein	--
	Kiefer	0,9 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / trocken	nein	--
Verkehrsfläche V	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	0,9 m / vital	nein	--
	Robinie	1,2 / vital	ja	6
	Robinie	0,9 / vital	ja	4
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	0,9 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Ahorn	0,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,2 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,5 m / vital	nein	--
	Kiefer	1,5 m / vital	nein	--

Bei den durch die Planung betroffenen Bäumen handelt es sich hauptsächlich um Kiefern und in geringem Umfang um Laubbäume. Nur 2 Laubbäume mit StU größer 60 cm sind in diesem Zusammenhang gemäß den Vorgaben der BaumSchVO ausgleichspflichtig.

Da die BaumSchVO keine Vorgaben zur Bilanzierung der Ersatzbäume liefert, ist hier wiederum die HVE Brandenburg (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg) zu grunde zu legen. Der Ausgleich ist demnach wie folgt zu berechnen:

- für die ersten 60 cm StU sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum
- Pflanzqualität 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm

Zum ökologischen Ausgleich sind demnach 10 Ersatzbäume zu pflanzen.

- ⇒ Bei Realisierung der Planung im BF 5 ist keine Pflanzung von Ersatzbäumen notwendig.
- ⇒ Die Festsetzung der Erschließung für das Baufeld 4 verursacht durch den Verlust von zwei Laubbäumen einen erheblichen Eingriff in das Schutzwert Pflanzen, der ausgleichspflichtig ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird getroffen.

7.4.2 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

7.4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst einen seit langem bestehenden Campingplatz. Es stellt sich entsprechend dieser Nutzung zur Freizeit- und Urlaubsgestaltung als kleinteilig gegliederte Fläche mit Mobilheimen im Norden und Süden und Stellflächen für Wohnwagen und Zelte im zentralen Bereich und mit entsprechender Infrastruktur dar. Eine Gliederung erfolgte in diesem Bereich durch die Anlage von zahlreichen linearen Heckenstrukturen. Der vorhandene Baumbestand (Kiefern dominiert) verleiht dem gesamten Campingplatz einen waldähnlichen Charakter. Dem Landschaftsbild wird im Bereich des Campingplatzes ein allgemeiner Wert zugeordnet.

Der Campingplatz liegt landschaftlich reizvoll am Klempowsee. Der Uferbereich mit entsprechender Begleitvegetation gehört nicht zum Campingplatzbereich. Das Landschaftsbild hat im Bereich des Seeufers einen besonderen Wert.

Erholungsnutzung

Die Bedeutung der Erholungsnutzung des Campingplatzes ist auf die Nutzer des Dauer- und Kurzzeitcamps begrenzt. Dieser Bereich ist, wie seiner Nutzung entsprechend vorgegeben, umzäunt.

Der am Seeufer vorhandene Uferweg gehört zu einem den gesamten Klempow- bzw.-Untersee begleitenden Uferweg. Der Seeuferbereich hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Der Uferweg wird über eine vorhandene Wegeverbindung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Verlängerung des Eichhörnchenweges erreicht. Diese Wegeverbindung verläuft zum Teil über ein Privatgrundstück und wird bisher nur geduldet ohne rechtlich gesichert zu sein. Hier besteht ein Defizit hinsichtlich der öffentlichen Nutzung durch die Allgemeinheit.

Immissionssituation

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Camping- und Wochenendhausplatz, dessen Nutzung dem Zweck der Erholung dient. Aufgrund des regelmäßigen Aufenthalts von Personen – auch in den Abend- und Nachtstunden – sind die Bereiche der Wochenendhausplätze und des zentralen Campingplatzbereichs als schutzbedürftig im Sinne des Immissionsschutzrechts einzustufen. Die Nutzung wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit dem Niveau eines allgemeinen Wohngebiets angenähert und erfordert daher besondere Berücksichtigung im Hinblick auf potenzielle Belastungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche und visuelle Beeinträchtigungen.

Die schutzwürdigen nutzungen werden auch im Bestand bereits ergänzt durch Gastronomie-, Service-, Sport-, und Freizeitnutzungen sowie dem Betrieb und der Wartung der Anlage dienende nutzungen. Diese sind der Erholungsnutzung untergeordnet und in Intensität und Häufigkeit angepasst, so dass hier im Bestand kein Nutzungskonflikt besteht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich keine nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Die schutzwürdigen Erholungsnutzungen liegen von der Seestraße abgewandt und somit nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen, die zu betrachten wären.

Vom Camping- und Wochenendhausplatz gehen keine Emissionen aus, die auf die Umgebung wirken.

7.4.2.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Landschaftsbild

Die Planung ist vorrangig bestandsorientiert. Eine Veränderung innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche im landschaftlich reizvollen Uferbereich des Klempowsees erfolgt nicht.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche erfolgt eine Nutzungsextensivierung. Der bauliche Bestand wird nicht verfestigt und das Dauercampen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen bewirken eine Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem ufernahen Bereich.

Die Erweiterungen innerhalb der Sondergebiete sind so kleinteilig, dass sie keine Veränderung des Landschaftsbildes bedingen.

⇒ Insgesamt wird daher eingeschätzt, dass sich das Landschaftsbild aufgrund der Planung gegenüber dem Bestand nicht verändert und kein erheblicher Eingriff in dieses Schutzgut durch die Planung verursacht wird.

Erholungsnutzung

Die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit im Bereich des Seeufers ändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Der Uferbereich wird als Waldfläche festgesetzt, in der der Uferweg unverändert bestehen bleibt. Die Erreichbarkeit des Uferbereichs wird allerdings rechtlich gesichert, da die bestehende Zuwegung zu diesem Bereich ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt wird. Durch einen avisierten Grundstückstausch wird diese Fläche in das Eigentum der Gemeinde Wusterhausen/Dosse übergehen. Insofern sichert die Planung hier die dauerhafte Erreichbarkeit des Seeufers für die Allgemeinheit.

Die Nutzung des Camping- und Wochenendhausplatzes wird durch die Planung gesichert. Die Erweiterung und Verbesserung einiger Infrastrukturangebote soll durch die Planung ermöglicht werden, so dass der Campingplatz seinen Qualitätsstandart halten kann. Die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Campingplatzes als touristisches Angebot ist für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse und deren Tourismusentwicklung von hoher Bedeutung.

⇒ Der Erholungswert wird durch die Planung gestärkt. Hier erzielt die Planung positive Effekte.

Immissionen

Ein Nutzungskonflikt zwischen dem Campingplatz und der Umgebung ist ausgeschlossen, denn die Planung verursacht gegenüber dem Bestand keine Veränderung.

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, über die Bautätigkeit zur Errichtung der geplanten kleinteiligen baulichen Erweiterungen hinaus, nicht zu rechnen. Diese sind so untergeordnet, dass sie nicht auf die Umgebung des Camping- und Wochenendhausplatzes wirken. Da diese Arbeiten betriebsbedingt außerhalb der Erholungssaison durchgeführt werden besteht auch intern kein Konfliktpotential.

Betrachtet werden soll das Nebeneinander des Baufeldes 2.2 SO „Entsorgungsanlagen/Betriebshof“ und der angrenzenden Erholungsnutzung, da die Planung einen Ausbau und eine Verfestigung des Betriebshofes vorsieht:

Der Betriebshof mit zentralem Abfallsammelplatz dient ausschließlich der Unterhaltung, Pflege und Bewirtschaftung des Camping- und Wochenendhausplatzes und ist funktional in diesen eingebunden. Die Lage am Rand der schutzwürdigen Nutzung, jedoch zum Eingangsbereich Richtung Seestraße hin gewählt, sodass kurze Wege für die Platzbewirtschaftung und gleichzeitig eine gute Anbindung für die Entsorgungslogistik gewährleistet werden. Sensible Bereiche werden so nicht befahren.

Potentielle Belastungen werden minimiert, da die bauliche Neuordnung des Betriebshofs mit geschlossenen Gebäuden (z. B. Garagen, Gerätehäuser) geplant ist, die Einhausung oder Abdeckung der Müllsammelstelle zur Vermeidung von Geruchsbelastungen dient und eine visuelle Abschirmung des Baufeldes 2.2 gegenüber der Umgebung vorgesehen ist sowie die Nutzung auf die Tagesstunden begrenzt ist.

⇒ Vom Betriebshof gehen keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nutzung des Erholungsgebiets aus. Das Schutzgut Mensch wird nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4.3 Schutzgut Tiere

7.4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erfolgte von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR die Festlegung des notwendigen faunistischen Untersuchungsrahmens für das Vorhaben. Entsprechend erfolgte durch einen Fachgutachter eine vollumfängliche Aufnahme der Brutvogelfauna. Weiterhin wurden die Habitatbedingungen des Campingplatzes für Fledermäuse sowie Reptilien – Zauneidechse bewertet.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan „Campingplatz 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 und dieser Begründung mit Umweltbericht als Anlage 3 bei (AFB MEISEL 03/2025).

Hinweis: Die Erstellung des AFB MEISEL erfolgte auf Grundlage des Vorentwurfsstandes des Bebauungsplanes aus 06/2023 (frühzeitige Beteiligung). Der AFB wurde noch nicht entsprechend der Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Stand 08/2025 angepasst. Der hier als Anlage 3 beigelegte AFB MEISEL 03/2025 wird erst nach Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (GV 30.08.2025) für den Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" überarbeitet. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse geht davon aus, sich aus der Anpassung des AFB keine erheblichen Änderungen an den Grundaussagen zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange ergeben. Der UNB wird der aktualisierte AFB im Zuge der Durchführung der formellen Beteiligung zusätzlich als Grundlage zur Bewertung eingereicht.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des AFB MEISEL 03/2025 werden nachfolgend zusammengefasst:

Artengruppe europäische Brutvögel

Eine Besiedlung mit *Wiesen- und Bodenbrütern* ist in der Änderungsfläche aufgrund der Biotopt- und Nutzungsstruktur auszuschließen. Für *Baum-, Gebüsch- und Höhlenbrüter* besteht aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ein Habitatpotential.

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt 38 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. daran angrenzend nachgewiesen werden. Die Habitate des festgestellten Brutvorkommens wurden wie folgt beschrieben:

- Campingplatz wird aus meist schütterem Altkiefer- und Birkenbestand mit abschnittsweise festen Bungalows und einzelnen Freiflächen für Zelte o.ä. geprägt
- Im Bereich der festen Bungalows oft mit Nistkästen und Strauch- / Efeubestand. Somit vergleichsweise strukturreich für höhlen- und gebüschbrütende Vogelarten
- Im Süden Gehege für Kleintierhaltung, umgeben mit Laubbäumen (kein Altbestand mit Höhlungen)

- Brutvorkommen überwiegend kommun geprägt, wenngleich z.T. in höherer Dichte vorkommend (z.B. Ringeltaube, Trauerschnäpper, Zaunkönig, Buntspecht)
- Im Altkieferbestand zahlreiche Krähennester, die auch von weiteren Arten genutzt werden (Turmfalke, Waldohreule)
- Angrenzend am Klempowsee sowie nördlich strukturreiche Laubwaldbestände
- Klempowsee mit abschnittsweise Röhrichtbestand

Mit dem Schwarzmilan wurde eine Art nachgewiesen, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt ist. Als festgestellte Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützte Art eingestuft sind, konnten Grünspecht und Drosselrohrsänger nachgewiesen werden. In der Roten Liste Brandenburgs (2019) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 3 Arten in den Kategorien 3 – gefährdet (Turmfalke) bzw. V – Vorwarnstufe (Graureiher und Gierlitz) geführt. Alle drei Arten brüten auf dem Campingplatz bzw. direkt angrenzend.

Artengruppe Fledermäuse

Insbesondere im Nordteil und teilweise im Südteil des Untersuchungsgebietes wurden Bungalows, teilweise mit Schuppen festgestellt, die ein Potential für Fledermäuse (Sommer- / Zwischenquartier) bieten. Die Gebäude, teilweise leerstehend, oft jedoch zumindest zeitweise genutzt, zeigten Verschalungen, Fensterläden oder Jalousiekästen, die für die genannten Quartiere geeignet sein können.

- Direkte Nachweise von Tieren über Sichtungen oder Kotspuren, Nahrungsreste gelangen nicht.
- Eine Frostfreiheit der Gebäude liegt nicht vor, so dass Winterquartiere ausgeschlossen werden können.
- Im Bereich der im zentralen bis südlichen Abschnitte des Platzes vorhandenen Wohnwagen (Dauerplätze) liegt ein Potential für Fledermäuse nicht vor.
- Der Baumbestand des Campingplatzes ist geprägt durch zahlreiche Altbäume der Arten Kiefer, Birke, z.T. auch Buche und Eiche im Randbereich. Höhlungen wurden nur ausnahmsweise festgestellt, jedoch lässt der vergleichsweise hohe Anteil der Feststellungen von Höhlenbrütern wie z.B. des Buntspechtes Höhlungen vermuten, dass die auch durch Fledermäuse nutzbar sein können. Fällungen von Altbäumen mit artspezifisch geeigneten Strukturen sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen.

Artengruppe Reptilien (Zauneidechsen)

Der überwiegende Teil des Campingplatzes zeigt keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Überwiegend liegen ungünstige Beschattungen durch den Baum- / Gehölzbestand vor. Auch die intensive Nutzung mit meist teilversiegelten Stellflächen sowie Scherrasen bieten der Art keine geeigneten Habitatbedingungen an. Die Befragung einzelner Anwohner ergab ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen.

Im Nordosten des B-Plangebiets konnten jedoch teilbesonnte Abschnitte (ca. 50 x 50 m) festgestellt werden, die in Kombination mit sandigen Ruderalflächen von zurückgebeugten Bungalows sowie trockenen Brachevlächen mögliche Habitate für die Reptilienart anbieten.

Hier erfolgten nähere Untersuchungen. Trotz potentieller Eignung und intensiver Nachsuche konnte kein Individuum der Zauneidechse bzw. eine weitere Reptilienart nachgewiesen werden.

Artengruppe Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien ist als Habitatelement hinsichtlich einer Laichmöglichkeit der Klempowsee vorhanden. Überwinterungshabitate sind in den Ufer- und angrenzenden Ge-

hölbereichen denkbar. Diese Bereiche bleiben, wie im Bestand vorhanden, erhalten und werden als Fläche für Wald gesichert. Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine überlagernde Festsetzung der Waldfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE). Planungsziel ist hier der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der Ufervegetation.

Die zentrale Plangebiete Fläche, also die Flächen, die als Sondergebiete dargestellt werden, weisen keine Strukturen für geeignete Überwinterungshabitate auf.

Aufgrund der Lage und Ausstattung werden hier nur kommune und ungefährdete Arten wie Grünfrosch oder Erdkröte angenommen. Von einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten ist nicht auszugehen.

Weitere Artengruppen

Für die weiteren Artengruppen Libellen, Käfer und Tag- und Nachtfalter sind in der Änderungsfläche keine potentiellen Habitatemente (wie z.B. Nahrungspflanzen, alte Eichen) vorhanden.

7.4.3.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten gegenüber dem Vorhaben (Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes aus 06/2023) vorliegen (Verlust / Beeinträchtigung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten, Störungen), ergab für die betrachteten Artengruppen

für die Gebäude- / Höhlenbrüter:

Die betreffenden für eine Brut genutzten Bäume bzw. Strukturen des Campingplatzes bleiben grundsätzlich erhalten. Viele Arten nutzten Nistkästen, die an Bäumen oder an Gebäuden angebracht waren. Auch ist nicht von einem grundsätzlichen Verlust auszugehen.

Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten und ein Eintritt gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG liegt somit für Höhlenbrüter nicht vor. Auch die Verbotstatbestände Störung oder Tötung von Einzeltieren (§ 44 Abs.1 Nr. 1. u. 2 BNatSchG) bei Anlage und Betrieb des Vorhabens werden aufgrund des kommunen Charakters der Arten bzw. ihrer Toleranz gegenüber menschlichen Störeinflüssen nicht erwartet.

Baum- / Gebüschbrüter

Der auf dem Campingplatz vorhandene Gehölzbestand wird durch das Vorhaben nicht anlagen-, bau- oder betriebsbedingt tangiert, so dass für die festgestellten Arten keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Der grundsätzliche Charakter des baum- / gehölzbestandenen Campingplatzes bleibt erhalten. Auch die bei Planrealisierung notwendigen Baumentnahmen im Baufeld 5 und in der Verkehrsfläche verändern diesen Charakter und somit die avifaunistische Artenzusammensetzung bzw. Brutvogeldichte nicht.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann für die Baum- und Gebüschbrüter ausgeschlossen werden, da die Gehölzbestände grundsätzlich erhalten bleiben. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Fledermäuse

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann für die genannte Artengruppe nur im Bereich möglicher Habitatstrukturen der Bungalows / Schuppen des nördlichen bzw. südlichen Plangebietes und nur bei einem Umbau / Rückbau eintreten. Werden entsprechende bauliche Maßnahmen im Zeitraum einer Quartiernutzung zwischen Juni und September durchgeführt, können Tiere gestört, getötet und ein Quartier beseitigt werden. Durch die Einhaltung einer zeitlichen Beschränkung für diese baulichen Arbeiten an diesen Gebäuden kann somit ein Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden. Bauliche Maßnahmen an den Bungalows / Schuppen sind somit nur im Zeitraum 01.10. bis 31.05. eines jeden Jahres zulässig.

Reptilien - Zauneidechse

Aufgrund des Fehlens von Nachweisen liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Art nicht vor.

⇒ Im Bebauungsplan sind entsprechende Festlegungen zu Bauzeitenregelungen zu treffen.

7.4.4 Schutzwert Boden

7.4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In den Bodengrundkarten des Geoportals des LBGR Brandenburg werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Laut der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die im Plangebiet anzutreffenden Böden Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen, z.T. von geringmächtigem Holozän bedeckt; auch Hangsande und Schwemmkegel, seltener Fließerden): Sand, z. T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig; z.T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt.

Die Moorkarte des Geoportals des LBGR Brandenburg trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Insofern geht die Planung davon aus, dass der im Plangebiet anstehende Boden keinen besonderen Schutzstatus hat, sondern dass hier ein Boden allgemeiner Funktionsausprägung vorhanden ist.

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

Im Plangebiet sind Bestandsversiegelungen in Form der bestehenden Bebauung und der Erschließungsflächen vorhanden. Diese ist auf der Grundlage des Vermesserplanes in der **Anlage 2** (Berechnung der Bestandsversiegelung) dargestellt.

7.4.4.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung ist vorrangig bestandsorientiert. Sie soll in diesem Zusammenhang in den Bereichen der festgesetzten Wochenendhausplätze die zu Planungsbeginn teilweise vorhandenen bauordnungsrechtlichen Missstände regeln. Hier ist zwischenzeitlich (nach Planungsbeginn und somit nach dem Zeitpunkt der Vermessung) ein teilweiser Rückbau von bestehenden Nebenanlagen erfolgt, um Forderungen z.B. des Brandschutzes nachzukommen.

Des Weiteren ist es ein Planungsziel, das Nutzungsangebot des Camping- und Wochenendhausplatzes punktuell entwickeln zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt durch die geplante Erweiterung der Sanitäranlagen (BF 1 und 2.1), den zulässigen Neubau eines Kiosks (BF 2.1) und den perspektivisch geplanten Umbau des Betriebshofs (BF 2.2) sowie eines Indoor-Spielplatzes (BF 5) eine neue Versiegelung.

Die Planung sieht folgende zulässige Versiegelung vor:

- in den SO-Gebieten „Wochenendhausplätze“ (BF 1 und BF 3) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Ergänzend wird festgesetzt, dass je Wochenendhaus eine maximale Grundfläche von 50 qm zzgl. 10 qm Terrasse und 6 qm Nebenanlage zulässig ist. Das Gemeinschaftssanitärbau darf von 115 qm auf 250 qm vergrößert werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist nicht zulässig.
- Im SO-Gebiet 2.1 die Vergrößerung des Gemeinschaftssanitärbaues bis zu einer Größe 300 qm und der Bau eines Kiosks mit Überdachung bis 30 qm Fläche
- im SO-Gebiet „Entsorgungsanlagen, Betriebshof“ (BF 2.2) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ohne Überschreitung

- im SO-Gebiet „Service- und Gastronomieeinrichtungen, Betriebswohnungen“ (BF 2.3) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. 50% Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze
- im SO-Gebiet „Freizeitanlagen, Indooranlagen“ (BF 5) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die nicht überschritten werden darf.
- im SO-Gebiet „Wochenendhaus“ (BF 4) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1, die durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze u.s.w. nicht überschritten werden darf.
- im WA-Gebiet (BF 6) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze

Im Baufeld 2.1 wird aufgrund der Nutzungsart „Campingplatz“ keine GRZ festgesetzt. Die mögliche Dichte durch Zelte, Wohnwagen, Infrastrukturgebäude u.ä. wird durch die Vorgaben der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) geregelt. Anlässlich der Planung werden nicht ortsveränderliche Wohnwagen oder -mobile aus dem BF 2.1 jederzeit ortsveränderlich hergestellt oder in die Baufelder 1 oder 3 umsortiert, so dass im Baufeld 2.1 die künftige Nutzung der Zweckbestimmung „Campingplatz“ entsprechend erfolgt. Insofern ist von einem Rückbau dauerhafter Bodennutzung auszugehen.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist künftig nur noch eine Nutzung als Zeltplatz (zeitlich begrenztes Aufstellen von Zelten und Wohnwagen) zulässig. Legal in diesem Bereich errichtete Gebäude haben Bestandsschutz. Andere Gebäude und auch nicht ortsveränderliche Wohnwagen u.ä. müssen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zurückgebaut werden. Dauernutzungen sind hier künftig nicht mehr zulässig. Auch die Nutzung durch das Dauercampen mit ortsveränderlichen Wohnwagen oder -mobilen ist unzulässig. Insgesamt wird es damit zu einer Nutzungsextensivierung im Bereich der privaten Grünfläche kommen, die sich im Hinblick auf die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung nicht quantifizieren lässt, jedoch als positiv zu bewerten ist (vorrangig für das Schutzgut Boden).

Das Baufeld 6 ist innerhalb des Geltungsbereichs, da der Camping- und Wochenendhausplatz diesen umschließt. Diese Fläche gehört jedoch nicht zum eigentlichen Camping- und Wochenendhausplatz. Das Baufeld 7 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 7 daher nicht.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Bestand bereits als Fußweg vorhanden und stellt sich als teilbefestigte Fläche dar. Planungsziel ist hier die rechtliche Sicherung dieser Wegeverbindung als Fußweg zum See sowie als Erschließung für das Wochenendhausgrundstück BF 4. Um die Befahrbarkeit neu bis zum BF 4 herzustellen, ist die Fällung einiger Bäume notwendig. Ein Ausbau des Wege im Sinne einer Versiegelung ist nicht zwingend notwendig. Die Verkehrsfläche wird daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Nachfolgend wird die zu Planungsbeginn vorhandene Versiegelung der laut der Planung zulässigen Versiegelung grundsätzlich gegenübergestellt. Grundlage bildet die auf Basis des Vermessungsplanes aufgenommene Bestandsversiegelung (**Anlage 2**).

Baufeld (BF)		Bestand (zu Planungsbeginn)		Planung			
Nr.	Größe	vorhandene Versiegelung	anteilig	Zulässige Versiegelung GRZ	anteilig	Zulässige Versiegelung	Mehrversiegelung
1	23.990 qm	7.340 qm	30,6 %	0,3	30 %	7.200	keine

				Rückbau unter bauordnungsrechtlichen Aspekten. Mit Erreichen der zulässigen GRZ von 0,3 muss neue Versiegelung durch den Rückbau von Bestandsversiegelung kompensiert werden.			
2.1	31.670 qm	anteilige Versiegelung durch ortsunveränderlich aufgestellte Wohnwagen		Rückbau unzulässiger Nutzungen und künftige Nutzung gem. BbgCWPV und B-Plan. Die zulässigen Nebengebäude werden durch den Rückbau früherer Dauernutzungen in diesem Bereich kompensiert.			
		195 qm Sanitärbau		Vergrößerung Sanitär / Neubau Kiosk	330 qm	135 qm	
2.2	795 qm	545 qm	68,6 %	0,8	80 %	636 qm	91 qm
2.3	8.265 qm	4.250 qm	51,4 %	0,4 + 50%	60 %	4.959 qm	709 qm
3	9.135 qm	2.970 qm	32,5 %	0,3	30 %	2.741	keine
				Rückbau unter bauordnungsrechtlichen Aspekten. Mit Erreichen der zulässigen GRZ von 0,3 muss neue Versiegelung durch den Rückbau von Bestandsversiegelung kompensiert werden.			
4	1.290 qm	40 qm + 40 qm Terrasse, Nebengebäude und Wege	6,2 %	0,1	10 %	130 qm	50 qm
5	1.735 qm	140 qm	8,1 %	0,3	30 %	520 qm	380 qm
GF	9.575 qm	anteilige Versiegelung durch ortsunveränderlich aufgestellte Wohnwagen und durch Mobilheime		Rückbau unzulässiger Nutzungen bzw. des nicht legal vorhandenen baulichen Bestandes und künftige Nutzung gem. BbgCWPV und B-Plan.			
zulässige Mehrversiegelung auf dem Camping- und Wochenendhausplatz bis zu						1.365 qm	

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig. Ein ökologischer Ausgleich wird als Anpflanzgebot festgesetzt.

7.4.5 Schutzgut Fläche

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert. Eine Inanspruchnahme von bisher unzerschnittener Fläche erfolgt nicht. Das Schutzgut Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

7.4.6 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie Oberflächengewässer zu betrachten.

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

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

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

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

Das Plangebiet tangiert die Hochwasserrisikomanagementplanung. Zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 5.10.3 der Begründung.

7.4.6.1 Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist vor allem das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagwasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwassererneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ortsnah zu versickern (§ 54 BbgWG / Minimierungsgebot).

Die Planung verändert die Situation gegenüber dem Bestand nur unerheblich (geringe Zunahme der Versiegelung). Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin innerhalb der Plangebietsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

7.4.6.2 Klempowsee und die EU-Wasserrahmenrichtlinie

Der Untersee mit Klempowsee ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Die Umweltziele der WRRL wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Dosse-Jäglitz 2), in dem Maßnahmen zur Zielerreichung des guten ökologischen Zustands im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie festgelegt sind. Im Planungsabschnitt ist die großflächige Entwicklung einer unfragmentierten Ufervegetation (hier: Röhrichte) vorgesehen. Dafür sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Begrenzung u./o. Schließung des Seezugangs (Nutzerlenkung, ganzjährige Nutzungsverbote; auch Ankerverbote)
- Steganlagen abbrechen, ggf. Bootsliegeplätze an Land verlegen oder Stege zu Sammelstegen zusammenfassen
- Beschränkung der Nutzungsfläche, Regelung der Nutzung
- Bootsliege und Landungsplätze schließen, ggf. an Land verlegen

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 des Bebauungsplanes auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes reicht bis an die Flurstücksgrenze des Klempowsees heran. Der landseitige uferparallele und von Gehölzen geprägte Bereich wird in einer Breite von etwa 25 m als Waldfläche festgesetzt. Überlagernd wird hier eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt.

Planungsziel ist hier der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der Ufervegetation und des Gehölzbestandes. Damit wird dem gesetzlichen Biotop- und Gehölzschutz Rechnung getragen und die Planung ist rein bestandsorientiert. In dem Bereich findet keinerlei Nutzungsintensivierung statt. Der Uferwanderweg bleibt, wie im Bestand vorhanden, erhalten. Daher wird davon ausgingen, dass der See und sein Uferbereich nicht von der geplanten Nutzung beeinträchtigt werden. Eine Verschlechterung des chemischen und ökologischen Zustandes des Klempowsees ist ausgeschlossen. Die planerische Festlegung des Bebauungsplanes steht der Umsetzbarkeit der o.g. Maßnahmen aus dem GEK für den Klempowsee nicht entgegen.

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

7.4.6.3 Bauverbot im Uferfreihaltebereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes tangiert den 50 m Uferbereich des Klempowsees, der gem. § 61 BNatSchG von Bebauung freizuhalten ist.

Die bestehende Campingplatznutzung reicht zu Planungsbeginn teilweise mit baulichem Bestand und Dauernutzungen in diese Schutzzone hinein. Langfristig soll dieser Bereich seine Uferschutzfunktion aber besser übernehmen, daher sieht die Planung hier eine Nutzungsexpansivierung vor.

In diesem Bereich vorhandener baulicher Bestand genießt Bestandsschutz, sofern er legal errichtet wurde. Eine Verfestigung des baulichen Bestandes ist hier nicht zulässig. Nach Abgang der Bestandsgebäude soll hier künftig eine Grünfläche entstehen. Der betreffende Bereich wird daher nicht als Baufeld festgesetzt, sondern als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 15 BauNVO.

Dieser Bereich liegt innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes und ist räumlich und funktional Teil der genehmigten Erholungsnutzung. Daher wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Mit dieser Zweckbestimmung bleibt das vorübergehende Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Freizeitmobilien weiterhin zulässig, ist aber auf kurze Zeiträume begrenzt. Die Nutzung zum Dauercampen ist gleichzeitig unzulässig. ggf. vorhandene Dauernutzungen sind in die passenden Sondergebiete / Baufelder des Bebauungsplangebietes umzusiedeln.

Der Uferbereich des Klempowsees wird somit von baulichen Anlagen und ortsfest aufgestellten Wohnwagen und Hauszelten freigehalten. Dem Landschafts- und Uferschutz wird somit Rechnung getragen.

Dem § 61 BNatSchG wird mit den Festsetzungen der vorliegenden Planung entsprochen. Ein Nutzungskonflikt besteht nicht.

7.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert. Daher werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (See als Kaltluftbilder) auftreten.

Da sich die Versiegelungssituation im Plangebiet nur marginal ändert und die Grünstrukturen grundsätzlich erhalten bleiben, werden sich auch die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet kaum ändern.

Die Planung hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Klima / die Luft. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

7.4.8 Kultur- und Sachgüter

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR teil in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2023 mit: „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.“

§ 11 DSchG ist zu beachten: 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 des Landkreises anzuzeigen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind die Belange des Denkmalschutzes von der Planung nicht betroffen.

7.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft).

Vor dem Hintergrund der vorrangig bestandsorientierten Planung ist abgesehen von der geringen Zunahme der Versiegelung und dem Verlust einzelner Bäume mit keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu rechnen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht in Ansatz zu bringen.

7.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzwertbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	Ausgleichspflichtiger Baumverlust bei Realisierung der Planung in der Verkehrsfläche	x
Tiere	keine Beeinträchtigung, bei Einhaltung der Bauzeitenregelung	o
Boden	zulässige Versiegelung über den Bestand hinaus	x
Fläche	keine Inanspruchnahme bisher unzerschnittener Fläche	o
Wasser	keine Beeinträchtigung der Belange des Wasserschutzes	o
Klima/Luft	keine Beeinträchtigung	o
Landschaftsbild/ Mensch	keine Beeinträchtigung	o
Kultur-, Sachgüter	nicht betroffen	o

x erheblich, o unerheblich

7.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wusterhausen/Dosse für den OT Stadt Wusterhausen/Dosse stellt das zentrale Plangebiet bereits als Sondergebiet "Camping" gemäß § 10 BauNVO dar. Der südliche wie auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches, dort wo im Bebauungsplan

die sonstigen Sondergebiete "Wochenendplätze" festgesetzt werden, wird bisher als Waldfläche dargestellt. Ferner wird das Sondergebiet "Camping" bis an den Uferbereich des Klempowsees heranreichend, dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Dabei werden hauptsächlich die Darstellungen der bereits real vorhandenen Nutzungen entsprechend angepasst.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich entsprechend um eine bestandssichernde Planung. Damit entfällt eine Alternativenbetrachtung hinsichtlich möglicher grundsätzlicher Standortalternativen. Diese Abwägung wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bau- leitplanung bereits vorgenommen. Mit dem Ergebnis, dass der FNP das Plangebiet als Sondergebiet "Camping" darstellt. Eine Alternativenprüfung hinsichtlich möglicher Standortalternativen für den Camping- und Wochenendhausplatz ist daher nicht geboten.

Da die vorliegende Planung sehr bestandsorientierte Festsetzungen trifft, ist auch das Prüfung von Umsetzungsalternativen nicht geboten.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen

Zur naturschutzfachlichen Optimierung der Planung und um Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren bzw. auszugleichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Soweit es sich um nicht festsetzungsfähige Maßnahmen handelt, werden diese in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Vorhabenträger vereinbart.

7.7.1 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung

Festsetzung privater Grünfläche

zeichnerische Festsetzung in Teil A

Begründung: Die Festsetzung erfolgt zur Stärkung der Uferschutzfunktion, der zum Uferfrei- haltebereich gem. § 61 BNatSchG gehörenden Fläche. Eine bauliche Entwicklung ist durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Eingriffe in alle Schutzgüter werden vermieden.

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

Festsetzung einer Waldfläche

Den realen Gegebenheiten entsprechend (Wald im Sinne des § 2 LWaldG) wird der uferparallele Bereich in etwa 25 m Breite als Wald festgesetzt (zeichnerische Festsetzung in Teil A).

Begründung: Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Biotop- und Gehölzschutzes und um Eingriffe in alle Schutzgüter zu vermeiden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

überlagernde Festsetzung einer SPE-Fläche

Um dem gesetzlichen Biotopschutz gerecht zu werden, wird der Uferbereich mit seinem standorttypischen Gehölzsaum als Waldfläche festgesetzt und mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) überlagert. Mit dieser Festsetzung ist für diese Fläche das Ziel der ungelenkten Sukzession verbunden, damit sich hier zum einen der Gehölzbestand und zum anderen die Ufervegetation im Bereich der natürlichen Verlandungszone des Sees ungestört entwickeln kann.

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

Begründung: Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Biotop-, Gehölz- und Artenschutzes. Beeinträchtigungen der Ufer und der Verlandungsbereiche werden ausgeschlossen.

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

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.

Baumerhalt

Im gesamten Bereich des Camping- und Wochenendhausplatzes sind die vorhandenen Gehölze unabhängig ihres Stammumfangs 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).

Begründung: Die Erhaltungsgebote erfolgen zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzwürdige Pflanzen/Biotope, Tiere und Landschaftsbild sowie Klima.

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

Baumschutzmaßnahmen während einer Bauzeit

Im Sinne des Gehölzschutzes sind im Falle geplanter Baumaßnahmen sind die durch die Maßnahme gefährdeten Bestandsbäume während der Bauzeit durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronenbereiche der Bestandsbäume unzulässig. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 bei Baumaßnahmen verbindlich.

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 Luftporenigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Dies gilt auch für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

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

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

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. Freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

Begründung: Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen.

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

Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel

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

Begründung: Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist zu beachten, dass Gehölze nur außerhalb der Schutzzeiten (Brutzeitraum) entfernt werden dürfen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Avifauna wird damit ausgeschlossen.

rechtliche Grundlage: § 39 BNatSchG

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.

Begründung: Der Gebäudebestand weist eine Eignung als Sommerquartier auf. Um eine Störung der Fledermäuse zu vermeiden, ist die Einschränkung der zulässigen Bauzeit auf die Zeit der Winterruhe einzuhalten.

rechtliche Grundlage: § 44 BNatSchG

7.7.2 Maßnahmen des Ausgleichs

Für die zusätzlich zulässige Versiegelung sowie den zu bilanzierenden Baumverlust in der Verkehrsfläche werden zum ökologischen Ausgleich folgende Maßnahmen festgesetzt:

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

Begründung: Das Anpflanzgebot wird festgelegt, um den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) auszugleichen. Die Maßnahme wirkt multifunktional und hat gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Biotope (Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen), Tiere (Schaffung Lebensraum) und Landschaftsbild (Schaffung ortstypischer Vegetationsstrukturen).

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Pflanzung von Ersatzbäumen für Baumfällungen

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.

Begründung: Der Baumverlust erfolgt innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Sicherung der Erschließung des Wochenendhausgrundstückes im Baufeld 4. Der Ausgleich sollte vorrangig im Baufeld 4 umgesetzt werden. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich kann der Ausgleich an anderer Stelle im Geltungsbereich des B-Planes umgesetzt werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

7.8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahme
Pflanzen und Biotope	<p>Verlust von 2 geschützten Bestandsbäumen als erheblicher Eingriff; Bedarf an 10 Ersatzbäumen</p> <p>für alle weiteren Biotopstrukturen wird der Eingriff als unerheblich bewertet</p>	<p>Pflanzgebot 10 Ersatzbäume (2 x v, StU 10-12 cm)</p> <p><i>Der Eingriff wird als ausgeglichen bewertet.</i></p>	<p>Festsetzung Grün-, Wald- und SPE-Flächen</p> <p>Gebot zum Baumerhalt</p>
Tiere	Eingriff wird vermieden	keine Maßnahmen notwendig	<p>Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse</p> <p>nachhaltige Beleuchtung</p>
Boden	zulässige Mehrversiegelung bis zu 1.365 m ²	<p>Baumpflanzgebot: 1 Baum je angefangene 25 qm Versiegelung in der Qualität 2 xv, StU 10-12 cm</p> <p><i>Der Eingriff wird als ausgeglichen bewertet.</i></p>	<p>Festsetzung Grün-, Wald- und SPE-Flächen</p> <p>Zulässigkeit teilversiegelter Flächen</p>
Wasser Klima/Luft Kultur- und Sachgüter Mensch Landschaftsbild	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	<p>Festsetzung Grün-, Wald- und SPE-Flächen</p> <p>Gebot zum Baumerhalt</p> <p>Zulässigkeit teilversiegelter Flächen</p>

7.9 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass durch die Planung verursachte erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um eine bestandsorientierte Planung handelt, sind notwendige Überwachungsmaßnahmen auf ein Minimum zu beschränken:

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

Die langfristige Überwachung der Festsetzungen der SPE-Fläche und des Waldes (Zielsetzungen zur Entwicklung sowie zum Erhalt) obliegt der Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit bzw. der Forst als zuständige Behörde.

Ein Artenschutz-Monitoring ist für die vorliegende Planung nicht notwendig, da es zum Zeitpunkt der Planung keine Anzeichen für den Verlust von Lebensräumen/Landschaftsfunktionen gibt. Im Falle eines geplanten Abrisses oder Umbaus und Sanierung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und auch bei Baumfällungen sind die festgesetzten Bauzeitenregelungen zu beachten. Verantwortlich ist der Vorhabenträger.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt, ist es im Grunde auszuschließen, dass solche Umweltauswirkungen entstehen.

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmalen etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Campingplatz am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse und damit eine 9,84 ha große Fläche zwischen dem Klempowsee im Westen und der Seestraße im Osten. Die Flurstücke 21, 23, 24, 25/1, 26, 28, 29, 33, 34, 41, 57/2, 58, 873, 879 – 888, 890 - 900, 904, 906, 909, 910 sowie 985 und 986 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Planungsziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen Camping“ und Dauercamping auch Nutzungen im Sinne des Wochenendwohnens in Form von Mobilheimen, kleinen Wochenendhäusern und Tinyhäusern umfasst. Hier besteht ein Neuordnungsbedarf, um diese Nutzung an die bauordnungsrechtlichen Bedarfe anzupassen und für die Zukunft zu sichern.

Gleichzeitig soll die „klassische“ Campingnutzung behutsam weiterentwickelt werden, um den Fortbestand des Betriebes des Campingplatzes als touristisches Angebot in Wusterhausen/Dosse zu sichern.

Die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" sieht daher vor, als Art der baulichen Nutzung Baufelder (BF) als Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO festzusetzen. Diese SO-Gebiete erhalten unterschiedliche Zweckbestimmungen, basierend auf der aktuellen oder geplanten Nutzung in diesen Bereichen. Sie umfassen die Erholungsnutzung sowie die ergänzenden Infrastruktturnutzungen für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage.

Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Der FNP. Dabei werden hauptsächlich die Darstellungen der bereits real vorhandenen Nutzungen entsprechend angepasst.

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt innerhalb der aktuell zu Grunde gelegten Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Daraus ergibt sich ein Normenkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzzwecken des LSG. 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.

Zur naturschutzfachlichen Optimierung der Planung und um Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, setzt die Planung grünordnerische und artenschutzfachliche Maßnahmen fest.

Mit der Festsetzung der uferparallelen Waldfläche, überlagert mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) wird dem gesetzlichen Biotop- und Gehölzschutz Rechnung getragen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ bedingt eine Nutzungsextensivierung gegenüber der bisherigen Campingplatznutzung in diesem Bereich (50 m Uferschutzzone). Die Festsetzung trägt dem gesetzlichen Uferschutz Rechnung. Bauzeitenregelungen verhindern das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Ein textlich festgesetzter umfassender Baumerhalt verhindert Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Tiere und Landschaftsbild sowie Klima.

Soweit es sich um nicht festsetzungsfähige Maßnahmen handelt, werden diese in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und dem Vorhabenträger vereinbart.

Vor dem Hintergrund der vorrangig bestandsorientierten Planung kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planung nur im Zusammenhang mit der geringen Zunahme der Versiegelung und dem Verlust einzelner Bäume im Baufeld 5 und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope zu rechnen ist, die unvermeidbar und ausgleichspflichtig sind. Zur ökologischen Kompensation setzt die Planung Anpflanzgebote fest.

Für alle anderen zu betrachtenden Schutzgüter kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planung mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Besondere Maßnahmen des Monitorings werden nicht notwendig.

8.0 Planverfahren

Die Problematik der unzulässig ausgebauten Mobilheime auf dem Campingplatz Wusterhausen ist bereits seit rund 15 Jahren bekannt. Aus diesem Grund hatte die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bereits im Jahr 2011 den Beschluss gefasst zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendnutzung Wusterhausen“. Planungsziel war die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Standort der Mobilheime in Form der

Festsetzung eines Wochenendhausgebietes in diesem Bereich sowie der Festsetzung der restlichen Platzfläche als Campingplatz.

Dieser beschlossene Aufstellungsbeschluss für einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ war planungsrechtlich jedoch fehlerhaft, da das Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet, dass das geplante Vorhaben noch nicht vorhanden ist. Hier war das Vorhaben in der Realität bereits vorhanden. Daher kann dort kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nachdem die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises OPR 2019 nach einer erneuten Begehung des Campingplatzes ankündigte, Abbruchverfügungen und Nutzungsverbote auszusprechen, entschieden sich der Campingplatzbetreiber und die Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Einvernehmen mit dem Landkreis OPR zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, um nun endgültig Rechtsicherheit insbesondere für den nördlichen Bereich mit den Mobilheimen zu schaffen.

Nach diversen Vorabstimmungen ist schließlich am 23.02.2021 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausgebiet Seestraße“ gefasst worden. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Unterteilung in verschiedene, der vorhandenen Nutzung entsprechenden, unterschiedlichen Zweckbestimmungen zur vordergründigen Bestandssicherung. Zudem soll im Bereich des Ufers des Klempowsees eine 25 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Aufgrund der in Kapitel 2.0 beschriebenen beabsichtigten Orientierung an der Brandenburgischen Campingplatzverordnung ist das Planungsziel dann im Planungsverlauf noch einmal wie beschrieben angepasst worden, genauso wie die Bezeichnung des B-Plans in "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" geändert wurde.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss ist gleichzeitig der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus 2011 aufgehoben worden.

Ebenfalls in der Sitzung am 23.02.2021 ist auch die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Campingplatzes beschlossen worden. Die Änderungsfläche schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ ein sowie die südöstlichen Wohnhäuser zwischen dem Campingplatz und der Seestraße. Letztere werden in die Änderungsfläche aufgenommen, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht alle dortigen einem allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Flächen im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind, sondern im Westen und Norden Flächen dem Sondergebiet "Campingplatz" zugeordnet sind. Das Änderungsverfahren soll parallel zum B-Planverfahren durchgeführt werden.

In den Ausschüssen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im April 2023 und in der Gemeindevertretung am 02.05.2023 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 wurde durch Verwaltungshandeln ohne Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2023 bis zum 11.08.2023 durchgeführt.

Es wurden 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 21 eine Stellungnahme abgaben. Außerdem wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und miteinander gerecht abgewogen.

In der GV am 30.09.2025 soll nun der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" mit der Begründung und dem Umweltbericht (Stand August 2025) als

Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

P. Schulz
Der Bürgermeister