

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

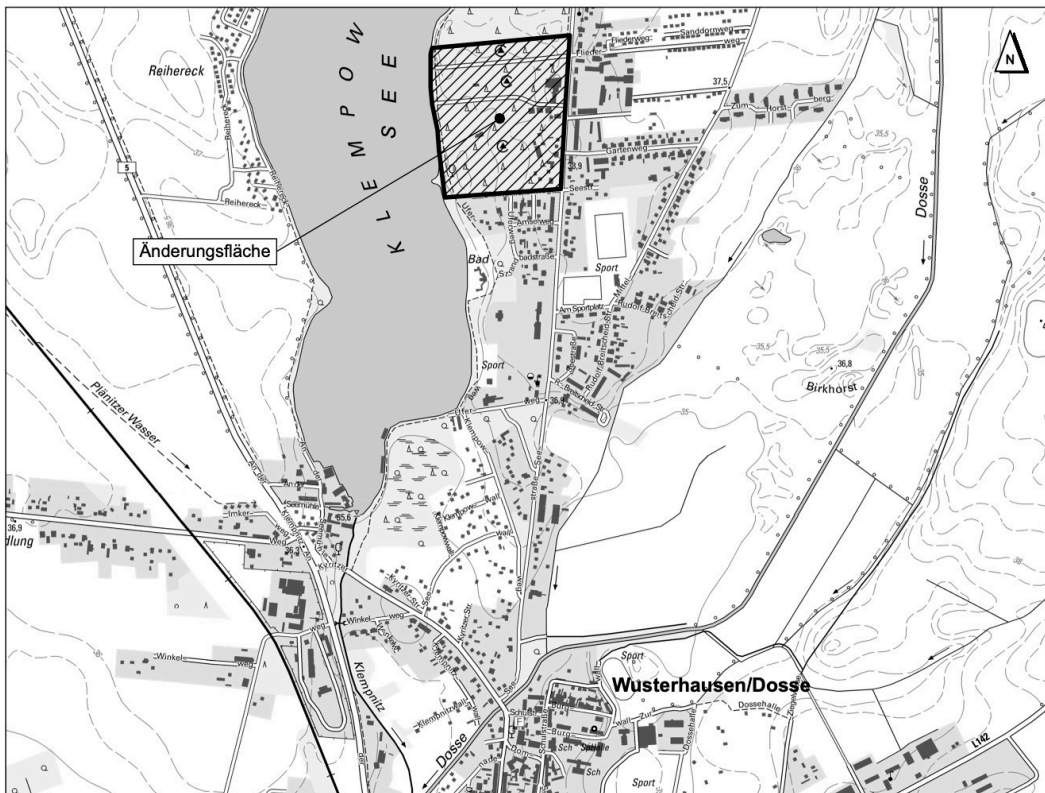
6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren

zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße"

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Feststellungsexemplar



Stand Januar 2026

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Kulturlandschaft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2	Regionalplanung.....	5
3.2.1	Grundfunktionale Schwerpunkte	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin	7
4.0	Zustand und Umgebung der Änderungsfläche.....	7
4.1	Zustand der Änderungsfläche.....	7
4.2	Umgebung der Änderungsfläche	8
5.0	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	8
5.1	Verkehrerschließung	9
5.2	Technische Infrastruktur	10
5.2.1	Löschwasserversorgung / Brandschutz	10
5.3	Belange des Bodenschutzes / Altlasten.....	10
5.4	Munitionsbelastung	10
5.5	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	10
5.6	Belange der Forstwirtschaft.....	11
5.7	Belang Immissionsschutz	11
5.8	Belange des Wasserschutzes.....	11
5.8.1	Oberflächenentwässerung/ Grundwasserschutz.....	11
5.8.2	Schutz benachbarter Oberflächengewässer	12
5.8.3	Hochwasserschutz	12
6.0	Flächenbilanz	12
7.0	Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes	13
7.1	Inhalt und Ziel der Änderungsplanung	13
7.1.1	Lage des Plangebietes	13
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderungsplanung	13
7.2	Methodik.....	14
7.3	Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes	15
7.3.1	Fachgesetze	15
7.3.2	Übergeordnete Fachpläne.....	16
7.3.2.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung.....	16
7.3.2.2	Landschaftsrahmenplan OPR.....	16

7.3.2.3	Landschaftsplan.....	17
7.3.2.4	Schutzgebiete	18
7.4	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	19
7.4.1	Schutzgut Pflanzen / Biotop	19
7.4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
7.4.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	20
7.4.2	Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch	20
7.4.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
7.4.2.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	21
7.4.3	Schutzgut Tiere	21
7.4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
7.4.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	23
7.4.4	Schutzgut Boden.....	24
7.4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	24
7.4.4.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	25
7.4.5	Schutzgut Fläche	25
7.4.6	Schutzgut Wasser	25
7.4.6.1	Grundwasser	25
7.4.6.2	Oberflächengewässer.....	25
7.4.7	Schutzgut Klima/Luft	27
7.4.8	Kultur- und Sachgüter.....	27
7.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen	27
7.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
7.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung	28
7.7	Grünordnerische Maßnahmen	28
7.8	Umsetzungskontrolle / Monitoring	29
7.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
8.0	Planverfahren	30

verwendete Dokumente:

DOK 1 - Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ Wusterhausen/Dosse, erstellt Plankontor Stadt und Land GmbH, Entwurf Stand August 2025

DOK 2 - 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, Stand März 2025

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

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 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17) Hinweis: Weitere Änderungen durch Artikel 1 Nummer 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17) treten am 1. Januar 2026 in Kraft

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

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

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

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aufgestellt. Planungsziel ist die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen" Camping auch das Dauercampen in Form der Nutzung von Mobilheimen und kleinen Wochenendhäusern in der Form von Wochenendhausplätzen sowie Tinyhäusern umfasst. Auch eine moderate Weiterentwicklung der Sanitäreinrichtungen und Freizeitangebote des Campingplatzes soll mit der Bebauungsplanung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher, basierend auf den aktuellen oder geplanten Nutzungen in den jeweiligen Bereichen, Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest.

Konkreter Anlass der Aufstellung der Bauleitplanungen war der Umstand, dass im nördlichen Teil des Campingplatzes aus den inzwischen eher zu festen baulichen Anlagen gewordenen Mobilheimen eine immer größere Anzahl überwiegend älterer Nutzer ihren 1. Wohnsitz angemeldet hatten und damit die ursprünglich vom damaligen Landkreis Kyritz genehmigten Mobilheime als Wochenendhausplätze selbst außer Kraft gesetzt hatten. Mit Beginn der Bauleitplanung im Jahre 2021 hat sich der Zustand im Zuge der Planverfahren insoweit geändert, dass es auf dem Campingplatzgelände keine Hauptwohnsitze mehr gibt und zahlreiche Anbauten und bauliche Nebenanlagen bereits entfernt wurden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse stellt den zentralen Teil der Änderungsfläche zwar bereits als Sondergebiet "Campingplatz" dar. Jedoch wird der südliche und auch der nördliche Teil der Änderungsfläche bisher als Waldfläche dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen dargestellt. Darüber hinaus soll im Osten der Änderungsfläche die bereits dargestellte Wohnbaufläche entsprechend dem real vorhandenen Bestand erweitert, bzw. um eine weitere Wohnbaufläche im Nordosten ergänzt werden und so der tatsächlich vorhandenen Nutzung/Bebauung angepasst werden.

Der direkte ca. 25 m breite Uferstreifen mit vorhandenem Uferweg entlang des Klempowsees, der außerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, wird im Bereich des Bebauungsplans "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" seiner realen Nutzung entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt werden. Planungsziel ist hier der Erhalt der Ufervegetation und Baumbestandes und die Sicherung des Uferweges für die Öffentlichkeit. Im Flächennutzungsplan wird dort entsprechend ebenfalls eine Fläche für Wald dargestellt.

Zusätzlich soll die Planung den langfristigen Umgang mit der restlichen 50 m Uferschutzzone (§ 61 BNatSchG) regeln. Der Teil dieser Zone, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, ist Bestandteil der Campingplatz- und Wochenendhausplatznutzung. Dieser Bereich soll künftig eine Nutzungsextensivierung erfahren, um seiner Uferschutzfunktion besser gerecht zu werden. Genehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Nach Aufgabe des Bestandsschutzes soll hier langfristig eine private Grünfläche entstehen. Dieses Planungsziel dokumentierend, wird dieser Bereich in der Flächennutzungsplanänderung daher orange-grün-gestreift dargestellt.

Damit passt die Änderungsplanung die Darstellungen des Flächennutzungsplans größtenteils den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat grundsätzlich einen bestandsorientierten Charakter.

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. 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 als südlicher Teil der Kyritzer Seenkette an.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.937 Einwohner (Stand 15.04.2025), davon entfallen 2.736 Einwohner (Stand 15.04.2025) 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 und
- der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021.

In der Stellungnahme vom 11.09.2025 beurteilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht wie folgt:

„Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Zentrales Ziel der o. g. Planung ist die Ausweisung von vier Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Campingplatz, Wochenendhausgebiet und Wochenendhausplatz, um die Grundlage für die Sicherung und Neuordnung des bestehenden Campingplatzes durch den Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ zu schaffen. Außerdem sollen zwei am Bestand orientierte Wohnbauflächen im Osten des Geltungsbereiches dargestellt werden.

Die vier Sondergebiete befinden sich zu großen Teilen innerhalb der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. Da es sich allerdings um Bestandsflächen handelt und der Freiraumverbund nicht neu zerschnitten oder in Anspruch genommen wird, ist aktuell kein Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR zu erkennen.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Sinne von Z 5.6 LEP HR. Folglich können Wohnsiedlungen nur im Rahmen der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gemäß Z 5.5 LEP HR entwickelt werden. Die zwei geplanten Wohnbauflächen sind aus landesplanerischer Sicht als Innenentwicklung I zu werten, so dass deren Realisierung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich ist.“

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)

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".

Der Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 wird vor dem Hintergrund eines veränderten Rechtsrahmens nicht mehr angewendet und das anhängige Klageverfahren eingestellt. Im Zuge dessen finden auch die Festlegungen der genehmigten, aber nicht veröffentlichten Kapitel zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine Anwendung mehr.

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilt in ihrer Stellungnahme am 30.09.2025 mit:

„Ziele und Grundsätze der Regionalplanung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.“

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. Somit bestehen auch für die 6. FNP-Änderung keine Auswirkungen durch die Festlegung Wusterhausens als Grundfunktionalen Schwerpunkt. Die Planung leistet jedoch einen Beitrag zur Stärkung des Versorgungskerns von Wusterhausen/Dosse.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilt in ihrer ersten Stellungnahme vom 21.11.2024 das Planverfahren betreffend mit: *„Es konnten keine entgegenstehenden Belange ermittelt werden. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar.“*

3.3 Flächennutzungsplan

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

Im Teilflächennutzungsplan des OT Stadt Wusterhausen/Dosse ist das Plangebiet bisher verallgemeinernd als Sondergebiet "Camping" gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Die Sondergebietsdarstellung reicht bis an die Uferlinie des Klempowsees heran.

Der südliche wie auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches, dort wo im Bebauungsplan die Sondergebiete "Wochenendhausplätze" festgesetzt werden, wird bisher als Waldfläche dargestellt, obwohl bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2001 dort kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes mehr vorhanden war. Denn die bereits in den 1960er Jahren erstellte Campingplatzgenehmigung des damaligen Landkreises Kyritz umfasste auch diesen fälschlich als Wald dargestellten Bereich im Norden. Damit lag bereits bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans ein Übertragungsfehler vor, der Teile eines genehmigten Campingplatzes als Wald darstellte.

Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausgebiet" aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, erfolgt parallel dessen 6. Änderung.

3.4 Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin

Die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Die im Dezember 2009 genehmigte 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans formuliert die Entwicklungsziele und stellt schutzgutbezogene Leitlinien auf. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Landschaftsrahmenplan erfolgt in der Umweltprüfung (Kapitel 7.3.2.2).

4.0 Zustand und Umgebung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Wusterhausen/Dosse. Die Änderungsfläche wird im Westen vom Klempowsee und im Osten von der Seestraße begrenzt.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb der derzeit gültigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

4.1 Zustand der Änderungsfläche

Die 11,2 ha große Änderungsfläche umfasst den bestehenden Campingplatz am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse sowie einen Teil der westlich der Seestraße gelegenen Wohnbebauung.

Der Großteil der Änderungsfläche stellt sich zum Zeitpunkt des 6. Änderungsverfahrens als typischer Campingplatz dar, allerdings in hohem Maß geprägt von kleinen Parzellen, die dem Dauercampen, bzw. Wochenendwohnen dienen, insbesondere im nördlichen und im südlichen Bereich des Platzes, wo neben Wohnwagen und Wohnmobilen auch Mobilheime stehen. Im zentralen Bereich des Campingplatzes finden sich daneben auch Parzellen für herkömmliche Feriengäste, die hier ihre Zelte oder Wohnwagen/-mobile temporär aufstellen können. Im Os-

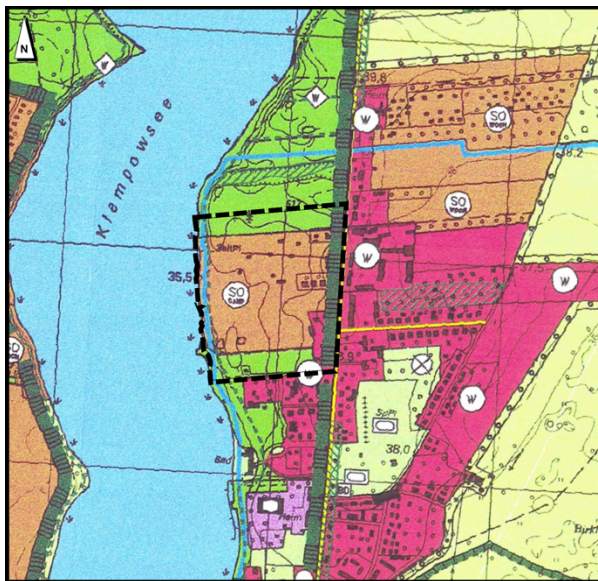
ten, an der Seestraße, befindet sich die Zufahrt zum Campingplatz und damit auch die Rezeption und Verwaltung. Nördlich schließt ein Gebäudekomplex mit Gastronomie, einem kleinen Ladengeschäft und einem Fitnessstudio an. Nördlich und südlich dieses Bereiches befinden sich entlang der Seestraße Wohnhäuser mit Gartengrundstücken. Im Südwesten der Änderungsfläche befindet sich ein Grundstück mit einem Wochenendhaus, welches nicht Teil des Campingplatzes ist. Den westlichen Randbereich der Änderungsfläche bildet der 20 bis 25 m breite Uferbereich des Klempowsees, der außerhalb der Umzäunung des eigentlichen Campingplatzes liegt. Hier verläuft ein unbefestigter Uferweg.

Der Camping- und Wochenendhausplatz ist zu großen Teilen mit Kiefern bestanden, so dass das Gebiet in weiten Bereichen einen waldartigen Charakter hat.

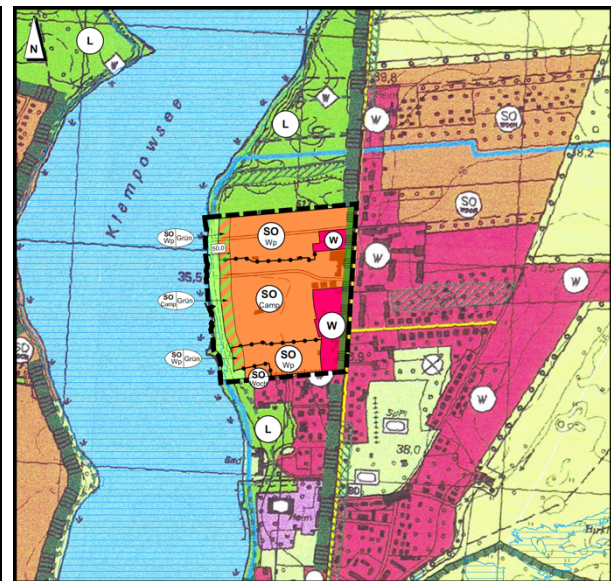
4.2 Umgebung der Änderungsfläche

Die Umgebung der Änderungsfläche 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 Seeufers ausdehnt. Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse befindet sich rund 1.300 m südlich des Campingplatzes. Im Westen grenzt der Klempowsee an. Die Änderungsfläche tangiert die derzeit gültigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

5.0 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung



rechtskräftiger Flächennutzungsplan



6. Flächennutzungsplanänderung

Wie bereits im Kapitel 2.0 erläutert, hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Wusterhausen/Dosse die Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" mit dem Planungsziel einer Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen zum Hintergrund. Der Bebauungsplan setzt daher, basierend auf den aktuellen oder geplanten Nutzungen in den jeweiligen Bereichen, Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse stellt den zentralen Teil der Änderungsfläche zwar bereits als Sondergebiet "Campingplatz" dar. Jedoch wird

der südliche und auch der nördliche Teil der Änderungsfläche bisher entgegen der in der Realität vorhandenen Nutzung als Waldfläche dargestellt.

In der 6. FNP-Änderung werden deshalb entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen dargestellt: Im zentralen Bereich weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz", im Norden und Süden der Änderungsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausplatz" und im Südwesten, wo sich ein einzelnes Wochenendhaus befindet, ein Sondergebiet "Wochenendhausgebiet".

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan noch als Wald dargestellten Flächen im Norden und Süden der Änderungsfläche, die aber bereits seit den 1990er Jahren als Camping- und Mobilheimplatz genehmigt und genutzt wurden, sind Teil der künftigen Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausplatz".

Die sich im Nordosten der Änderungsfläche befindenden Wohngrundstücke, welche nicht zum Campingplatz gehören, bisher aber im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet "Campingplatz" dargestellt wurden, werden nun entsprechend ihrer realen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits dargestellte Wohnbaufläche im Südosten wird entsprechend der realen Nutzung und des baulichen Bestandes ebenfalls angepasst und nach Norden hin vergrößert.

Parallel zum Ufer des Klempowsees wird neu eine Fläche für Wald dargestellt. Hier reichte im bisher wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung des Sondergebiets „Campingplatz“ bis ans Seeufer heran, jedoch liegt dieser ca. 25 m breite Uferbereich inklusive (unbefestigtem) Uferweg außerhalb der Campingplatznutzung und wird außerdem von der Forstbehörde rechtlich als Wald eingestuft. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich daher zur Sicherung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur langfristigen Sicherung der Nutzung durch die Öffentlichkeit als eine Fläche für Wald überlagernd mit einer SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt.

Der Teil dieser Zone, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, ist Bestandteil der Campingplatz- und Wochenendhausplatznutzung und verfügt über entsprechende Nutzungsstrukturen und baulichen Bestand, der sofern er legal errichtet wurde, Bestandsschutz genießt. Langfristig soll dieser Bereich jedoch seine Uferschutzfunktion übernehmen und nach Nutzungsextensivierung bzw. Abgang der Bestandsgebäude hier eine Grünfläche entstehen. Daher wird dieser Bereich in der Flächennutzungsplanänderung dieses Planungsziels entsprechend orange-grün-gestreift dargestellt.

Damit passt die Änderungsplanung die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wesentlichen den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat einen bestandsorientierten Charakter. Lediglich im Bereich des Campingplatzes, der die 50 m Uferschutzzone umfasst, weicht der langfristige Planungswille von der derzeitigen Nutzung ab. Hier soll im Sinne des Naturschutzes eine Nutzungsextensivierung erfolgen.

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Änderungsfläche erfolgt über die unmittelbar östlich verlaufende „Seestraße“, bzw. im Süden über den "Eichhörnchenweg".

Die innere Verkehrserschließung des Camping- und Wochenendhausplatzgebietes regelt sich nach den Vorgaben des § 3 der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV). Die vorbereitende Bauleitplanung stellt die Erschließung allerdings nicht dar, weshalb keine weiteren Angaben hierzu erfolgen.

5.2 Technische Infrastruktur

Da sowohl die Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, als auch die FNP-Änderung bestandsorientiert sind, sind die Flächen innerhalb der Änderungsfläche bereits technisch erschlossen. Innerhalb des Campingplatzes wird davon ausgegangen, dass im Fall von Modernisierungen und Erweiterungen, z.B. der Sanitärgebäude, nur interne Anpassungen erfolgen müssen, die keine Auswirkungen auf das übergeordnete Leitungsnetz haben.

Der Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ teilt in seiner Stellungnahme vom 29.11.2024 entsprechend mit, dass keine Einwände gegen die Änderungsplanung bestehen.

Die Änderungsfläche liegt im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH. Die E.DIS AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 17.10.2024 ihre Zustimmung zur Planung mit.

5.2.1 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Hinsichtlich des Brandschutzes für das Camping- und Wochenendhausplatzgebiet gelten die Vorgaben des § 4 der BbgCWPV.

Ergänzend wird auf die Technischen Regeln im Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" hingewiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt 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 200 m nachweislich gesichert sein.

5.3 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

Nähere Hinweise zum Bodenschutz erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

5.4 Munitionsbelastung

Für das Gebiet der Änderungsfläche sind keine Munitionsbelastungen oder Verdachtsflächen bekannt.

5.5 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Innerhalb der Änderungsfläche sowie in deren näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalgeschützte Bereiche. Die Änderungsfläche ist nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht durch Bodendenkmale bzw. -verdachtsflächen betroffen. Die Änderungsfläche liegt allerdings zwischen einem Fundplatz einer Siedlung der Urgeschichte (südwestlich) und Brandgräbern gleicher Zeitstellung (nordöstlich), wodurch aber keine Betroffenheit ausgelöst wird.

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die

Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

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

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

5.6 Belange der Forstwirtschaft

Bei dem uferparallelen Bereich im Westen der Änderungsfläche handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für das Land Brandenburg (LWaldG). Der Landesbetrieb Forst Brandenburg beschreibt diesen Bereich als „ökologisch wertvoller Waldrand an südostexponiertem Seeufer“. Die Planung stellt diesen Bereich daher in ca. 25 Breite als Fläche für Wald dar. Planungsziel ist an dieser Stelle der dauerhafte Erhalt und die langfristige Sicherung der uferbegleitenden Waldstruktur.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen im Norden und Süden der Änderungsfläche entsprechen, wie schon im Kapitel 5.0 'Inhalt der Flächennutzungsplanänderung' erläutert, nicht der realen Nutzung. Die Flächen gehören zur Wochenendhausplatznutzung und werden entsprechend dieser als Sondergebiet dargestellt. Die Notwendigkeit einer Waldumwandlung ergibt sich aus dieser Korrektur der Flächendarstellungen nicht.

Nördlich grenzt eine Waldfläche unmittelbar an die Änderungsfläche an.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Forstamt Ostprignitz-Ruppin (untere Forstbehörde)) stimmt in seiner Stellungnahme vom 28.08.2025 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zu.

5.7 Belang Immissionsschutz

Aufgrund der bereits seit langer Zeit bestehenden Nutzung als Campingplatz und der bestandsorientierten Planung auf B-Planebene sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Von einigen Bereichen des Campingplatzes, darunter insbesondere dem Gastronomiebereich und dem Wirtschaftshof, sind Emissionen zu erwarten, die gewisse immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das direkte Umfeld haben könnten. Inwieweit diese Emissionen in Hinblick auf Schutzansprüche der Umgebung zu berücksichtigen sind und welche Emissions- bzw. Immissionsschutzanpassungen ggf. erfolgen sollten, wird auf der B-Planebene im parallelen Verfahren geklärt.

5.8 Belange des Wasserschutzes

5.8.1 Oberflächenentwässerung/ Grundwasserschutz

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung zu führen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

Nähere Hinweise zum Wasserschutz erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

5.8.2 Schutz benachbarter Oberflächengewässer

Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) an das Plangebiet. Dieses Gewässer ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich abzuführen. 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.).

5.8.3 Hochwasserschutz

Das Angrenzen der Änderungsfläche an den Untersee mit Klempowsee als Gewässer I. Ordnung wurde bereits zuvor in Kapitel 5.8.2 erwähnt. Die Pflichten der Unterhaltung obliegen nach BbgWG § 79 (1) Nr. 1 dem Landesamt für Umwelt (LfU) als Wasserwirtschaftsamt des Landes Brandenburg.

Die neu dargestellte öffentliche Grünfläche liegt in unmittelbarer Ufernähe und damit teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG und an einem Hochwasserrisikogebiet (HQ100, HQ extrem) entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Es gelten entsprechend die Vorschriften gemäß § 78 bis § 78 a bis d WHG.

In diesem Zusammenhang ist ausschließlich die direkte Uferzone betroffen. Die Planung ist in diesem Bereich rein bestandsorientiert und hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz. Die Sondergebiete, in denen Bebauungen und Nutzungen bestehen, sind nicht betroffen. Es sind deshalb insbesondere keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes erforderlich.

6.0 Flächenbilanz

Folgende Bilanzierung ergibt sich:

	Wirksamer FNP	6. FNP-Änderung
Sondergebiet 'Campingplatz'	7,75 ha	4,14 ha
Sondergebiet 'Wochenendhausgebiet'	--	0,15 ha
Sondergebiet 'Wochenendhausplatz'	--	3,55 ha
Wohnbaufläche	0,70 ha	1,56 ha
Schraffierte Fläche Sondergebiet "Campingplatz"/ private Grünfläche	--	0,49 ha
Schraffierte Fläche Sondergebiet "Wochenendhausplatz"/ private Grünfläche	--	0,37 ha
Flächen für Wald	2,75 ha	0,94 ha
Summe Änderungsfläche	11,2 ha	11,2 ha

7.0 Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a 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 zur Änderungsplanung beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung soll gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung Berücksichtigung finden. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Parallel zur vorliegenden Änderungsplanung des FNPs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Wusterhausen/Dosse "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße". Im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erstellt, der in seinen Grundzügen in die hier vorliegende Planung zur Änderung des FNPs einfließt.

7.1 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

7.1.1 Lage des Plangebietes

Die Änderungsfläche umfasst den bestehenden Campingplatz am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse sowie einen Teil der westlich der Seestraße gelegenen Wohnbebauung und damit eine 11,2 ha große Fläche zwischen dem Klempowsee im Westen und der Seestraße im Osten.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb der derzeit gültigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderungsplanung

In der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird aktuell der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aufgestellt. Planungsziel ist vorrangig die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen, die neben dem „klassischen Camping“ auch das Dauercampen in Form der Nutzung von Mobilheimen und kleinen Wochenendhäusern als Wochenendplätze sowie Tinyhäusern umfasst. Auch eine moderate Weiterentwicklung der Sanitäreinrichtungen und Freizeitangebote des Campingplatzes soll mit der Bebauungsplanung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher, basierend auf den aktuellen oder geplanten Nutzungen in den jeweiligen Bereichen, Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse stellt den zentralen Teil der Änderungsfläche zwar bereits als Sondergebiet "Campingplatz" dar. Jedoch wird der südliche und auch der nördliche Teil der Änderungsfläche bisher als Waldfläche dargestellt.

Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen dargestellt: Im zentralen Bereich weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz", im Norden und Süden der Ände-

rungsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausplatz" und im Südwesten, wo sich ein einzelnes Wochenendhaus befindet, ein Sondergebiet "Wochenendhausgebiet".

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan noch als Wald dargestellten Flächen im Norden und Süden der Änderungsfläche, die aber bereits seit den 1990er Jahren als Camping- und Mobilheimplatz genehmigt und genutzt wurden, sind Teil der künftigen Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausplatz". Der Landesbetrieb Forst Brandenburg stimmt in seiner zum Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 11.09.2023 der avisierten 6. Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche rund um das nordöstlich des Campingplatzes befindliche Wohnhaus, das im Flächennutzungsplan bisher innerhalb des Sondergebiets „Campingplatz“ lag, wird zukünftig der Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der im Südosten vorhandenen Wohnbaufläche wird entsprechend ihrer realen Ausdehnung in der Änderungsplanung größer dargestellt. Dieser Bereich ist Teil der FNP-Änderungsfläche, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens.

Im Bereich des Klempowsees reichte im bisher wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung des Sondergebiets „Campingplatz“ bis ans Seeufer heran. Diese Darstellung wird korrigiert:

Der außerhalb der Umzäunung und Nutzung des Campingplatzes liegende etwa 25 m breite uferparallele Bereich mit Baumbestand und Uferwanderweg wird entsprechend der realen Gegebenheiten neu als Fläche für Wald dargestellt. Damit wird dem Biotop- und Uferschutz Rechnung getragen.

Zusätzlich soll die Planung den langfristigen Umgang mit der restlichen 50 m Uferschutzzone (§ 61 BNatSchG) regeln. Der Teil dieser Zone, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, ist Bestandteil der Campingplatz- und Wochenendhausplatznutzung und verfügt über entsprechende Nutzungsstrukturen bzw. baulichen Bestand. Dieser Bereich soll künftig eine Nutzungsextensivierung erfahren, um seiner Uferschutzfunktion besser gerecht zu werden. Genehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Eine Etablierung/Verfestigung einer Dauernutzung (Dauercampen bzw. Mobilheime für einzelne Privatpersonen), über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, ist hier unzulässig, da das übergeordnete öffentliche Interesse fehlt. Ein Rückbau auf den Genehmigungszustand ist hier zwingend notwendig. Eine bauliche Entwicklung ist ausgeschlossen. Im Bereich des Sondergebietes „Campingplatz“, der innerhalb der Uferschutzzone liegt, soll künftig das Dauercampen unzulässig sein und der Bereich lediglich dem klassischen Campen mit wechselnden Zelten bzw. Wohnwagen und wechselnden Nutzern dienen. Damit erhält der Bereich bereits deutlich den Charakter einer privaten Grünfläche. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen. Im Falle der Aufgabe des Bestandsschutzes der Gebäude im Bereich der Sondergebiete „Wochenendhausplatzgebiet“ soll hier eine private Grünfläche entstehen und keine Neubebauung zulässig sein. Diese Planungsziele dokumentierend, wird dieser Bereich in der Flächennutzungsplanänderung orange-grün-schraffiert dargestellt.

Damit passt die Änderungsplanung die Darstellungen des Flächennutzungsplans größtenteils den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat einen bestandsorientierten Charakter.

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 gliedert 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 Model 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 Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an den ‚Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung‘ (HVE Brandenburg, 2009).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Änderungsbe- reich. Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme erfolgten im Mai 2022 und im September 2023.

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl. I S. 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), 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 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17) *Hinweis:* Weitere Änderungen durch Artikel 1 Nummer 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17) treten am 1. Januar 2026 in Kraft

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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

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

7.3.2.2 Landschaftsrahmenplan OPR

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Ostprignitz-Ruppin, 1. Fortschreibung (April 2009), trifft für den Änderungsbereich und angrenzende Areale folgende Aussagen zu den Entwicklungs- und Umweltschutzziele:

- 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 Reproduktionshabitats 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 Güteklasse Bewertungsstufe 1 - oligotroph (Klempowsee)
- Die Karte 8/III „schiffbare Gewässer – Konflikt zwischen Wassertourismus und naturverträglicher Nutzung“ zeigt für das Untersuchungsgebiet den Klempowsee als schiffbares 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 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Wusterhausen wurde als Fachplan im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (2001) erarbeitet und liegt als Entwurf mit Stand 1999 vor. Die darin formulierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in den FNP übernommen.

Für den Änderungsbereich trifft der LP folgende Aussagen zum Bestand:

- Eine Besonderheit der Siedlungsentwicklung sind die Campingplätze in Wusterhausen und Bantikow. Diese Einrichtungen konzentrieren sich naturgemäß an den Ufern des Unter- und des Klempowsees und sollten auf ihre derzeitige Flächenausdehnung beschränkt bleiben. Eine freie Zugänglichkeit der Uferregionen ist dabei für jedermann zu garantieren.
- Biototyp Campingplätze mit Gehölzen (10182) / geringe Wertigkeit
Darunter fallen Campinganlagen einschließlich Nebengebäuden und sonstiger Infrastruktur. Die an der Kyritzer Seenkette liegenden Plätze befinden sich fast ausschließlich inmitten lockerer Waldbestände. Die starke Frequentierung durch Camper und Besucher mindert jedoch den ökologischen Wert erheblich.
- Für den Untersee stellt der LP den Konflikt zwischen Naturschutz und Erholungsnutzung heraus.

Sowie folgende Aussagen zur Entwicklungskonzeption:

- Die vorhandenen Campingplätze stehen unter Bestandsschutz, eine Erweiterung von Flächen und/oder Kapazitäten bedarf aufgrund der Lage im LSG wiederum der Zustimmung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Die Änderungsplanung entspricht den übergeordneten Zielen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplans, da sie zum einen den Campingplatz als traditionellen Erholungsstandort sichert und zum anderen durch die Darstellung der Fläche für Wald parallel zum Klempowsee und das Verkleinern des Sondergebietes an dieser Stelle den Gewässer-, Biotop- und Artenschutz berücksichtigt.

7.3.2.4 Schutzgebiete

Die Änderungsfläche liegt innerhalb der aktuell zu Grunde gelegten Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Daraus ergibt sich ein Normenkonflikt zwischen den Inhalten der Bauleitplanung und den Schutzzwecken des LSG. Eine Landschaftsschutzgebietsverordnung liegt für dieses LSG nicht vor.

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 parallele Bebauungsplanverfahren am 26.07.2023 eine Voranfrage auf Zustimmung beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt.

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 und der Nutzung, über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, soll hier nicht zulässig sein.

Das Zustimmungsverfahren und die Abstimmung über zu treffende zielführende Festsetzungen wird parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ geführt. Für den Bebauungsplan kommt möglicherweise die Anwendung der gesetzlichen Neuregelung in § 8 Abs. 3a Nr. 3 BbgNatSchAG in Betracht. Eine Prüfung erfolgt derzeit durch das zuständige Ministerium.

7.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand des Untersuchungsgebietes zu Planungsbeginn beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange beschrieben und eine Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Dies erfolgt schutzgutbezogen.

7.4.1 Schutzgut Pflanzen / Biotop

7.4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Zuge der Erarbeitung des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde für den B-Plan-Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Vor-Ort Begehungen erfolgten im Mai 2022 und im September 2023. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung:

Die Änderungsfläche wird überwiegend 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 Sanitärgebäude. Im Osten an der Seestraße befindet sich der Eingangsbereich zum Campingplatz mit entsprechenden Gebäuden, die unter anderem die Rezeption/Verwaltung, 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. In kleineren Teilbereichen sind Spurbahnen aus Rasengittersteinen verlegt worden und somit Teilversiegelungen vorhanden. Vollversiegelte Wegeflächen befinden sich hauptsächlich im östlichen Eingangsbereich zum Campingplatz sowie in direktem Umfeld der saisonübergreifend genutzten Bungalows, Mobilheimen und Wohnwagen.

Eine etwa 25 m breite baumbestandene Fläche besteht entlang des westlich an die Änderungsfläche anschließenden Klempowsees (SG – 02100). Diese gehört nicht zum Campingplatzgelände und ist durch einen Zaun abgetrennt. Innerhalb dieses Uferbereichs verläuft ein unbefestigter Uferweg, über den das Seeufer erlebbar und der vorhandene Bootssteg erreichbar ist. In diesem Bereich ist ein standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (BG – 07190) anzutreffen, der gemeinsam mit dem Seebiotop ein gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop darstellt. Aufgrund des Baumbestandes handelt es sich bei der uferparallelen Fläche um „Wald“ im Sinne § 2 Waldgesetz für das Land Brandenburg (LWaldG) – ökologisch wertvoller Waldrand an südostexponiertem Seeufer (Stellungnahme untere Forstbehörde vom 22.11.2024).

Im Norden schließt ein Nadel-Laubmischbestand mit der Hauptbaumart Kiefer (WL – 08680) an die Änderungsfläche 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 Biotop einen besonderen Wert. Dem restlichen Plangebiet wird ein allgemeiner Biotopwert zugeordnet.

7.4.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Änderungsplanung ändert die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend der real vorhandenen Nutzungen. Sie gilt daher grundsätzlich als bestandsorientiert.

Im Bereich des Campingplatzes, der die 50 m Uferschutzzone umfasst, ist eine Nutzungsexpansivierung vorgesehen, um der Uferschutzfunktion besser gerecht zu werden. Eine Etablierung/Verfestigung einer Dauernutzung, über das bisher legal vorhandene Maß hinaus, ist nicht zulässig. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die etwa 25 m breite uferparallele Fläche entlang des Klempowsees, die außerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, bleibt wie im Bestand vorhanden, unverändert. Es ergibt sich kein Eingriff in das hier kartierte gesetzlich geschützte Seebiotop und seiner unmittelbaren Uferzone über das derzeit bestehende Maß hinaus. Der Gehölzbestand bleibt vollumfänglich erhalten. Die neue Darstellung dieses Bereichs als Fläche für Wald - statt wie bisher als Sondergebiet „Campingplatz“ - dokumentiert diese Planungsabsicht. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu treffen, die einen Ausbau des Uferweges ausschließen und den Baum- und Vegetationsbestand schützen. Eine Beeinträchtigung der wertvollen See- und Uferbiotope ist somit ausgeschlossen.

Innerhalb der restlichen Änderungsfläche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Auch hier ist die Planung grundsätzlich bestandsorientiert. Auf Bebauungsplanebene sind lediglich kleinteilige Erweiterungen vorgesehen. Veränderungen der flächigen Biotopstrukturen erfolgen also nur in unerheblichem Umfang.

Der vorhandene Gehölzbestand stellt ökologisch wertvolle Strukturen der Änderungsfläche dar. Da die Planung vorrangig bestandsorientiert ist, kann dieser grundsätzlich erhalten bleiben. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Festsetzungen zum umfänglichen Erhalt des Baumbestandes zu treffen. Wo ein vereinzelter Baumverlust auf Grund einer kleinteiligen baulichen Erweiterung oder Veränderung nicht zu vermeiden ist, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Diese Auseinandersetzung hat detailliert auf der Ebene der Bebauungsplanung zu erfolgen.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung unmittelbar betroffen. Der uferparallele Bereich wird entsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Weiterhin grenzt im Norden unmittelbar Wald an die Änderungsfläche. Es sind die Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) zu beachten.

7.4.2 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

7.4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsbild

Die Änderungsfläche umfasst einen bereits langfristig bestehenden Campingplatz. Sie 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 mit entsprechender Infrastruktur im zentralen Bereich 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, wobei der Baumbestand als prägend bewertet wird.

Der Campingplatz liegt landschaftlich reizvoll am Klempowsee. Der direkte Uferbereich mit entsprechender Begleitvegetation gehört in einer Breite von etwa 25 m nicht zum Campingplatzbereich und ist durch eine Einfriedung getrennt. Das Landschaftsbild hat im Bereich des direkten Seeufers einen besonderen Wert.

Erholungsnutzung

Die Bedeutung der Erholungsnutzung des Campingplatzes ist auf die Nutzer des Dauer- und Kurzzeitcampens begrenzt.

Der am Seeufer vorhandene Uferweg gehört zu einem den gesamten Klempow- bzw.- Untersee begleitenden Uferweg. Der Seeuferbereich hat entsprechend eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Allerdings ist die Erreichbarkeit dieses Uferweges für die Allgemeinheit über die vorhandene Wegeverbindung im Süden der Änderungsfläche entlang des Eichhörnchenweges bisher nicht öffentlich gesichert. Auf der Ebene des Bebauungsplans soll dort eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Bereich für Fußgänger und Radfahrer' festgesetzt werden.

Immissionen

In der Änderungsfläche befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

7.4.2.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Landschaftsbild

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert. Das Landschaftsbild ändert sich gegenüber dem Bestand nicht, unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand langfristig gesichert wird.

Im Bereich der 50 m Uferzone ist die Planung positiv für die Entwicklung des Landschaftsbildes zu bewerten, da hier im Bereich des umzäunten Campingplatzgeländes die vorhandene Nutzung nicht verfestigt wird und langfristig eine Grünfläche entwickelt werden soll.

Erholungsnutzung

Die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit im Bereich des Seeufers ändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Der Uferbereich wird in einer Breite von ca. 25 m als Fläche für Wald dargestellt, in welcher der Uferweg und die Ufervegetation sowie der Baumbestand unverändert bestehen bleiben. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist die Erreichbarkeit dieses Uferweges für die Allgemeinheit über die vorhandene Wegeverbindung im Süden der Änderungsfläche entlang des Eichhörnchenweges zu sichern, die bisher nicht öffentlich gesichert ist.

Die Nutzung des Camping- und Wochenendhausplatzes wird durch die Planung gesichert. Die Erweiterung und Verbesserung einiger Infrastrukturangebote soll durch die nachfolgende Bebauungsplanung ermöglicht werden, so dass der Campingplatz seinen Qualitätsstandard halten kann. Diese Entwicklung muss außerhalb der 50 m Uferschutzzone erfolgen. Die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Campingplatzes als touristisches Angebot ist für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse und deren Tourismusentwicklung von hoher Bedeutung.

Immissionen

Mit Immissionen ist aufgrund der Planung, abgesehen von kurzfristigen Bautätigkeiten zur Errichtung von geplanten kleinteiligen baulichen Erweiterungen hinaus, nicht zu rechnen. Ein grundsätzlicher Nutzungskonflikt zwischen dem Campingplatz und der Umgebung ist ausgeschlossen, denn die Planung verursacht gegenüber dem Bestand keine relevante Veränderung.

7.4.3 Schutzgut Tiere

7.4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des parallelen Bebauungsplanverfahrens 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 (DOK 2). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden nachfolgend zusammengefasst:

Artengruppe europäische Brutvögel

Eine Besiedlung mit *Wiesen- und Bodenbrütern* ist in der Änderungsfläche aufgrund der Biotop- 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 Krähenester, die auch von weiteren Arten genutzt werden (Turmfalke, Waldohreule)
- Angrenzend am Klempowsee sowie nördlich strukturreiche Laubwaldbestände
- Klempowsee mit abschnittsweise Röhrichbestand

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 Girlitz) 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 Bracheflächen 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 Gehölzbereichen 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 Plangebietsfläche, 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 Habitatelemente (wie z.B. Nahrungspflanzen, alte Eichen) vorhanden.

7.4.3.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten gegenüber dem Vorhaben 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 ggf. auf Bebauungsplanebene zu betrachtende einzelne Baumentnahmen 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 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 Plangebiets 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.

Fazit: Im Bebauungsplan sind entsprechende Festlegungen zu Bauzeitenregelungen zu treffen.

7.4.4 Schutzgut Boden

7.4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In den Bodengrundkarten des Geoportals des LBGR Brandenburg werden für die Änderungsfläche folgende Aussagen getroffen: Laut der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die 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 die Änderungsfläche.

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

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

Im Untersuchungsgebiet sind Bestandsversiegelungen in Form der Erschließungsflächen und der bestehenden Bebauung vorhanden.

7.4.4.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Änderungsplanung passt die Darstellungen des Flächennutzungsplans den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat somit einen grundsätzlich bestandsorientierten Charakter.

Planungsziel des parallelen Bebauungsplanverfahrens ist es zum einen, in den Bereichen der Wochenendplätze die zu Planungsbeginn teilweise vorhandenen bauordnungsrechtlichen Missstände zu regeln und zum anderen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Nutzungsangebot des Camping- und Wochenendhausplatzes punktuell weiter entwickeln zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt durch die dann zulässigen Erweiterungs- oder Neubauten ggf. eine geringfügige Zunahme der Versiegelung.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist die Zunahme der Versiegelung zu prüfen, darzustellen und zu bilanzieren und ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu konzipieren.

Innerhalb der 50 m Uferschutzzone ist eine bauliche Entwicklung nicht zulässig. Hier erfolgt ein Rückbau auf den ursprünglichen Genehmigungszustand und eine Nutzungsextensivierung, was positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten ist.

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.

7.4.6.1 Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist vor allem das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. § 54 BbgWG regelt die Bewirtschaftung des Grundwassers (Minimierungsgebot).

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

7.4.6.2 Oberflächengewässer

Mit dem Untersee mit Klempowsee grenzt ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) an das Plangebiet. Dieses Gewässer ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich abzu prüfen.

Ebenfalls sind die Belange des § 38 WHG zum Umgang mit Gewässerrandstreifen sowie des § 61 BNatSchG zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen zu berücksichtigen. Das Plangebiet tangiert außerdem ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie ein Hochwasserrisikogebiet und ist somit von der Hochwasserrisikomanagementplanung betroffen

Die Flächennutzungsplanänderung stellt den ufernahen Bereich, der funktional nicht zum Campingplatz gehört, in einer Breite von 25 m als Fläche für Wald dar, statt wie bisher als Sondergebiet Campingplatz. Die vorliegende Planung verursacht also keine Nutzungsänderung oder -intensivierung gegenüber der real vorhandenen Bestandssituation, sondern ist rein bestandssichernd.

Der anschließende 25 m breite Bereich, der innerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt und Bestandteil dieser Nutzung ist, soll langfristig seine Uferschutzfunktion übernehmen. Die dortige Nutzung und der legal errichtete bauliche Bestand genießen Bestandsschutz. Nach Aufgabe soll hier jedoch perspektivisch ebenfalls eine Grünfläche entstehen. Daher wird dieser Bereich in der Flächennutzungsplanänderung grün-orange-schraffiert dargestellt. Langfristiges Planungsziel ist hier also eine Nutzungsextensivierung.

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Dosse 2, Jäglitz 2 und Klempnitz“.

Im GEK „Dosse-Jäglitz 2“ sind Maßnahmen zur Zielerreichung des guten ökologischen Zustands im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie festgelegt. Im Planungsabschnitt ist die großflächige Entwicklung einer unfragmentierten Ufervegetation (Röhrichte) vorgesehen. Dafür sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

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

Die Festlegungen der Änderungsplanung dienen den Zielen der Gewässerentwicklung. Aus der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich in Folge keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Oberflächengewässer. Die planerischen Festlegungen haben keine Relevanz im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL.

Uferfreihaltezone

In der Fläche des Campingplatzes, die innerhalb der 50 m Uferfreihaltezone liegt, haben lediglich die genehmigten Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz. Langfristig soll dieser Bereich seine Uferschutzfunktion übernehmen. Der § 61 BNatSchG zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen wird somit von der Planung berücksichtigt.

Hochwasserschutz

Der ufernahe Bereich der Änderungsfläche liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG und an einem Hochwasserrisikogebiet (HQ100, HQ extrem) entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Es gelten entsprechend die Vorschriften gemäß § 78 bis § 78 a bis d WHG.

In diesem Zusammenhang ist ausschließlich die direkte Uferzone betroffen. Die Planung ist in diesem Bereich rein bestandsorientiert und hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz.

- ➔ Die Planung verursacht keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Das Oberflächengewässer ist nicht negativ betroffen.

7.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Die Planung ist vorrangig bestandsorientiert. Daher werden keine erheblichen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Siehe als Kaltluftbilder) auftreten.

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

7.4.8 Kultur- und Sachgüter

Die Änderungsfläche liegt zwischen einem Fundplatz einer Siedlung der Urgeschichte (südwestlich) und Brandgräbern gleicher Zeitstellung (nordöstlich). Auf der Fläche des Geltungsbereiches sind bislang keine Funde bekannt. Da Funde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, ist das BbgDSchG zu beachten.

- ➔ 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 mit keinen erheblichen Eingriffen in die einzelnen 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 Änderungsplanung passt die Darstellungen des FNP den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat somit einen grundsätzlich bestandsorientierten Charakter.

Im Bereich der 50 m Uferschutzzone erfolgt eine Nutzungsextensivierung.

Bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter kann folgendes zusammengefasst werden:

Der Eingriff in die flächigen Biotope wird als nicht erheblich bewertet. Ein Gehölzverlust ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht absehbar, für die parallele Bebauungsplanung jedoch nicht vollständig auszuschließen. Sollte hier ein punktueller erheblicher Eingriff erfolgen, ist dieser auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplanes zu bilanzieren und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Das Landschaftsbild ändert sich gegenüber dem Bestand nicht, unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand nahezu vollumfänglich langfristig gesichert wird. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind entsprechende Erhaltungsgebote festzusetzen.

Der Eingriff in den Boden ist auf Flächennutzungsplanebene nicht konkret absehbar. Da das Planungsziel des parallelen Bebauungsplanverfahrens unter anderem auch die Erweiterung des Nutzungsangebots ist, erfolgt in diesem Zusammenhang durch die dann zulässigen Erweiterungs- oder Neubauten eine geringfügige Zunahme der Versiegelung. Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffs und erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplanes. Innerhalb der 50 m Uferschutzzone ist eine bauliche Entwicklung unzulässig.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund der angetroffenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen. Auf

der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten 2024 artenschutzfachliche Untersuchungen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind im Ergebnis Bauzeitenregelungen festzusetzen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Mensch werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht erheblich bewertet.

Aufgrund der Lage der Änderungsfläche benachbart zum Klempowsee sind die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), die Belange des § 38 WHG zum Umgang mit Gewässerrandstreifen sowie des § 61 BNatSchG zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen, des gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes bzw. des entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG festgesetzten Hochwasserrisikogebietes zu beachten. Die Festlegungen der Planung stehen den zuvor benannten Belangen nicht entgegen.

7.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

Da es sich bei der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" um eine bestandsorientierte Planung handelt, entfällt eine Alternativenbetrachtung hinsichtlich möglicher Standortalternativen.

Bei einem Verzicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" würde allerdings kein Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren, denn die 6. FNP-Änderung behebt auch einige bisher im wirksamen FNP nicht korrekt dargestellte Flächendarstellungen wie die Wohnbauflächen, die zu weit gefassten Flächen für Wald oder das fälschlicherweise bis an das Seeufer heranreichende Sondergebiet des Campingplatzes.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Pflanzen und Biotope

- umfassende Erhaltungsgebote für die Bestandsgehölze
- ggf. Ausgleichsmaßnahmen für punktuellen Gehölzverlust (Ersatzpflanzungen)
- Sicherung des Uferbereichs und der Ufervegetation mittels Festsetzung einer Fläche für Wald mit überlagernder SPE-Funktion
- Nutzungsextensivierung innerhalb der 50 m Uferschutzzone

Schutzgut Tiere

- umfassende Erhaltungsgebote für die Bestandsgehölze
- Sicherung des Uferbereichs und der Ufervegetation
- Festlegung von Bauzeitenregelungen

Schutzgut Boden

- Ausgleich ggf. zusätzlich zu erwartender Bodenversiegelung
- Minimierung durch Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Minimierung durch Festsetzen teilversiegelter Flächen
- Nutzungsextensivierung und Ausschluss einer baulichen Entwicklung innerhalb der 50 m Uferschutzzone

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- umfassende Erhaltungsgebote für die Bestandsgehölze
- Sicherung des Uferbereichs und der Ufervegetation
- Nutzungsextensivierung und Ausschluss einer baulichen Entwicklung innerhalb der 50 m Uferschutzzone

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

7.8 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, überwachen. Durch die Überwachung (Monitoring) soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

In Bezug auf das Überwachungskonzept wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen, die parallel zur Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wird. Da hier die Auswirkungen, die durch den Vollzug der Planung verursacht werden, konkreter absehbar sind, werden erst hier Schwerpunkte der Überwachung und entsprechende Maßnahmen formuliert; voraussichtlich in Bezug auf den Artenschutz und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für als erheblich bewertete Eingriffe.

7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Änderungsfläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Wusterhausen/Dosse. Die Änderungsfläche ist 11,2 ha groß und umfasst im Wesentlichen den dort bestehenden Campingplatz. Sie wird im Westen vom Klempowsee und im Osten von der Seestraße begrenzt. Die Änderungsfläche liegt innerhalb der derzeit gültigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kyritzer Seenkette“.

In der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird aktuell der Bebauungsplan „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ aufgestellt. Planungsziel ist vorrangig die Neuordnung und Sicherung der auf dem Gelände des Campingplatzes Wusterhausen vorhandenen Nutzungen. Auch eine moderate Weiterentwicklung der Sanitäreinrichtungen und Freizeitangebote des Campingplatzes soll mit der Bebauungsplanung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher, basierend auf den aktuellen oder geplanten Nutzungen in den jeweiligen Bereichen, Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse stellt den zentralen Teil der Änderungsfläche zwar bereits als Sondergebiet "Campingplatz" dar. Jedoch wird der südliche und auch der nördliche Teil der Änderungsfläche bisher als Waldfläche dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt parallel dessen 6. Änderung. Entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen dargestellt. Darüber hinaus soll im Osten der Änderungsfläche die bereits dargestellte Wohnbaufläche entsprechend dem real vorhandenen Bestand erweitert, bzw. um eine weitere Wohnbaufläche im Nordosten ergänzt werden und so der tatsächlichen Bebauung angepasst werden.

Der direkte Uferstreifen mit vorhandenem Uferweg entlang des Klempowsees, der außerhalb der Umzäunung des Campingplatzes liegt, wird als Fläche für Wald dargestellt. Planungsziel ist hier die Sicherung des Uferweges für die Öffentlichkeit und der Erhalt der Ufervegetation.

Zusätzlich soll die Planung den langfristigen Umgang mit der restlichen 50 m Uferschutzzone (§ 61 BNatSchG) regeln. Hier soll im Sinne des Naturschutzes eine Nutzungsextensivierung erfolgen.

Damit passt die Änderungsplanung die Darstellungen des Flächennutzungsplans größtenteils den in der Änderungsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen an und hat einen bestandsorientierten Charakter.

Die vorliegende Änderungsplanung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Raum-, Landes-, Regional- und Landschaftsplanungen.

Bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis: Der Eingriff in die flächigen Biotope wird als nicht erheblich bewertet. Ein Gehölzverlust ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht absehbar, für die parallele Bebauungsplanung jedoch nicht vollständig auszuschließen. Sollte hier ein punktueller erheblicher Eingriff erfolgen, ist dieser auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplanes zu bilanzieren und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Das Landschaftsbild ändert sich gegenüber dem Bestand nicht, unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand nahezu vollumfänglich langfristig gesichert wird. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind entsprechende Erhaltungsgebote festzusetzen.

Der Eingriff in den Boden ist auf Flächennutzungsplanebene nicht konkret absehbar. Da das Planungsziel des parallelen Bebauungsplanverfahrens unter anderem auch die Erweiterung des Nutzungsangebots ist, erfolgt in diesem Zusammenhang durch die dann zulässigen Erweiterungs- oder Neubauten eine geringfügige Zunahme der Versiegelung. Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffs und erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplanes. Innerhalb der 50 m Uferschutzzone ist eine bauliche Entwicklung unzulässig.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund der angetroffenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten 2024 artenschutzfachliche Untersuchungen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind im Ergebnis Bauzeitenregelungen festzusetzen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Mensch werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht erheblich bewertet.

Die Festlegungen der Planung stehen den Belangen, die sich aus der Nachbarschaft zum Klemppowsee und den daraus resultierenden wasserrechtlichen Belangen ergeben, nicht entgegen.

8.0 Planverfahren

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurde am 23.02.2021 der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausgebiet Seestraße“ gefasst. Später wurde entschieden, die B-Planbezeichnung in "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" zu ändern, da sich die Planung hier in besonderem Maße an der Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) orientiert. Planungsziel des B-Plans ist die Festsetzung mehrerer Sondergebiete die der Erholung dienen, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Damit sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Campingplatzes wurde ebenfalls

in der Sitzung am 23.02.2021 beschlossen. Die Änderungsfläche schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße“ ein sowie die südöstlichen Wohnhäuser zwischen dem Campingplatz und der Seestraße. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internetportal der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 02.10.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Während der Vorentwurf zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausplatz Seestraße" schon im Frühjahr 2023 beschlossen und im Sommer 2023 die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden, hat sich dieser Verfahrensschritt zur FNP-Änderung um ca. 1 Jahr verzögert. Aufgrund der besonderen Situation der Lage am Klemmpowsee und im LSG sollten die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUK) abgewartet werden. Die aus der Stellungnahme der uNB und aus der Abstimmung mit dem MLUK gewonnenen Erkenntnisse sind in den Vorentwurf der 6. FNP-Änderung eingeflossen.

Der Beschluss über den Vorentwurf der 6. FNP-Änderung (Stand Juli 2024) und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit diesen Unterlagen erfolgte durch die Gemeindevertretung am 24.09.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Anschreiben vom 14.10.2024. Es wurden 31 Behörden und Träger beteiligt, von denen 20 eine Stellungnahme abgegeben haben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Bekanntmachung im Internet am 02.10.2024 vom 14.10.2024 bis zum 22.11.2024 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Internetportal und ergänzend im Rathaus der Gemeinde Wusterhausen/Dosse statt. Während der Auslegungsfrist wurde durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

In der Gemeindevertretersitzung am 08.07.2025 wurde der Beschluss über die Zwischenabwägung (Auswertung zum Umgang der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen) sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 6. FNP-Änderung mit der Begründung und dem Umweltbericht (Stand April 2025) als Grundlage für die formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 20.08.2025. Es wurden 10 Behörden und Träger beteiligt, von denen 6 eine Stellungnahme abgegeben haben. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt 2/2025 am 08.08.2025 vom 18.08.2025 bis zum 02.10.2025 als öffentliche Auslegung des Entwurfs im Internetportal und ergänzend im Rathaus der Gemeinde Wusterhausen/Dosse statt. Während der Auslegungsfrist wurde durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und miteinander abgewogen. Aus der Auswertung der im formellen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Anpassungsbedarf in der Planzeichnung. In der Begründung und dem Umweltbericht erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen. Da die Grundzüge der Planung davon nicht berührt waren, wurde in der Gemeindevertretersitzung am 03.03.2026 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Feststellungsbeschluss der 6. FNP-Änderung (Stand Januar 2026) gefasst.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird diese Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

Stand Januar 2026