

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

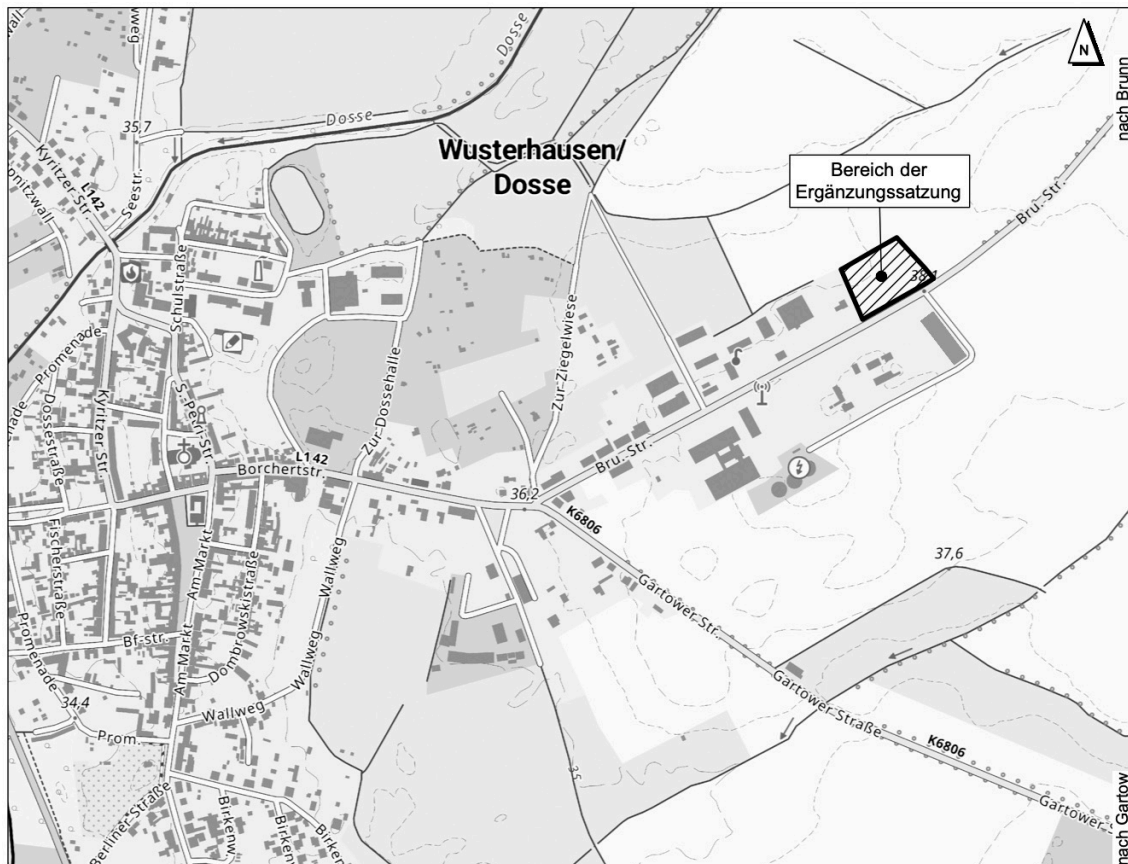
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Satzungsfassung



Stand: November 2025

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

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

WU 919/24.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen der Planung.....	2
3.0	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
4.0	Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes	5
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung	6
5.1	Planungskonzeption	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	7
5.4	Verkehrerschließung	7
5.5	Technische Infrastruktur	8
5.5.1	Oberflächenentwässerung.....	8
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser	9
5.5.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	9
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	9
5.6	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	9
5.7	Belange des Denkmalschutzes.....	10
5.8	Belange der Landwirtschaft.....	11
5.9	Belange des Immissionsschutzes	11
6.0	Flächenbilanz.....	12
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	12
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur	13
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.....	14
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	14
7.2.2	Schutzgut Tiere	14
7.2.3	Besonderer Artenschutz	14
7.2.4	Schutzgut Boden.....	17
7.2.5	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	18
7.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch	19
7.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
7.3	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	20
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	21

8.0 Planverfahren24

Anlage 1: Fotodokumentation, Bestandsaufnahme Mai 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 1990 - PlanZV 90) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl. I/25, Nr. 827, S. 1)

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 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) 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)

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 der Planung

Der landwirtschaftliche Betrieb, die Schmidt's Farm GbR, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils der Stadt Wusterhausen/Dosse, nördlich der Brunner Straße im Bereich der Hausnummern 24-26. Die Leitung des Familienbetriebs verteilt sich auf drei Betriebsleiter mit einem unterschiedlichen Aufgabenportfolio und individuellem Eigentum landwirtschaftlicher Flächen. Um die Geschicke eines landwirtschaftlichen Unternehmens im Rahmen einer 7-Tage Woche adäquat leiten zu können, ist die Nähe der Wohnung zum Arbeitsort inzwischen unerlässlich. Aus diesem Grund ist einer der drei Betriebsleiter bereits in direkter Nachbarschaft nordöstlich zum Betriebsgelände wohnhaft. Durch die zunehmende Arbeitsbelastung, in Verbindung mit dem Vorhaben im Rahmen eines Generationenwechsels einen zunehmend größeren Verantwortungsbereich auf die Schultern der nächsten Generation zu übertragen, ist ein Umzug der übrigen beiden Betriebsleiter in die direkte nachbarschaftliche Umgebung des Betriebsgeländes für die Stärkung, des auch für die Gemeinde Wusterhausen bedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes, essentiell.

Aus diesem Grunde plant ein Betriebsleiter als Grundeigentümer des Flurstückes 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse am östlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse, nördlich der als Brunner Straße verlaufenden Landesstraße 142, die Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung. Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Stadt Wusterhausen/Dosse jedoch an der östlichen Grenze des benachbarten Flurstücks 150 endet, befindet sich das Flurstück 198 im gemäß § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich.

Um auf dem im Bereich der Landesstraße befindlichen Teil des Flurstücks 198 verbindliches Baurecht zu schaffen, besteht Planungserfordernis. Der vorliegende Fall stellt eine Situation dar, für welche der Bundesgesetzgeber das Instrument einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Satzung zur Ergänzung oder Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen hat. Eine Anfrage bei der Kreisplanung des Landkreises OPR bestätigte die Wahl des baurechtlichen Planungsinstruments einer Ergänzungssatzung.

In Absprache mit der Gemeinde wird entsprechend gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wusterhausen durch den südlichen Teil des Flurstückes 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse aufgestellt.

Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche im Bereich nördlich der Brunner Straße erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse.

Erschlossen wird die Ergänzungsfläche künftig über die Brunner Straße. Hier wird zuvor jedoch eine Neufestsetzung des Ortsdurchfahrtbereichs durch den Landesbetrieb Straßenwesen erforderlich (siehe Kapitel 5.4 Verkehrserschließung).

Planungsziel ist es, auf dem südlichen Teil des Flurstückes 198 der Flur 9 in der Gemarkung Wusterhausen/Dosse Planungsrecht für Einfamilienhäuser als Einzelhäuser zu schaffen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten des Landes Brandenburg. Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.933 Einwohner (Stand April 2025), davon entfallen 2.734 Einwohner (Stand April 2025) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist gemeinsam mit der Stadt Kyritz, der Stadt Neustadt (Dosse) und der Gemeinde Gumtow Teil der Kleeblattregion. Etwa 7 Kilometer nordwestlich der Stadt Wusterhausen (Dosse) befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Kyritz. Das Mittelzentrum Neuruppin befindet sich, wie der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 24 Berlin – Hamburg), in etwa 23 km Entfernung östlicher Richtung. Die unmittelbar westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße 5 (Kyritz-Nauen) bindet Wusterhausen direkt an das überregionale Straßennetz an. Der Bahnhof Wusterhausen/Dosse ist an die Regionalbahnlinie RB 73 (Neustadt (Dosse) – Pritzwalk) angebunden. Das Zentrum der Stadt Wusterhausen/Dosse wird geprägt durch die Altstadt. Südlich, östlich und insbesondere nördlich schließen Siedlungsbereiche an. Im Nordwesten befindet sich der Klempowsee.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Die Kernstadt von Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde. Wusterhausen/Dosse kann mit einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten mit einer guten sozialen Infrastruktur punkten. Die Nahversorgung durch das Angebot von Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs ist durch Apotheken, Einkaufsmärkte, Banken, Sportstätten und Gastronomiebetriebe ebenfalls gewährleistet, sodass die Daseinsvorsorge für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse gesichert ist.

Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse, sowie auch das Umland mit dem Klempowsee/Kyritzer Untersee bieten ein touristisches Potential, das insbesondere Tagestouristen anlockt und durch ein vielfältiges Kulturangebot ergänzt wird.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (Z 3.3 LEP HR) legen die Regionalen Planungsgemeinschaften Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Diese dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und werden innerhalb von Gemeinden festgelegt. Das sind in der Regel die am besten ausgestatteten Ortsteile. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Für die Versorgung der zuziehenden Bevölkerung können zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bereitgestellt werden. (GL Berlin-Brandenburg, RPG Prignitz-Oberhavel)

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale von der Regionalen Planungsgemeinschaft im seit Dezember 2020 wirksamen Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ein solcher Grundfunktionaler Schwerpunkt bewertet und festgelegt worden.

Da die vorliegende Planung als Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB entwickelt wird, ist die wohnbauliche Entwicklung nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde anzurechnen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt in der Stellungnahme vom 10.09.2025: *„Aus der Begründung geht hervor, dass der Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Zulässigkeit der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bereits festgestellt hat. Dieser stehen somit keine Erfordernisse der Landesplanung entgegen.“*

3.2 Regionalplanung

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

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

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".

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

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

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

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bewertet die Stadt Wusterhausen/Dosse als Grundfunktionalen Schwerpunkt (siehe Kapitel 3.1).

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung stehen der Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ nicht entgegen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bestätigt diese Beurteilung der Planungsabsicht in ihrer Stellungnahme vom 23.09.2025:

„Mit der geplanten Ergänzungssatzung soll eine ca. 0,88 ha große Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Wusterhausen/Dosse einbezogen werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

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

zugeordnet werden (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunktes. Belange der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.“

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.

Das Satzungsgebiet der vorliegenden Ergänzungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im FNP steht der Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mittels einer Ergänzungssatzung nicht entgegen, da der FNP durch die bloße Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt.

Die abweichende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (hier „Fläche für Landwirtschaft“) findet im Rahmen eines künftigen FNP-Änderungsverfahrens Berücksichtigung und wird entsprechend korrigiert.

4.0 Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes

Die Stadt Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten ihrer Gemeinde und zeigt sich als typische Ortslage im ländlichen Raum, geprägt vom Klempowsee im Nordwesten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und Feldern im Osten, Süden und Westen. Im Norden schließt sich zudem ein Waldgebiet an.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Osten der Stadt Wusterhausen am östlichen Siedlungsrand, nördlich der Landesstraße 142. Mit einer Größe von 8.833 qm schließt das Satzungsgebiet den südöstlichen Teil des Flurstücks 198 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen zwischen der östlichen Grenze des Flurstücks 150 und der westlichen Grenze des Flurstücks 160 ein. Die Erschließung soll künftig über den derzeit noch außerhalb der geschlossenen Ortslage befindlichen Teil der Landesstraße 142 erfolgen (siehe Kapitel 5.4 Verkehrserschließung).

Die westliche Grenze des Satzungsgebietes stellt gleichzeitig die bisherige östliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Wusterhausen dar. Die östliche und die westliche Grenze der Ergänzungssatzung orientieren sich an den Grenzen des Flurstücks 198. Der südliche Teil des Satzungsgebietes wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Landesstraße 142 begrenzt. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 197 westlich des Satzungsgebietes und die daran anschließende Gehölzstruktur, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bestimmung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ dargestellt ist. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Satzungsgebietes ist die Verlängerung dieser Heckenstruktur bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 198. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan hatte zum Ziel die baulichen Strukturen in diesem Teil der Stadt Wusterhausen von der umliegenden Landschaft abzugrenzen. Demzufolge wird der gesamte südöstliche Teil des Flurstückes 198, ausgehend von der zuvor beschriebenen nördlichen Geltungsbereichsgrenze, in die Ergänzungssatzung integriert werden.

Das Satzungsgebiet ist durch die westlich, südwestlich und südlich angrenzende Bebauung entlang der Brunner Straße baulich vorgeprägt. Dieser östliche Bereich der Stadt Wusterhausen ist stark landwirtschaftlich geprägt und so finden sich entlang der Brunner Straße noch einige Betriebe mit landwirtschaftlicher Nutzung im Haupterwerb. In unmittelbarer Beziehung zum Satzungsgebiet stehen hier der Betrieb der Schmidt's Farm GbR auf den Flurstücken 5/2 und 197 sowie der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flurstück 207 im Süden. Südlich des Satzungsgebietes befindet sich zudem ein derzeit nicht betriebsbereites Fahrsilo. Unmittelbar nördlich und östlich des Satzungsgebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet und ist gänzlich unbebaut.

Die an das Satzungsgebiet südlich angrenzende, als Brunner Straße verlaufende, Landesstraße 142 ist als asphaltierte Straße hergerichtet.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im östlichen Siedlungsbereich von Wusterhausen/Dosse dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Auf der Südwestseite des Satzungsgebietes reicht der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 150 der Flur 9 der Gemarkung Wusterhausen. Das Flurstück 198 befindet sich demzufolge im nach § 35 BauGB bisher planungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich. Hier ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, muss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsfläche auf dem südlichen und südöstlichen Teil des Flurstückes 198 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wusterhausen, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Ausgehend von der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der östlichen Grenze des Flurstückes 150 wird die Ergänzungsfläche über den südlichen und südöstlichen Teil des Flurstücks 198 bis an die östliche Flurstücksgrenze festgesetzt und hat insgesamt eine Größe von 8.833 qm, von denen 3.307 qm als private Grünfläche festgesetzt werden. Die künftig bebaubare Fläche ist entsprechend 5.526 qm groß.

Die Bebauung der Ergänzungsfläche regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Art und des Maßes in die nähere Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsfläche möglich, darüber hinaus einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Gemeinde Wusterhausen nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist.

Die Erschließung des Satzungsgebietes wird künftig über den angrenzenden Abschnitt der Landesstraße 142 auf dem Flurstück 26 der Flur 9 gesichert. Hier wird eine Neufestsetzung des Ortsdurchfahrtbereichs durch den Landesbetrieb Straßenwesen erforderlich (siehe Kapitel 5.4 Verkehrserschließung).

Da als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässigen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden. Diese Ausgleichspflanzungen werden als Grünstreifen durch die Anlage von Gehölzstrukturen als Übergang zur Landschaft entlang der Grenzen des nördlichen und östlichen Geltungsbereichs im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen geschaffen und somit plangebietsintern realisiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Brunner Straße“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 5.526 qm festgesetzt. Um die zulässige Versiegelung möglichst gering zu halten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die entstehenden Grundstücke haben dennoch eine ausreichende Größe, um den späteren Eigentümern eine adäquate Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 1.105,2 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 552,6 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 1.657,8 qm zulässig ist.

Die überbaubare Fläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen festgesetzt. Um die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB zur Einfügung in die nähere Eigenart der Umgebung zu beachten, wird das Baufenster unter Berücksichtigung des zur Landesstraße einzuhaltenden Abstands nach § 24 Abs. 1 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) und der benachbarten Wohnbebauung im Westen festgesetzt. So war im südlichen Teil des Plangebietes darauf zu achten einen mindestens 20 m breiten Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante der Landesstraße einzuhalten. Das Baufenster wird mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können unter Einhaltung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung und des Brandenburgischen Straßengesetzes auch außerhalb des Baufensters jedoch innerhalb der Baufläche gebaut werden.

Ansonsten sind die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB zur Einfügung in die nähere Eigenart der Umgebung zu beachten.

5.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Da die Fläche bisher als ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich zu bewerten ist, muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, um die ökologischen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der künftigen Bebauung im bisherigen unbebauten Außenbereich festzusetzen (siehe dazu Kap. 7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes). Detaillierte Erläuterungen zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll künftig über die öffentliche Verkehrsfläche der an dieser Stelle als Brunner Straße (Flurstück 26, Flur 9) verlaufenden Landesstraße 142 erfolgen. Um die derzeit außerhalb der geschlossenen Ortslage befindlichen künftigen Einfamilienhausgrundstücke planungsrechtlich erschließen zu können, ist es erforderlich die Ortsdurchfahrt neu festzusetzen, indem der auf der Höhe des Flurstücks 150, Flur 9 befindliche OD-Stein mit dem

Straßenverlauf weiter in Richtung Nordosten versetzt wird. Im Rahmen der planerischen Vorabklärung hat der Landesbetrieb Straßenwesen mit Mailschreiben vom 25.05.2025 erklärt, dass dies grundsätzlich möglich sei.

Mit Stellungnahme vom 12.09.2025 bestätigt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Region West seine Einschätzung aus dem Mai 2025:

„An der Landesstraße 142 (060) ist von Stat.-km 0,557 bis 0,660; linke Fbs. außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) eine wohnbauliche Entwicklung geplant. Zwei Betriebsleiter sollen in die nachbarschaftliche Umgebung des Betriebsgeländes der „Schmidt's Farm GbR“ ziehen. Die verkehrliche Erschließung ist über die L 142 außerhalb der OD geplant.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg stimmt der Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ unter folgenden Bedingungen zu:

Für die dauerhaften Zufahrten sowie die Errichtung der baulichen Anlagen (z.B. Zaunanlagen) in der derzeitigen Anbauverbotszone (§ 24 BbgStrG) ist die Prüfung einer Ausnahmegenehmigung notwendig, welche im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen wird.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verschiebung der OD und der somit zeitlich befristeten Sondernutzung wird die Ausnahmegenehmigung aus heutiger Sicht in Aussicht gestellt. Ich weise daraufhin, dass bis zur Neufestsetzung der OD, auch Sondernutzungsgebühren für die Zufahrten anfallen.

D.h. erst wenn die Grundstücke tatsächlich bebaut sind, kann die Neufestsetzung der OD erfolgen. Ich weise darauf hin, dass die zukünftigen Bauherren auch eine befristete Sondernutzungserlaubnis für die sicherlich notwendigen Baustellenzufahrten benötigen, welche ebenfalls gebührenpflichtig sind.

Planungsabsichten in diesem Bereich bestehen derzeit keine.“

Die Landesstraße 142 bindet als Kyritzer Straße in etwa 2 km nordwestlicher Richtung an die Bundesstraße 5 an.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen.

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder für die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und unmittelbar in ein Gewässer einmünden, sind nach § 71 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bei der Wasserbehörde anzuzeigen. Dazu sind die Planungsunterlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

4. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

5. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Dosse. In seiner Stellungnahme vom 29.08.2025 teilt der Verband mit, dass: „keine Einwände gegen die Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ bestehen.“

5.5.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Zu den Brandschutzbelangen wurden im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens durch die Brandschutzdienststelle keine gesonderten Hinweise zur Beachtung gegeben.

Vorsorglich sei verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Weitere Auflagen werden ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens formuliert.

5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Von den Telekommunikationsanbietern - und Energieversorgern sind keine Stellungnahmen im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens mit Hinweisen oder Anforderungen abgegeben worden.

5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Altlasten

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 BBodSchG im Bereich der Ergänzungssatzung Brunner Straße (Stand Juni 2025) registriert. 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.

Bodenschutz

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- *Kommt es zu Bodenaushub, so sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und -bei stofflicher Eignung- für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.*
- *Nicht von den Standorten (dem Standort) der (des) zukünftigen Bauvorhaben(s) stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung oder Verfüllung von Baugruben genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0 bzw. BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die Bodenart-Hauptgruppe Sand einhalten. Der beabsichtigte Einbau des Bodens (mit Qualitätsnachweis) ist der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.*
- *Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschine auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG.*
- *Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht, angepasst an die Mächtigkeit der natürlichen Bodenhorizontfolge, herzustellen. Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 10 und § 7 Abs. 1 und 2 BBodSchV.*
- *Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch die Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.*
- *Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises OPR zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.*
- *Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen. Die Anzeigepflicht besteht gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).*

Kampfmittel

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

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Satzungsgebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalgeschützte Bereiche. Im Plangebiet sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

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.

5.8 Belange der Landwirtschaft

Der Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse ist insbesondere in seinem östlichen Teil eine durch angrenzende Landwirtschaft geprägte Ortschaft. Daher können gerade bei einer Randlage der Wohnbaugebiete, am Übergang zum Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzflächen direkt bis an die Wohngebiete reichen. Bei Ackerflächen kann es insbesondere während der Erntezeiten zu Lärm- und Staubbelastungen kommen; auch an den Wochenenden und zu Ruhezeiten. Diese Störungen, bedingt durch eine ordentliche landwirtschaftliche Nutzung von angrenzenden Flächen, müssen in einer Wohngemeinde im ländlichen Raum von den Anwohnern als ortsübliche Immissionen akzeptiert werden.

Im Falle des Satzungsgebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe auf den Flurstücken 5/2, 197 und 198 südwestlich der Verwaltungssitz der „Schmidt´s Farm GbR“, wo Lagerhallen für Kartoffeln und Landmaschinen untergebracht sind. In weiterer Nachbarschaft auf dem Flurstück 207 befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung. Auf dem Flurstück 155 befindet sich ein Fahrsilo, welches derzeit allerdings keine Betriebserlaubnis hat. Auch weiter westlich im Verlauf der Brunner Straße befinden sich neben vereinzelt Wohngebäuden Betriebe, die einer landwirtschaftlichen Nutzung im Haupterwerb nachgehen. Der Bereich um das Satzungsgebiet ist demnach gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet (MD) einzustufen. In Dorfgebieten nach BauNVO ist das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Wohnnutzung zulässig.

5.9 Belange des Immissionsschutzes

Auf dem Betriebsgelände der Schmidt´s Farm GbR (Flst. 5/2 und 197 findet die kurzzeitige Lagerung von Kartoffeln statt. Diese werden an diesem Standort weder gewaschen noch in sonstiger Form weiterverarbeitet, sondern kurzfristig an umliegende Betriebe weiterverteilt. Auf dem Flurstück 207 findet eine Tierhaltung, derzeit mit weniger als einem Dutzend Ziegen und Pferde, statt. Auf dem Flurstück 201 etwa 260 m südwestlich des Satzungsgebietes befindet sich eine Biogasanlage, die über die Flurstücke 155, 156 und 208 erschlossen wird. All diese Nutzungen müssen jedoch bereits den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen beachten, da die künftige Wohnbebauung im Satzungsgebiet hier keine heranrückende Wohnbebauung darstellt. Dementsprechend werden die Immissionsorte der landwirtschaftlichen Betriebe bereits jetzt in ihrer Entwicklung durch den vorhandenen Wohnbestand begrenzt. Die wohnbauliche Entwicklung auf dem Flurstück 198 würde lediglich an das derzeit mit einer Nutzungsuntersagung belegte Fahrsilo heranrücken. Dieses müsste aufgrund wasserrechtlicher

Bedenken jedoch einer Komplettsanierung unterzogen werden, da es den heutigen Bestimmungen nicht mehr entspricht. Dies ist aufgrund wirtschaftlicher Gründe nicht realistisch und nicht zu erwarten.

Die ortstypische Gemengelage aus Wohnen und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung lässt aufgrund der Gebietscharakteristik der unmittelbaren Umgebung auch zukünftige Anwohner darauf schließen, dass hinsichtlich möglicher Geräuscheinwirkungen potenziell zeitweise auch mit etwas höheren dorfgebietstypischen Lärmpegeln zu rechnen ist. Für landwirtschaftliche Betriebe gilt zudem gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 Landesimmissionsschutzgesetz eine „Privilegierung“ zu den Erntezeiten. Ein zukünftiger Lärmkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist dennoch nicht zu erwarten.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 26.09.2025 geht die Fachabteilung Immissionsschutz davon aus: *„dass bzgl. Lärm- und Geruchsmissionen keine Konflikte zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der vorhanden sowie der geplanten Wohnnutzung bestehen oder erzeugt werden. Somit bestehen gegen die geplante Ergänzungssatzung hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

- | | |
|---|----------|
| 1. Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche | 5.526 qm |
| 2. Private Grünfläche | 3.307 qm |

Gesamtfläche Satzungsgebiet	8.833 qm
------------------------------------	-----------------

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Fassung vom 29. Juli 2009) „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten. Demnach ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungsfläche“) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend wird eine Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung und anschließend eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Folgenden werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen innerhalb der bzw. angrenzend an die Ergänzungsfläche dargestellt.

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

Die 8.833 qm große Ergänzungsfläche befindet sich am östlichen Ortsausgang der Stadt Wusterhausen/Dosse, nördlich der Brunner Straße und umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 198. Sie stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche (LI – 0913) ohne Gehölzbestand dar.

Die nordwestliche und nordöstliche unmittelbare Umgebung wird ebenfalls intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Die südwestliche und südöstliche Umgebung ist zum einen durch landwirtschaftliche Gebäude, Hofstellen und bauliche Anlagen (OLI – 12420, OAL - 12740) und zum anderen durch vereinzelte Wohnbebauung (OSRZ – 12261) geprägt: So befindet sich nördlich der Brunner Straße und südwestlich direkt benachbart zum Satzungsgebiet die Wohnnutzung Brunner Straße 26 (Flurstück 150) und im Weiteren ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit entsprechenden Maschinen- und Lagerhallen sowie dem Verwaltungsgebäude (Schmidt's Farm GbR, Flurstücke 197 und 5/2).

Gegenüber der Ergänzungsfläche und südlich der Brunner Straße befindet sich am Ortsausgang ein altes Fahrsilo das nicht mehr in Nutzung ist (Flurstück 155). Anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung (Flurstück 207) sowie Wohnbebauung (Flurstücke 206 und 128).

Die Brunner Straße stellt sich als lückige Allee mit altem Baumbestand (BRA – 07141, §) dar.

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Dosse, die Wertgeber des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes „Dosse“ ist. Die FFH-Schutzgebietsgrenze verläuft in über 600 m Entfernung zur Ergänzungsfläche. In über 1 km Entfernung nordwestlich zur Ergänzungsfläche beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Kyritzer Seenkette“ und in über 1,5 km Entfernung beginnt in südlicher Richtung das Naturschutzgebiet „Bückwitzer See und Rohrlacker Graben“. Die Ergänzungsfläche steht in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten.

Eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung erfolgte im Mai 2025. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind im Plangebiet:

- Intensiv genutzter Acker (LI – 0913)

und seiner Umgebung vorhanden:

- Allee, lückig (Brunner Straße) (BRA – 07141, §)
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Gebäude industrieller Landwirtschaft (OLI - 12420)
- Gewerbestandort in Betrieb (OGGV - 12312)
- Lagerflächen (OAL - 12740)
- Intensiv genutzter Acker (LI – 0913)
- Gräben (FG - 01130)
- Frischwiese, verarmte Ausprägung (GMFA – 051122)

Eine Fotodokumentation liegt dieser Begründung als **Anlage 1** bei.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Dem vorhandenen Biotop- und Nutzungstyp der Ergänzungsfläche (Intensivacker) wird ein untergeordneter ökologischer Wert zugeordnet. Mit Realisierung der Planung geht diese Struktur durch die geplante Bebauung und die Anlage von Gärten vollständig verloren. Dieser baubedingte dauerhafte Eingriff wird aufgrund der geringen Wertigkeit des Biotopbestandes als unerheblich bewertet. Anlage- und/oder betriebsbedingte Eingriffe werden ebenfalls ausgeschlossen. Unter der Maßgabe der festgesetzten Pflanzbindung (Ausgleichsmaßnahme) entstehen langfristig strukturreiche Gehölzflächen, die die ökologische Wertigkeit dieses Bereich erhöht.

Die Ergänzungsfläche grenzt südöstlich an die Brunner Straße, die im Flächennutzungsplan als Allee und damit als nach § 17 BbgNatSchAG geschütztes Biotop dargestellt ist. Sie darf entsprechend nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Im Bereich der Ergänzungsfläche ist kein Baumbestand nördlich der Brunner Straße vorhanden. Südlich der Straße ist eine lückige Baumreihe vorhanden. Die als geschütztes Biotop geführte Allee ist von der Planung nicht betroffen.

In der Ergänzungsfläche selbst befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope bzw. Biotop- oder Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten und auch keine geschützten Landschaftsbestandteile.

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

- ➔ Im Ergebnis ist durch die Planung mit keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu rechnen.

7.2.2 Schutzgut Tiere

Die Ergänzungsfläche „Brunner Straße“ wird als Intensivacker zum Kartoffelanbau herkömmlich landwirtschaftlich genutzt. Neben der regelmäßigen Bodenbearbeitung erfolgt auch, wenn nötig, ein Pestizideinsatz und regelmäßige Düngung. Damit sind entsprechende Störungen vorhanden. Strukturgebende Landschaftselemente wie Gehölze, Hecken, Gräben oder Blühstreifen sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Räumliche oder funktionale Verknüpfungen zu habitatreicheren Strukturen bzw. Flächen bestehen nicht. Das Untersuchungsgebiet weist damit eine nur sehr geringe Habitatqualität auf. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tierarten daher als sehr gering eingeschätzt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch anlage-, betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen wird nicht gesehen. Mit der festgesetzten Pflanzbindung (Ausgleichsmaßnahme) entstehen langfristig strukturreiche Gehölzflächen, die Habitate bieten und die ökologische Wertigkeit dieses Bereichs für das Schutzgut Tier erhöht.

- ➔ Im Ergebnis ist durch die Planung mit keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tier zu rechnen.

7.2.3 Besonderer Artenschutz

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der

FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien bilden die Grundlage für die hier erarbeitete Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes:

1. Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 8.5.2024 I Nr. 153.
3. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es primär, ob das geplante Vorhaben bzw. die dem Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, den o.g. Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Die Ergänzungsfläche „Brunner Straße“ ist relativ klein und liegt direkt an der Brunner Straße und benachbart zu landwirtschaftlich genutzten Standorten. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt zum Anbau von Monokulturen (Kartoffeln) und wird mit Einsatz von schweren Maschinen herkömmlich landwirtschaftlich bewirtschaftet. Neben der regelmäßigen Bodenbearbeitung erfolgt auch, wenn nötig, ein Pestizideinsatz und regelmäßige Düngung. Damit sind entsprechende Störungen vorhanden.

Gehölzstrukturen der offenen Landschaft, Gewässerstrukturen, Brachflächen und/oder Blühstreifen sind innerhalb der Fläche und auch angrenzend nicht vorhanden. Räumliche oder funktionale Verknüpfungen zu habitatreicheren Strukturen bzw. Flächen bestehen nicht.

Das Untersuchungsgebiet weist damit eine nur sehr geringe Habitatqualität auf.

Die nachfolgende Tabelle listet die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten auf und begründet deren Relevanz für das Vorhaben und leitet ggf. notwendigen Untersuchungsbedarf ab:

Art	Vorkommen laut Bundesamt für Umwelt, Abfrage November 2025 (https://www.bfn.de/artenportraits)	Relevanz für eine Untersuchung im Satzungsgebiet
Sonstige Säugetiere (18 Arten)		
Feldhamster	Die Art bevorzugt fruchtbare Ackergebiete mit hamsterfreundlichen Kulturen wie Getreide und Luzerne und schonender Bewirtschaftung. Gilt in Brandenburg als ausgestorben.	Intensive Bodenbearbeitung und Erntetechnik sowie -zeitpunkt machen die Anlage und dauerhaften Erhalt von Röhrenanlagen und Baue unmöglich. Kartoffeln stellen keine geeignete Wintervorratsnahrung dar. Nicht relevant, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind.
Weitere Landsäugetiere (11 Arten)	spezielle artbezogene Lebensraumanforderungen und Verbreitungsgebiete	nicht relevant, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind bzw. die Lage des Untersuchungsgebietes dem jeweiligen Verbreitungsgebiet der Arten nicht entspricht.

Meeressäuger (6 Arten)	Lebensräume der Nord- und Ostsee	
Fledermäuse (25 Arten)		
alle Arten	Gebäudehabitats (Wandverkleidungen, Spalten, Risse, Dachböden, Stollen), Baum- / Waldhabitats (Stammrisse, Hohlräume, Baumhöhlen), diverse Ansprüche an Jagdgebiete	<u>Winter-, Sommerquartiere:</u> geeignete (frostfreie) Strukturen wie z.B. an/in Gebäuden und /oder Bäume sind nicht vorhanden. Ggf. geeignete Altbäume der Umgebung sind von der Planung nicht betroffen. <u>Jagdgebiet:</u> Das Plangebiet ist aufgrund seiner Strukturlosigkeit und Insektenarmut als Jagdhabitat ungeeignet. <u>Fazit:</u> Eine Betroffenheit der Artengruppe ist auszuschließen.
Amphibien (13 Arten)		
alle Arten	Lebenszyklus der Artengruppe ist an Laichgewässer gebunden	Nicht relevant, da Oberflächengewässer/Laichgewässer und Überwinterungsstrukturen nicht vorhanden sind.
Reptilien (7 Arten)		
Alle Arten	spezielle artspezifische Lebensraumanforderungen	Nicht relevant, da ein Habitatpotential für die Artengruppe auf einem Intensivacker grundsätzlich auszuschließen ist.
Fische und Rundmäuler (8 Arten)		
alle Arten		Diese Artengruppe ist nicht relevant, da sie aquatisch gebunden sind und das Untersuchungsgebiet keine entsprechenden Strukturen aufweist.
Käfer (10 Arten)		
Alle Arten	spezielle artspezifische Lebensraumanforderungen (gehölz-, oder wassergebunden)	Alle Käferarten sind nicht relevant, da das Untersuchungsgebiet als Intensivacker entsprechenden Habitatstrukturen ausschließt.
Libellen (8 Arten)		
alle Arten	An Gewässer gebundene Lebensräume	nicht relevant, da im Untersuchungsgebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind
Schmetterlinge (16 Arten)		
Alle Arten	Spezielle Lebensraumanforderungen	Alle Schmetterlingsarten haben keine Relevanz für das Vorhaben, da das Plangebiet nicht in ihrem Verbreitungsgebiet liegt bzw. notwendige Habitatstrukturen und/oder benötigte Wirts- und Futterpflanzenarten im Untersuchungsgebiet als Intensivacker mit Monokultur auszuschließen sind.

Sonstige Wirbellose (3 Arten)		
alle Arten	an Gewässer gebundene Lebensräume	nicht relevant, da im Untersuchungsgebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind
Farn- und Blütenpflanzen (28 Arten)		
Alle Arten	Spezielle Lebensraumanforderungen	Streng geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Europäische Brutvogelarten		
Alle Arten		<p>Gebäudebestand und damit ein Habitatpotential für Gebäudebrüter ist im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Das Gebiet ist für Offenland-Brutvogelarten wie z.B. Feldlerche zu kleinflächig und liegt benachbart zu bestehender Bebauung und der Landesstraße als störende Strukturen.</p> <p>Geeignete Strukturen der Agrarlandschaft (Heckenstrukturen, Brachflächen) für weitere Bodenbrüter wie z.B. Ammerarten sind nicht vorhanden.</p> <p>Gehölzstrukturen und damit ein Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Fazit:</u> Das Plangebiet weist kein Revierpotential auf. Weiterführende Erfassungen und Betrachtungen sind nicht notwendig. Eine Betroffenheit der Artengruppe wird anhand der obigen Potentialeinschätzung ausgeschlossen.</p>

Eine Habitateignung für mögliche artenschutzrechtlich relevante Arten(gruppen) ist im Untersuchungsgebiet nicht abzuleiten. Weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben.

Ein Eintritt der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

7.2.4 Schutzgut Boden

Laut Geologischer Übersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die natürlicherweise im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden „Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen“.

Die Ergänzungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine entsprechende Vorbelastung des Bodens wie z.B. eine Verdichtung durch den Einsatz schwerer Maschinen, chemische Belastungen und eine verminderte biologische Bodenqualität auf. Natürliche Bodenfunktionen wie die Lebensraum- oder die Filter- und Pufferfunktion sind dadurch eingeschränkt.

Für die Eingriffsbetrachtung bedeutet dies, dass hier ein Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant wird.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die anlagebedingte Versiegelung zu erwarten. Die künftig versiegelten Flächen sind dauerhaft vom Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Bodenversiegelungen sind daher grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig.

Um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen, wird der nordwestliche und nordöstliche Teil der Ergänzungsfläche in einer Breite von bis zu 21 m als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung mit Hauptanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist hier ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete Nebenanlagen mit klar gärtnerischem Bezug sind hier zulässig.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und den Eingriff in den Boden zu minimieren, wird die Versiegelung so gering wie möglich gehalten: das Maß der baulichen Nutzung wird daher mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen um 50 v. H. überschritten werden, so dass innerhalb der insgesamt 5.526 qm großen Wohnbaufläche im gesamten Satzungsgebiet eine maximale Versiegelung von 1.657,8 qm zulässig ist.

Für diese zulässige Versiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, die in Kapitel 7.3 bilanziert und in Kapitel 7.4 beschrieben werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können während der Bauzeit auftreten vor allem durch das Befahren mit Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterialien (Verdichtung des Bodens). Dieser temporäre Eingriff ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren. Vorrangig sind für die dauerhafte Versiegelung vorgesehene Flächen zu nutzen und die Baustellenlogistik entsprechend darauf abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist beeinträchtigter Boden wiederherzustellen.

Betriebsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die künftige Wohnnutzung sind ausgeschlossen.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im Satzungsgebiet sind nicht bekannt.

- ➔ Durch die zulässige Mehrversiegelung entsteht ein anlagebedingter erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden notwendig.

7.2.5 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche versickern; es verbleiben ausreichend unversiegelte Flächen. Mit einer Verunreinigung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht zu rechnen. Dauerhafte anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind somit nicht zu erwarten.

Baubedingte temporäre Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden betrachtet worden und gelten entsprechend auch für das Schutzgut Wasser.

Offene Gewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

- ➔ Durch die Planung entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Wusterhausen/Dosse oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb der Ergänzungsfläche bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

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

7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Mensch

Die Ergänzungsfläche wird durch die bereits westlich und südlich angrenzend vorhandene Bebauung und die Lage an der Brunner Straße geprägt. Sie wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägende Strukturen oder Wegebeziehungen sind nicht vorhanden.

Erholungsnutzung

Die Ergänzungsfläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit.

Immissionen

Die Umgebung der Ergänzungsfläche ist durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Zur Beschreibung der vorhandenen Nutzungen und der Einschätzung der bestehenden Immissionssituation siehe Kapitel 5.9.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen bereits jetzt schon den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen auf den benachbarten Flurstücken 150, 206 und 128 beachten müssen. Die künftige Wohnbebauung im Satzungsgebiet stellt somit keine heranrückende Wohnbebauung dar.

Die ortstypische Gemengelage aus Wohnen und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung lässt aufgrund der Gebietscharakteristik der unmittelbaren Umgebung auch zukünftige Anwohner darauf schließen, dass hinsichtlich möglicher Geräuscheinwirkungen potenziell zeitweise auch mit etwas höheren dorfgebietstypischen Lärmpegeln zu rechnen ist. Für landwirtschaftliche Betriebe gilt zudem gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 Landesimmissionsschutzgesetz eine „Privilegierung“ zu den Erntezeiten.

Ein zukünftiger Lärmkonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Mit der zulässigen wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Ergänzungsfläche stellt die Planung eine sehr kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Wusterhausen/Dosse dar.

Zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung wird eine Pflanzbindung festgesetzt, die vorrangig entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze der Ergänzungsfläche innerhalb der privaten Grünfläche umzusetzen ist.

Damit wird eine landschaftsgerechte und ortsrantypische Eingrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke sichergestellt. Die geplante Neubebauung wird sich stimmig in das Umgebungsbild einfügen.

Um weitere Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Zäune grundsätzlich blickdurchlässig zu gestalten sind.

- ➔ Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

→ Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Mensch verursacht.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bzw. Bodendenkmalverdachtsflächen registriert.

→ Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

7.3 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriffsbewertung	Maßnahmen der Vermeidung/Minderung, des Ausgleichs
Pflanzen und Biotope	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Tiere	Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht ausgelöst Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tier	keine Maßnahmen notwendig
Boden	erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung maximal <u>1.658 qm</u>	Festsetzung privater Grünfläche (Vermeidung) Zulässigkeit Teilversiegelter Flächen (Minderung) notwendiger Ausgleich*: pro angefangene 10 qm Versiegelung 20 qm Gehölze; Faktor 1:2 (max. 3.316 qm flächige Gehölzpflanzung) oder 1 Baum pro angefangene 25 qm Versiegelung bzw. statt 50 qm Gehölzfläche (max. 67 Bäume) der rechnerische Ausgleich entspricht damit der zulässigen Versiegelung
Wasser und Klima/Luft	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Mensch und Landschaftsbild	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Kultur- und Sachgüter	Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen	---

* Mögliche Maßnahmen und Ausgleichsverhältnisse werden in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt. Hier für die Versiegelung eines Bodens allgemeiner Funktionsausprägung.

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Quelle: HVE Brandenburg)

Da Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet und der Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sind zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung andere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen; z.B. die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2. Das heißt, dass pro angefangene 10 qm Versiegelung 20 qm Gehölzfläche anzulegen sind.

Um die Möglichkeit zu eröffnen innerhalb der Ergänzungsfläche auch Baumbestand zu entwickeln, sollen anstelle der Gehölzpflanzungen auch Einzelbaumpflanzungen oder die Anlage einer Streuobstwiese möglich sein.

Die HVE trifft keine quantitativen Aussagen zur Anrechenbarkeit von Baumneupflanzungen, jedoch geht aus den Grundsätzen der HVE hervor, dass die Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden flächenbasiert erfolgt. Das heißt, es sind die Bodenfunktionen in der Fläche aufzuwerten. Bei Gehölzpflanzungen ist der durchwurzelbare Raum entscheidend. Da die HVE keine Einzelbaumpflanzung vorsieht, wendet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR bereits langjährig die Verrechnung (Gleichsetzung) des durchwurzelbaren Raumes: 1 Baum statt 50 qm Gehölzfläche an. Also hat die Pflanzung eines Baumes (mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) pro angefangene 25 qm Versiegelung zu erfolgen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe festgesetzt:

Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“

Das nordwestliche und nordöstliche Plangebiet wird in einer Breite von bis zu 21 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll vorrangig der ökologische Ausgleich durch die Anpflanzbindung (Baum- und Gehölzpflanzungen) umgesetzt werden. Innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich Nebenanlagen mit gärtnerischem Bezug zulässig.

Begründung: Die Fläche dient der Umsetzung des ökologischen Ausgleichs am Eingriffsort. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes soll durch Festsetzungen zur Begrünung

des Ortsrandes sichergestellt werden. Mit der Realisierung des Anpflanzgebotes vorrangig innerhalb der Grünfläche wird ein typischer Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft geschaffen.

Mit der Festsetzung wird grundsätzlich den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen, der für die Ortsrandbereiche in der Umgebung der Ergänzungsfläche als Angrenzung der baulichen Strukturen gegenüber der Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bestimmung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ dargestellt.

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

Anpflanzbindung

In der Satzung wird bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden muss. Alternativ kann statt 50 qm Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden (entspricht einem Baum je angefangener 25 qm überbauter Grundfläche).

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen.

Die Pflanzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes und dort vorrangig in der zu den Grundstücken gehörenden privaten Grünfläche umzusetzen.

Für die Anlage der Pflanzungen ist folgendes zu beachten:

Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Um ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion gerecht zu werden, sollen die einzelnen Gehölzpflanzungen eine flächige Ausdehnung von mind. 100 qm haben und minimal 3-reihig oder 5 m breit angelegt werden.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster agg.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>		
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Folgende Pflanzqualitäten (Baumschulware) sind mindestens zu verwenden:

- Strauch mind. 4-triebzig, 60-100 cm Höhe
- Baum, 3 x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Realisierung der Ausgleichspflanzung sowie deren Funktionsfähigkeit mit Abschluss der Anwuchspflege ist durch den Bauherren zu dokumentieren und gegenüber der Gemeinde und der baugenehmigenden Behörde unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

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

Einfriedung der Grundstücke

Die Grundstückseinfriedungen sind als Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination aus Zaun und Hecke anzulegen. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen und blickdurchlässig zu gestalten. Die Einfriedungen müssen eine verbleibende Bodenfreiheit von mind. 15 cm gewährleisten. Der Bau von durchgehenden Sockeln als Unterbau von Zäunen ist also nicht zulässig. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist ebenfalls nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung wirkt als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 15 Abs. 1 BNatSchG. Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch den Ausschluss von blickundurchlässigen Einfriedungen und Mauern als Einfriedungen verhindert. Zusätzlich werden Eingriffe in die Belange des Artenschutzes vermieden, da die Durchlässigkeit für Kleinsäuger durch die Festsetzung gewährleistet wird.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Für das Satzungsgebiet wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Begründung: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

Vorgaben für die Herstellung von offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen

Die Herstellung offener Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen ist grundsätzlich nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

Begründung: Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

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

Verwendung nachhaltiger Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in den Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Großflächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwasher), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Die Beleuchtung soll zeitlich auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

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

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 24 BauGB und Insektenschutzgesetz

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 08.07.2025 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 14.07.2025.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 08.07.2025 wurde ebenfalls der Entwurf der Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ (Stand Juni 2025) beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2/2025 für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 08.08.2025.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die Einstellung der Planunterlagen ins Internet im Zeitraum vom 18.08.2025 bis zum 02.10.2025. Parallel dazu lagen die Unterlagen in der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieses Zeitraumes wurden von der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen noch Stellungnahmen zu Protokoll abgegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.08.2025.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am __.__.2025 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Schlussabwägung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung von den aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen und Ergänzungen in Planzeichnung, Satzungstext und Begründung nicht betroffen waren, konnte auf dieser Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Ergänzungssatzung „Brunner Straße“ in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Kraft.

P. Schulz
Bürgermeister