Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Ergänzungssatzung „Winkelweg“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: September 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
Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A. / Sean Bellenbaum, M.A.

WU 947/ 23.09.2026

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 3

3.3 Flächennutzungsplan 3

4.0 Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes 4

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung 4

5.1 Planungskonzeption 4

5.2 Maß der baulichen Nutzung 5

5.3 Verkehrserschließung 5

5.4 Technische Infrastruktur 6

5.4.1 Oberflächenentwässerung 6

5.4.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser 6

5.4.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz 6

5.4.4 Energieversorgung / Telekommunikation 7

5.5 Belange des Bodenschutzes/ Kampfmittelbelastung/ Altlasten 7

5.5.1 Altlasten 7

5.5.2 Bodenschutz 7

5.5.3 Kampfmittel 8

5.6 Belange des Denkmalschutzes 8

5.7 Belange der Landwirtschaft 8

5.8 Belange des Immissionsschutzes 8

5.9 Ökologische Kompensationsmaßnahmen 11

6.0 Flächenbilanz 11

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes 12

7.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur 12

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter 13

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope 13

7.2.2 Schutzgut Tiere 14

7.2.3 Besonderer Artenschutz 15

7.2.4 Schutzgut Boden 20

7.2.5 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft 21

7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild 21

7.2.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit....22
7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter....23
7.3 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung 23
7.3.1 Bilanzierungsgrundsätze für die Kompensation....23
7.3.2 Tabellarische Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz....25
7.4 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes 26
7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung....26
7.4.2 Plangebietsinterne Maßnahmen des Ausgleichs....28
7.4.3 externe Maßnahmen des Ausgleichs....29
7.4.4 Maßnahmen des Artenschutzes....30
8.0 Planverfahren 30

Anlage 1: Fotodokumentation, Bestandsaufnahme September 2026

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung: Bauvorhaben "Winkelweg" in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, erstellt durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 13597 Berlin, 27.05.2026

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, Nr. 20, S. 22)

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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) 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

Ziel der Planung ist es, eine bisher im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche 0,8 ha große Fläche am Winkelweg im Westen der Stadt Wusterhausen/Dosse in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wusterhausen/Dosse einzubeziehen, um hier die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

In Absprache mit der Gemeinde und dem Landkreis OPR wird zur Erreichung dieses Planungsziels eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt.

Mit Schreiben vom 06. Januar 2026 hat der Eigentümer der betreffenden Flurstücke 330 und 331 der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse bei der Gemeinde den entsprechenden Antrag gestellt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 23.06.2026 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelweg“ gefasst.

Der Verlust einer ehemals im Plangebiet vorhandenen Streuobstwiese auf dem Flurstück 331 wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Satzungsverfahrens kompensiert.

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 Wusterhauen/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. Mit der unmittelbar westlich der Stadt verlaufenden Bundesstraße 5 (Kyritz - Nauen) ist Wusterhausen direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. 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 weist mit einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten eine gute soziale Infrastruktur auf. Die Daseinsvorsorge durch das Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs ist durch Apotheken, Einkaufsmärkte, Banken, Sportstätten und Gastronomiebetriebe ebenfalls gewährleistet. 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 Einwohner (Stand 31.12.2018) 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 ihrer 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.

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 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind 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 „Winkelweg“ somit nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Satzungsgebiet der vorliegenden Ergänzungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (2001) als Grünfläche 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 Grünfläche keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt.

Die abweichende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 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 Kleinstadt im ländlichen Raum. Sie ist geprägt durch ihre Lage am Klempowsee. Die Umgebung ist geprägt durch Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen. Es umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen die Flurstücke 330 und 331 und ist 8.082 qm groß. Die Fläche liegt zwischen der Regionalbahnlinie RB 73 im Osten und der Straße Winkelweg im Westen. Die Erschließung erfolgt über diesen Winkelweg.

Das Satzungsgebiet ist durch die umgebend vorhandene Bebauung baulich vorgeprägt. Östlich der Bahntrasse und somit nordöstlich und östlich des Satzungsgebietes befindet sich eine Gewerbenutzung. Westlich und südlich des Satzungsgebietes befindet sich eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Das Satzungsgebiet selbst stellt sich zu Planungsbeginn als unbebaute und gehölzfreie Wiesenfläche dar. Das frühere Vorhandensein einer Streuobstwiese ist in der Fläche nicht mehr ablesbar. Entlang des Winkelwegs verläuft eine oberirdische Stromleitung über das Satzungsgebiet.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

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

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Wusterhausen/Dosse reicht im nördlichen Abschnitt des Winkelweges bis zur westlichen Gebäudeseite des Hauptgebäudes auf dem Flurstück 1231 der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen. Für die westlich/südwestlich davon gelegenen Flurstücke 330 und 331 der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen ist vorgesehen, diese mittels einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Dort können dann auf dem Flurstück 331 entlang des Winkelweges bis zu drei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Das Satzungsgebiet (die Ergänzungsfläche) hat insgesamt eine Größe von 8.082 qm. Eine 4.632 qm große Fläche im nördlichen und östlichen Satzungsgebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Diese Grünfläche wird insbesondere festgesetzt, um die Bereiche der Ergänzungsfläche von einer Wohnbebauung freizuhalten, in denen die Immissionsbelastung durch die angrenzende Bahntrasse im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt. Zudem dient die Grünfläche der ökologischen Kompensation, weshalb innerhalb der Grünfläche ausschließlich Nebenanlagen mit gärtnerischem Bezug zulässig sind. Die künftig bebaubare Fläche ist entsprechend 2.448 qm groß.

Eine 1.002 qm große Fläche entlang des östlichen Plangebietsrandes wird darüber hinaus als SPE-Fläche (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. Ziel ist es, diesen 6,5 m breiten Bereich als potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Da in dieser SPE-Fläche zur Schaffung/zum Erhalt einer Habitatstruktur für Zauneidechsen ein Gehölzaufwuchs verhindert werden soll, wird damit auch den Anforderungen an den Bahnbetrieb Rechnung getragen, die in der sogenannten "Rückschnittzone" im Korridor von mindestens 6 m entlang des Gleises keine Gehölze zulassen.

Die notwendigen ökologischen Kompensationsmaßnahmen können anteilig im Satzungsgebiet realisiert werden.

Die Bebauung des 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. Aufgrund einer an der westlichen Grenze der Ergänzungsfläche verlaufenden Mittelspannungs-Freileitung wird auf der gesamten Länge innerhalb der Ergänzungsfläche ein 8,0 m breiter Bereich von der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 330 und 331 gemessen festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist. Damit werden die durch den Leitungsträger geforderten Schutzabstände zu den Leitungen eingehalten und die ungehinderte Erreichbarkeit durch den Leitungsträger gewährleistet.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Aufgrund der Lage des Satzungsgebiets im Wirkbereich der benachbarten Bahnlinie und der B 5 werden weiterhin Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen.

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 des Winkelweges (Flurstück 542, Flur 2) gesichert.

Durch die Planung verursachte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren Dafür werden plangebietsintern und extern Maßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 7.0 Belange von Natur und Landschaft).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Satzungsgebietes „Winkelweg“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 2.448 qm festgesetzt. Um die zulässige Versiegelung möglichst gering zu halten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 979 qm, die mit baulichen Anlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf diese Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die gemeindeeigene öffentliche Verkehrsfläche "Winkelweg". Der Winkelweg knickt am nördlichen Ende des Satzungsgebietes nach Osten ab, überquert dort das Bahngleis und mündet anschließend nach 140 m in die Bundesstraße 5 ("An der Klempnitz"). Nach Süden erschließt der Winkelweg das benachbarte Wohngrundstück sowie einige Gewerbegrundstücke weiter südlich, wo er dann anschließend in einen Feldweg übergeht. Es handelt sich somit beim Winkelweg um keine Durchgangsstraße, sondern lediglich um eine Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke und die Landwirtschaft.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Oberflächenentwässerung

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

Hinweise zu den wasserrechtlichen Belangen werden im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

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.

5.4.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Dosse. Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

5.4.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

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 m^3/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.4.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 331verläuft in Nord/Süd Richtung eine Mittelspannungsfreileitung der e.dis Netz GmbH. Zu dieser Freileitung ist ein seitlicher Schutzabstand von 5 m (3 m zzgl. Ausschwingung) einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Planzeichnung wird daher eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

5.5 Belange des Bodenschutzes/ Kampfmittelbelastung/ Altlasten

5.5.1 Altlasten

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden von der zuständigen Behörde Hinweise bezüglich möglicher Altlasten oder Altlastenverdachtsgebiete im Plangebiet gegeben.

5.5.2 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).*

5.5.3 Kampfmittel

Eine Einschätzung zur Kampfmittelbelastung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren vom Zentraldienst der Polizei eingeholt.

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

5.6 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.

5.7 Belange der Landwirtschaft

Westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Deshalb 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.

5.8 Belange des Immissionsschutzes

Das Umfeld der Ergänzungsfläche ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie durch Verkehrsflächen geprägt. Eine wesentliche Vorbelastung besteht insbesondere durch die unmittelbar östlich angrenzende Bahnstrecke zwischen Neustadt (Dosse) und Kyritz sowie durch die etwa 120 m östlich gelegene Bundesstraße B 5. In der Nachbarschaft bestehen zudem Gewerbebetriebe wie z.B. ein Wohnmobilhändler östlich der Bahnlinie.

Mit der Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Hierdurch entsteht innerhalb der Ergänzungsfläche eine neue schutzbedürftige Nutzung, die den bestehenden Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen ausgesetzt ist.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin erstellt, die mit Stand 27.05.2026 vorliegt **(Anlage 2).**

Zur Einordnung der Untersuchungsergebnisse wurden aufgrund der Charakteristik des Gebietes die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegt.

Anlagenlärm

Im Umfeld der Ergänzungsfläche befinden sich gewerbliche Nutzungen, von denen grundsätzlich Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm ausgehen kann. Maßgeblich ist insbesondere der unmittelbar östlich der Bahntrasse gelegene Wohnmobilhandel „Hobby Caravan Center Wusterhausen“. Relevante Geräusche können hier vor allem durch An- und Abfahrten von Wohnmobilen und Pkw sowie durch kurzzeitige Geräuschspitzen beim Schließen von Fahrzeugtüren entstehen.

Aufgrund der Ausstellungscharakteristik des Betriebes und der damit verbundenen geringen Anzahl an Fahrbewegungen sind nach Einschätzung des Schallgutachtens tagsüber keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Betriebszeiten von 09:00 bis 18:00 Uhr keine relevanten Schallemissionen zu erwarten. Zudem befindet sich mit der Wohnnutzung Winkelweg 1C bereits eine schutzbedürftige Nutzung im unmittelbaren Einwirkbereich der Gewerbeflächen.

Das Konfliktpotenzial durch Anlagenlärm wird im Schallgutachten daher als sehr gering eingeschätzt. Es wird von einer grundsätzlichen schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung ausgegangen. Auf eine rechnerische Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm wurde daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung verzichtet.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten, hier durch den Schienenverkehr. Auch die im Rahmen der Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet überschritten. Die für den Tageszeitraum betrachtete Schwelle von 70 dB(A) wird eingehalten. Im maßgebenden Nachtzeitraum wird dagegen auch die im Gutachten zugrunde gelegte Schwelle von 60 dB(A) überschritten.

Aufgrund der erheblichen verkehrsbedingten Vorbelastung bestehen damit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen keine angemessenen Wohnverhältnisse. Die Lärmbelastung ist insbesondere im Nachtzeitraum von Bedeutung, da die geplante Wohnnutzung hierdurch in einer besonders schutzbedürftigen Nutzungsphase betroffen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht realisierbar, es kommen deshalb ausschließlich passive Maßnahmen zur Geräuschreduzierung in Frage. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen bietet eine Möglichkeit, die jedoch mit sehr hohen Kosten, bzw. einer großen Flächeninanspruchnahme verbunden ist.

Die Planung reagiert auf die festgestellte Immissionssituation zum einen durch die räumliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Fläche wird so angeordnet,

dass der am stärksten lärmbelastete Bereich der Ergänzungsfläche (entsprechend der Isophonenkarten des Schallgutachtens, Seite 11) von einer Bebauung mit Hauptanlagen freigehalten wird. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die im Schallgutachten zugrunde gelegte nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) bis auf einen kleinen nordöstlichen Bereich nicht überschritten. Hierdurch wird die Lärmbelastung der künftigen Wohnnutzung bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung vermindert.

Ergänzend reagiert die Planung auf die verbleibende Verkehrslärmbelastung durch textliche Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten ermittelten Anforderungen werden Festsetzungen zum Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen, zu lüftungstechnischen Anforderungen, zum Schutz von Außenwohnbereichen und zu Anforderungen an Außenbauteile getroffen.

Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Wohnungen im gesamten Plangebiet öffenbare Fenster (ausgenommen Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung) und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 60 dB(A) unzulässig. Durch alternative Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der betreffenden Fassadenbereiche, die nachweislich zu einen Nacht-Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) führen, kann von den zuvor genannten Maßnahmen abgewichen werden.

Lüftungstechnische Anforderungen

Bei Wohnungen im gesamten Plangebiet sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Außenwohnbereiche

Auch die Außenwohnbereiche sind in allen Bereichen mit Tages-Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer Gebäudeseite ausgerichtet ist, an welcher der tageszeitliche Beurteilungspegel von 60 dB(A) unterschritten wird.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Zusätzlich müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Plangebiet ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5. gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abzuleiten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen eine der vorgesehenen Gebietsnutzung angemessene Aufenthalts- und Wohnqualität erreicht werden.

Die ortstypische Situation von sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich der Stadt befindender landwirtschaftlicher Nutzung lässt auch zukünftige Anwohner darauf schließen, dass hinsichtlich möglicher Geräuscheinwirkungen durch die Landwirtschaft 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.

Emissionen durch die geplante Nutzung

Von der geplanten Wohnnutzung selbst sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen für die vorhandenen Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Baubedingt können vorübergehend Lärm-, Staub- und sonstige Störwirkungen durch den Baustellenbetrieb auftreten. Diese sind zeitlich begrenzt und unter Beachtung der einschlägigen Anforderungen an den Baustellenbetrieb nicht als erhebliche dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu bewerten.

5.9 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.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1.	Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche	2.448 qm
2.	Private Grünfläche	4.632 qm
3.	SPE-Fläche	1.002 qm
	Gesamtfläche Satzungsgebiet	**8.082 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 bilanziert und dargestellt.

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

Die 8.082 qm große Ergänzungsfläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse, östlich des Winkelweges und westlich der Regionalbahntrasse. Die Flurstücke 330 und 331 bilden die Ergänzungsfläche. Sie stellt sich zu Planungsbeginn als tendenziell artenarme Wiesenfläche ohne Gehölzbestand dar.

Im FNP Wusterhausen ist diese zentrale Fläche auf dem Flurstück 331 als Obstbaumwiese dargestellt und auch in anderen Geoportalen als geschütztes Biotop gelistet. Im Rahmen der Planungsrecherche und nach Auswertung von Luftbildern wurde ermittelt, dass die etwa 30 Obstbäume im Zeitraum 2020 bis 2024 abgeräumt wurden. Eine entsprechende Biotopstruktur ist im aktuellen Bestand nicht mehr erkennbar.

Die Fläche weist nach Verlust des Obstbaumbestandes eine überwiegend niedrigwüchsige Gras- und Krautvegetation auf. Eine regelmäßige Grünlandnutzung ist nicht erkennbar; die Fläche wird offenbar gelegentlich gemäht. Die Vegetationsdecke ist heterogen und teilweise lückig ausgebildet. Neben Gräsern (auch Landreitgras) kommen verschiedene Grünland- und Ruderalarten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ampfer (*Rumex sp.)* sowie weitere störungstolerante Arten wie z.B. Graukresse vor. Insgesamt ist der Bestand als eher artenarme Grünlandbrache frischer Standorte kartiert worden.

Die Umgebung ist baulich und durch eine Wohn- und Gewerbenutzung mit geringem Grünanteil sowie landwirtschaftlich durch Intensivackerflächen geprägt.

Der Winkelweg stellt sich als Asphaltstraße mit einseitig verlaufendem Fußweg ohne begleitenden Baumbestand dar. Der Fußweg ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Begleitend erstreckt sich eine Hochleitung entlang des westlichen Plangebietsrandes.

Eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung erfolgte im September 2026. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind im Plangebiet:

- artenarme Grünlandbrache frischer Standorte (051322 – GAMA)

und seiner Umgebung vorhanden:

- Straße mit Asphaltdecke (OVSB – 12612)
- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Gewerbestandort in Betrieb (OGGV - 12312)
- Intensiv genutzter Acker (LI – 0913)

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

Durch die Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Hausgärten geschaffen. Hiervon ist eine bislang unbebaute Grünlandbrache betroffen.

Die Grünlandbrache weist trotz ihrer vergleichsweise artenarmen und teilweise ruderal geprägten Ausprägung einen ökologischen Wert als unversiegelter, vegetationsbestandener Lebensraum auf. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur, der erkennbaren Störungseinflüsse und der vergleichsweise guten Wiederherstellbarkeit wird dem Biotop eine allgemeine bis mittlere Bedeutung zugeordnet.

Mit der geplanten baulichen Nutzung wird der vorhandene Biotopbestand dauerhaft verändert. Im Bereich der Gebäude, Nebenanlagen und befestigten Flächen geht die Vegetation vollständig verloren. Auch die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen werden zukünftig überwiegend als Hausgärten genutzt und unterscheiden sich hinsichtlich Vegetationsstruktur, Nutzungsintensität und Störungsgrad wesentlich vom derzeitigen Bestand. Von einem Fortbestand der Grünlandbrache innerhalb der künftigen Baugrundstücke kann daher nicht ausgegangen werden.

Ein bahnparalleler Bereich wird in einer Breite von 6,5 m als Lebensraum für die Zauneidechse als SPE-Fläche festgesetzt. In diesem ca. 1000 qm großen Bereich bleibt die Grünlandbrache erhalten.

Entsprechend wird von einem Verlust von etwa 7.000 qm Grünlandbrache ausgegangen.

Gehölze sind in der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Geschützte Landschaftsbestandteile oder auch Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG, Biotop- oder Vegetationsstrukturen mit Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der Bestandserfassung im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Allerdings stellte sich die Fläche bis vor einigen Jahren als Streuobstwiese mit etwa 30 Bäumen dar, deren Verlust nicht nachvollziehbar ist. Weder dem aktuellen Flächeneigentümer, noch dem Planungsbüro oder der Fachbehörde liegen hierzu Informationen vor. Mit der unteren Naturschutzbehörde fand vor Planungsbeginn eine Abstimmung zum Umgang mit dieser Problematik statt (Anfrage durch Plankontor an die UNB per Email am 10.12.2025 und Telefonat zwischen A. Ewert und K. Manke am 18.12.2025). Es wurde festgelegt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Ausgleich zu schaffen ist.

➔ Mit Umsetzung der Planung ist von einem großflächigen Verlust der Grünlandbrache mit allgemeiner bis mittlerer Biotopwertigkeit auszugehen. Der Biotopverlust stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar und ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren. Außerdem ist der Verlust einer früher vorhandenen Streuobstwiese als erheblicher Eingriff in der Planung zu behandeln. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Kapitel 7.3.

7.2.2 Schutzgut Tiere

Die Ergänzungsfläche weist aufgrund ihrer Ausbildung als Grünlandbrache eine allgemeine Lebensraumfunktion für die Tierwelt auf. Die Gras- und Krautvegetation bietet insbesondere Wirbellosen, darunter verschiedenen Insektengruppen, geeignete Nahrungs- und Lebensraumstrukturen. Für Vögel und Kleinsäuger kann die Fläche darüber hinaus als Nahrungs- und Teillebensraum dienen.

Die faunistische Lebensraumqualität wird durch die vergleichsweise artenarme und teilweise lückige Vegetationsausprägung sowie die geringe strukturelle Vielfalt eingeschränkt. Gehölze, Gewässer oder sonstige besondere Habitatstrukturen sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Durch die gelegentliche Mahd sowie die angrenzenden Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen (Straße, Bahn) bestehen zudem anthropogene Störungseinflüsse.

Gegenüber den angrenzenden versiegelten und intensiv genutzten Flächen sowie gegenüber den umgebend ebenfalls vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen besitzt die Grünlandbrache dennoch eine Bedeutung als Lebensraum und insbesondere als Nahrungshabitat. Aufgrund ihrer Strukturarmut, der vorhandenen Störungseinflüsse und des Fehlens besonderer Habitatstrukturen wird der Fläche insgesamt jedoch nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere zugeordnet.

Mit Umsetzung der Planung geht die Grünlandbrache fast vollständig verloren bzw. wird in ihrer bisherigen Habitatfunktion grundlegend verändert. Die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen werden zukünftig überwiegend als Hausgärten genutzt. Diese können weiterhin Lebensraumfunktionen für siedlungstypische und störungstolerante Tierarten übernehmen. Ein ca. 1.000 qm großer Bereich entlang der Bahnlinie bleibt als unveränderter Lebensraum erhalten (Minimierungsmaßnahme).

Mit dem Verlust der ca. 7.080 qm großen Gras- und Krautvegetation gehen insbesondere Nahrungs- und Lebensraumstrukturen für Wirbellose sowie Nahrungshabitate für weitere Artengruppen verloren. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die betroffene Fläche eine vergleichsweise geringe Strukturvielfalt aufweist und bereits anthropogenen Störungseinflüssen unterliegt. Besondere oder schwer wiederherstellbare Habitatstrukturen wie Gehölzbestände, Gewässer oder Alt- und Totholzstrukturen sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht betroffen.

Insgesamt führt die Planung zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Lebensraumfunktion für Tiere. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Ausgangsbestandes wird die Beeinträchtigung im Rahmen der Eingriffsregelung jedoch als nicht erheblich bewertet.

Die zur Kompensation des Biotopverlustes vorgesehene Maßnahme wirkt zugleich positiv auf die allgemeinen Lebensraumfunktionen für Tiere. Ein darüber hinausgehender Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere ergibt sich nicht.

➔ Im Ergebnis ist durch die Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier zu rechnen.

7.2.3 Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu untersuchen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Gegenstand der Prüfung sind insbesondere die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Geprüft werden das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sowie der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG); für geschützte Pflanzen gilt § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG. Die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Relevanzprüfung dient der Ermittlung der im Plangebiet potenziell vorkommenden prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen und der Beurteilung, ob eine Betroffenheit durch die Planung grundsätzlich ausgeschlossen werden kann oder weitergehende Maßnahmen erforderlich sind.

Die Ergänzungsfläche weist aufgrund ihrer Ausbildung als vergleichsweise artenarme und regelmäßig bzw. gelegentlich gemähte Grünlandbrache nur eine begrenzte strukturelle Vielfalt auf. Gehölze, Gewässer und sonstige ausgeprägte Sonderstrukturen sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Die Lage zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen, Winkelweg und Bahntrasse führt zu anthropogenen Störungseinflüssen. Das Untersuchungsgebiet, als gemähte Grünlandbrache, weist eine nur geringe bis allgemeine Habitatqualität auf. Für einzelne Artengruppen können dennoch geeignete Habitatfunktionen bestehen.

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.	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	Gebäudehabitate (Wandverkleidungen, Spalten, Risse, Dachböden, Stollen), Baum- / Waldhabitate (Stammrisse, Hohlräume, Baumhöhlen), diverse Ansprüche an Jagdgebiete	Winter-, Sommerquartiere: geeignete (frostfreie) Strukturen wie z.B. an/in Gebäuden und /oder Bäume sind nicht vorhanden. Jagdgebiet: Die Nutzung einer Grünlandbrache als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich. Dem Plangebiet wird aufgrund seiner Lage, geringen Flächengröße sowie der Strukturarmut und des Fehlens besonderer

		Leit- oder Habitatstrukturen jedoch keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat zugeordnet. Fazit: Ein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der Artengruppe besteht nicht. Eine weitergehende Untersuchung der Artengruppe ist nicht erforderlich.
Amphibien (13 Arten)		
alle Arten	Lebenszyklus der Artengruppe ist an Laichgewässer gebunden	Innerhalb der Ergänzungsfläche und im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Laichgewässer vorhanden. Aufgrund der Struktur und Nutzung der Fläche sowie fehlender geeigneter Feucht-, Versteck- und Überwinterungsstrukturen bestehen zudem keine Hinweise auf eine besondere Funktion als Landlebensraum. Eine relevante Betroffenheit der Artengruppe ist daher nicht zu erwarten.
Reptilien (7 Arten)		
Zauneidechse (Lacerta agilis)	Die Art besiedelt verschiedenste, vor allem durch Menschen geprägte Lebensräume wie: Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Feldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen, Dünen- und Heidegebiete, naturnahe Waldränder, Halbtrocken- und Trockenrasen sowie Ränder von Feuchtwiesen oder Niedermooren. Die Zauneidechse besiedelt bevorzugt wärmebegünstigte, strukturreiche Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel aus dichterer Vegetation, offenen bzw. nur schütter bewachsenen Bodenstellen sowie geeigneten Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen. Von Bedeutung sind insbesondere ausreichend besonnte Bereiche mit grabfähigem Substrat sowie frostfreie Rückzugsmöglichkeiten für die Überwinterung.	In Brandenburg weit verbreitete Art. Die Ergänzungsfläche stellt sich als überwiegend niedrigwüchsige, teilweise lückige Grünlandbrache dar. Auf Teilflächen sind offene bzw. nur schütter bewachsene Bodenstellen vorhanden. Aufgrund des fehlenden Gehölzbestandes ist die Fläche weitgehend unbeschattet und weist damit grundsätzlich geeignete Besonnungsverhältnisse auf. Die Gras- und Krautvegetation kann zudem ein entsprechendes Nahrungsangebot an Wirbellosen bereitstellen. Die Habitatqualität wird jedoch durch die insgesamt geringe strukturelle Vielfalt der Fläche eingeschränkt. Ausgeprägte Kleinstrukturen, die als Sonnen- und Versteckplätze dienen können, wie Stein- oder Holzhaufen, Totholz oder vergleichbare Strukturen, sind in der Fläche nicht vorhanden. Ein Potential für geeignete Überwinterungsstrukturen (Kleinsäugerbaue z.B. Mauselöcher) ist nicht auszuschließen. Die vorhandenen offenen Bodenstellen können ein Potential als Eiablageplätze haben. Zudem ist die unmittelbar östlich angrenzende Bahntrasse zu berücksichtigen. Die Randbereiche stellen regelmäßig geeignete Lebensräume und Ausbreitungskorridore der Zauneidechse dar. Fazit: Ein Vorkommen der Art im Umfeld der Ergänzungsfläche und eine Nutzung geeigneter Teilbereiche der Grünlandbrache

		kann daher nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Alle weiteren Arten	spezielle artspezifische Lebensraumanforderungen	Die weiteren in Brandenburg vorkommenden Reptilienarten sind nicht relevant, da das Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen aufweist bzw. die Arten ein grundsätzlich anderes Verbreitungsgebiet haben. Ein Vorkommen ist auszuschließen.
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 über entsprechende Habitatstrukturen wie geeignete Altbäume oder Gewässerhabitate nicht verfügt.
Libellen (8 Arten)		
alle Arten	An Gewässer gebundene Lebensräume	nicht relevant, da im Untersuchungsgebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind
Schmetterlinge (16 Arten)		
Wald-Wiesenvögelchen *(Coenonympha hero)*	besonnte Grasfluren im Bereich frischer, feuchter bis wechselfeuchter Standorte in Wäldern oder an Waldrändern	Alle Schmetterlingsarten haben keine Relevanz für das Vorhaben, da das Plangebiet nicht in ihrem Verbreitungsgebiet liegt bzw. notwendige Habitatstrukturen nicht vorhanden sind und/oder benötigte Wirts- und Futterpflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.
Moor-Wiesenvögelchen *(Coenonympha oedippus)*	einzelner Fund in Bayern, langjährige Brachen mit ausgeprägter Streuschicht, die weitgehend ungenutzt sind und nicht gemäht werden	
Regensburger Gelbling *(Colias myrmidone)*	Kalkmagerrasen und komplexe Weide-Wald-Buschlandschaften mit der Nahrungspflanze Regensburger Geißklee (*Chamaecytisus ratisbonensis*)	
Heckenwollafter *(Eriogaster catax)*	lichte Wälder und Heckenlandschaften mit reichlich Schlehe und Weißdorn in wärmegetönten Gebieten Südwestdeutschlands	
Eschen-Scheckenfalter *(Euphydryas maturna)*	warmfeuchte, sehr lichte Laubmischwälder mit hohem Grundwasserstand mit freistehenden, besonnten Jungeschen und reicher Kraut- und	

	Strauchvegetation, Nachweise in Süddeutschland	
Haarstrangwurzeleule *(Gortyna borelii lunata)*	vereinzelte Vorkommen in Südwestdeutschland auf Halbtrockenrasen und Blutstorchschnabelsäumen mit reichem Vorkommen des Arznei-Haarstrangs (*Peucedanum officinale*)	
Gelbringfalter *(Lopinga achine)*	lichte Wälder mit ausgeprägter Strauch- und Grasschicht	
Großer Feuerfalter *(Lycaena dispar)*	Feuchtwiesen und deren Brachen mit reichem Nektarpflanzenangebot (Ampfer)	
Blauschillernder Feuerfalter *(Lycaena helle)*	blütenreiche Feuchtwiesen und Hochmoore mit Beständen des Schlangenknöterichs und kühlfeuchtem Kleinklima	
Quendel-Ameisenbläuling *(Maculinea arion)*	trockenwarme, sonnenverwöhnte, offene oder auch buschreiche Magerrasen mit wichtigen Raupenfutterpflanzen Thymian und Dost sowie guten Lebensraum für den Wirt der älteren Raupen, die Knotenameise (*Myrmica sabuleti)*	
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *(Maculinea nausithous)*	junge Brachen mit Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) und Lebensraum für die Wirtsameise *(Rote Knotenameise - Myrmica rubra)*.	
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *(Maculinea teleius)*	nährstoffarme, frische bis (wechsel-)feuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf, der Eiablagepflanze	
Apollofalter *(Parnassius apollo)*	offene Felslandschaften mit Raupennahrungspflanzen Weiße Mauerpfeffer bzw. Weiße Fetthenne (*Sedum album*)	
Schwarzer Apollo *(Parnassius mnemosyne)*	Waldränder, Heckensäume und lichte Baumbestände, Vorkommen in Süddeutschland	
Nachtkerzenschwärmer *(Proserpinus proserpina)*	feuchte und frische, gelegentlich auch trockene, gut besonnte Standorte mit Nachtkerzen und Weidenröschen	

	(Raupenfutterpflanzen) sowie Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf für die Falter	
Osterluzeifalter *(Zerynthia polyxena)*	Raupenfutterpflanze: Osterluzei, Nachweise in Süddeutschland	
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	Im Rahmen der Biotop- und Vegetationsaufnahme ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der vorhandenen Standort- und Vegetationsverhältnisse ist ein Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten.
Europäische Brutvogelarten		
Alle Arten		Gebäudebestand und damit ein Habitatpotential für Gebäudebrüter ist im Plangebiet nicht vorhanden. Für typische Offenlandbrüter weist die Ergänzungsfläche aufgrund ihrer geringen Größe sowie der unmittelbar angrenzenden Bebauungs- und Verkehrsstrukturen nur eine geringe Habitateignung auf. Die Fläche bietet keine ausgeprägte, störungsarme Offenlandsituation. Ein relevantes Brutplatzpotenzial für typische Offenlandarten wie die Feldlerche wird daher nicht angenommen. Gehölzstrukturen und damit ein Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter sind nicht vorhanden. Fazit: Das Plangebiet weist kein Revierpotential auf. Weiterführende Erfassungen und Betrachtungen sind nicht notwendig. Eine Betroffenheit der Artengruppe wird anhand der obigen Potentialeinschätzung nicht gesehen.

Die Relevanzprüfung ergibt für den überwiegenden Teil der prüfrelevanten Arten und Artengruppen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, der Standortbedingungen sowie der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen keine Anhaltspunkte für eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit. Weitergehende Untersuchungen sind für diese Arten bzw. Artengruppen nicht erforderlich.

Für die Zauneidechse kann ein Vorkommen dagegen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Ergänzungsfläche weist aufgrund ihrer besonnten Lage, der teilweise

lückigen Gras- und Krautvegetation und vorhandener Offenbodenstellen ein eingeschränktes Habitatpotenzial auf. Darüber hinaus stellt die unmittelbar angrenzende Bahntrasse eine potenziell geeignete Lebensraum- und Vernetzungsstruktur dar.

Auf eine Erfassung der Zauneidechse wird im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet. Für die weitere artenschutzrechtliche Bewertung wird daher vorsorglich im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem möglichen Vorkommen der Art innerhalb der Ergänzungsfläche ausgegangen.

➔ Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Zauneidechse sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wie die Festsetzung eines Habitatstreifens entlang der Bahn, die Installation eines Reptilienschutzzaunes sowie eine ökologische Baubegleitung/Baufeldfreigabe vorzusehen.

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 ist bislang unbebaut und unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher grundsätzlich erhalten. Vorbelastungen ergeben sich insbesondere aus der Lage am Siedlungsrand und den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbenutzungen.

Hinweise auf Böden mit besonderen Funktionen, beispielsweise seltene Böden, Böden mit besonderer Archivfunktion oder besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, liegen nicht vor. Dem Boden wird daher eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen insbesondere durch die zulässige Neuversiegelung. Im Bereich vollständig versiegelter Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten und im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen, werden Flächen in einer Größe von 4.632 qm als private Grünfläche und 1.002 qm als SPE-Fläche festgesetzt. Eine Bebauung mit Hauptanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist hier ausgeschlossen. Lediglich in der Grünfläche sind deutlich untergeordnete Nebenanlagen mit klar gärtnerischem Bezug zulässig.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und den Eingriff in den Boden zu minimieren, setzt die Planung als Maß der baulichen Nutzung den GRZ-Wert von 0,4 fest und schließt eine weitere Überschreitung aus. Insgesamt ist somit innerhalb der 2.448 qm großen Baufläche im gesamten Satzungsgebiet eine maximale Versiegelung von 979,2 qm zulässig.

Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind zu kompensieren. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Kapitel 7.3.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können insbesondere durch das Befahren mit Baumaschinen, die Anlage temporärer Baustellenflächen sowie die Lagerung von Baumaterialien und Boden entstehen. Hierdurch können Bodenverdichtungen und Veränderungen des Bodengefüges hervorgerufen werden. Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden ist während der Bauphase auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind vorrangig Flächen zu nutzen, die ohnehin für eine dauerhafte Überbauung oder Versiegelung vorgesehen sind. Vorübergehend beanspruchte Böden sind nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht wiederherzustellen.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die vorgesehene Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Hinweise auf Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im Satzungsgebiet liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor.

➔ Durch die zulässige Mehrversiegelung entsteht ein anlagebedingter erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation sind 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 Niederschlagwasser 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 Wohnnutzung 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

Die Ergänzungsfläche wird durch ihre Lage im gewerblich geprägten Gebiet westlich der B 5 und westlich der Bahnlinie sowie durch die benachbart vorhandene Gewerbe- und Wohnbebauung geprägt. Entlang des Winkelweges ist eine Stromfreileitung über die gesamte Länge der Ergänzungsfläche vorhanden. Prägende Landschaftsstrukturen oder Wegebeziehungen sind nicht vorhanden.

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

Zum Ausgleich der zulässigen Versieglung wird eine Pflanzbindung festgesetzt, die vorrangig innerhalb der privaten Grünfläche umzusetzen ist.

Damit wird eine Eingrünung der künftigen Baugrundstücke sichergestellt. Die geplante Neubebauung wird sich stimmig in das Umgebungsbild einfügen.

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

7.2.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden im Vordergrund. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Wohnumfeldfunktion sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen.

Die Ergänzungsfläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünlandbrache genutzt. Eine unmittelbare Wohn- oder Erholungsfunktion besteht bislang nicht. Das Umfeld ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie durch Verkehrsflächen geprägt. Eine wesentliche Vorbelastung besteht insbesondere durch die unmittelbar östlich angrenzende Bahnstrecke zwischen Neustadt (Dosse) und Kyritz sowie durch die etwa 120 m östlich gelegene Bundesstraße B 5. In der Nachbarschaft bestehen zudem Gewerbebetriebe wie z.B. ein Wohnmobilhändler östlich der Bahnlinie.

Mit der Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Hierdurch entsteht innerhalb der Ergänzungsfläche eine neue schutzbedürftige Nutzung, die den bestehenden Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen ausgesetzt ist.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin erstellt, die mit Stand 27.05.2026 vorliegt **(Anlage 2).**

Zur Einordnung der Untersuchungsergebnisse wurden aufgrund der Charakteristik des Gebietes die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegt.

Anlagenlärm

Im Umfeld der Ergänzungsfläche befinden sich gewerbliche Nutzungen, von denen grundsätzlich Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm ausgehen kann. Maßgeblich ist insbesondere der unmittelbar östlich der Bahntrasse gelegene Wohnmobilhandel „Hobby Caravan Center Wusterhausen“. Relevante Geräusche können hier vor allem durch An- und Abfahrten von Wohnmobilen und Pkw sowie durch kurzzeitige Geräuschspitzen beim Schließen von Fahrzeugtüren entstehen.

Aufgrund der Ausstellungscharakteristik des Betriebes und der damit verbundenen geringen Anzahl an Fahrbewegungen sind nach Einschätzung des Schallgutachtens tagsüber keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Betriebszeiten von 09:00 bis 18:00 Uhr keine relevanten Schallemissionen zu erwarten. Zudem befindet sich mit der Wohnnutzung Winkelweg 1C bereits eine schutzbedürftige Nutzung im unmittelbaren Einwirkbereich der Gewerbeflächen.

Das Konfliktpotenzial durch Anlagenlärm wird im Schallgutachten daher als sehr gering eingeschätzt. Es wird von einer grundsätzlichen schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung ausgegangen. Auf eine rechnerische Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm wurde daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung verzichtet.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Auch die im Rahmen der Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet überschritten. Die für den

Tageszeitraum betrachtete Schwelle von 70 dB(A) wird eingehalten. Im maßgebenden Nachtzeitraum wird dagegen auch die im Gutachten zugrunde gelegte Schwelle von 60 dB(A) überschritten.

Aufgrund der erheblichen verkehrsbedingten Vorbelastung bestehen damit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen keine der vorgesehenen Wohnnutzung angemessenen Wohnverhältnisse. Die Lärmbelastung ist insbesondere im Nachtzeitraum von Bedeutung, da die geplante Wohnnutzung hierdurch in einer besonders schutzbedürftigen Nutzungsphase betroffen ist.

Die Planung reagiert auf die festgestellte Immissionssituation durch textliche Festsetzungen zum Schallschutz. Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten ermittelten Anforderungen werden Festsetzungen zum Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen, zu lüftungstechnischen Anforderungen, zum Schutz von Außenwohnbereichen und zu Anforderungen an Außenbauteile getroffen. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen eine der vorgesehenen Gebietsnutzung angemessene Aufenthalts- und Wohnqualität erreicht werden.

Emissionen durch die geplante Nutzung

Von der geplanten Wohnnutzung selbst sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen für die vorhandenen Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Baubedingt können vorübergehend Lärm-, Staub- und sonstige Störwirkungen durch den Baustellenbetrieb auftreten. Diese sind zeitlich begrenzt und unter Beachtung der einschlägigen Anforderungen an den Baustellenbetrieb nicht als erhebliche dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu bewerten.

➔ Im Ergebnis sind durch den bestehenden Anlagenlärm keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Die Ergänzungsfläche ist jedoch erheblichen verkehrsbedingten Lärmvorbelastungen ausgesetzt. Insbesondere aufgrund der hohen nächtlichen Belastung sind Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung erforderlich. Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten HOFFMANN LEICHTER 05/2026 bestimmten und in die Planung übernommenen Schallschutzmaßnahmen können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit vermieden werden.

7.2.8 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- Ausgleichsbetrachtung

7.3.1 Bilanzierungsgrundsätze für die Kompensation

Maßnahmen und Ausgleichsverhältnisse werden in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Schutzgut Pflanzen/Biotop, hier: Biotopverlust Grünlandbrache

Für Grünlandbrachen enthält die HVE Brandenburg keinen unmittelbar anzuwendenden Kompensationsfaktor. Der erforderliche Kompensationsumfang wird daher unter Berücksichtigung der konkreten Ausprägung und ökologischen Wertigkeit des betroffenen Bestandes verbal-argumentativ bestimmt.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine vergleichsweise artenarme und anthropogen beeinflusste Grünlandbrache. Eine besondere floristische Artenausstattung wurde nicht festgestellt. Die Fläche unterliegt zudem Einflüssen aus den angrenzenden Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen.

Aufgrund der fehlenden besonderen Biotopausprägung wird dem Bestand insgesamt eine allgemeine bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz beigemessen. Die vorhandenen Biotopfunktionen sind zudem innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums durch die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautvegetation auf einer geeigneten Kompensationsfläche wiederherstellbar. Eine lange Entwicklungsdauer oder erschwerte Regenerierbarkeit, die einen erhöhten Kompensationsfaktor rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Parameter wird daher für den Verlust der Grünlandbrache ein Kompensationsverhältnis von 1:1 angesetzt. Der Verlust von 10 m² Grünlandbrache ist somit durch die Aufwertung bzw. Entwicklung von 10 m² einer hinsichtlich ihrer Biotopfunktion gleichwertigen Fläche zu kompensieren.

Schutzgut Pflanzen/Biotop, hier: Obstbaumverlust

Mit der unteren Naturschutzbehörde fand vor Planungsbeginn eine Abstimmung zur Kompensation des Verlustes der früher vorhandenen Streuobstwiese mit etwa 30 Bäumen (nach Bildauswertung) statt (Anfrage durch Plankontor an die UNB per Email am 10.12.2025). Durch die Fachbehörde erfolgte eine Begehung der Fläche am 17.12.2025. Im Anschluss wurde telefonisch zwischen A. Ewert und K. Manke am 18.12.2025 festgelegt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Ausgleich zu schaffen ist. Da weder der Zustand der Bäume zum Zeitpunkt ihres Verlustes, noch die Umstände dieses Verlustes nachvollziehbar sind, schlägt die UNB die Pflanzung von 10 Obstbäumen inkl. Entwicklungspflege 3 Jahre vor. Die Pflanzung soll als Nachpflanzungen in einer bestehenden alten Streuobstwiese zum langfristigen Erhalt erfolgen und die zeitweise Pflege sichergestellt werden.

Schutzgut Boden, hier: Bodenversiegelung

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 neben den flächigen 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.

7.3.2 Tabellarische Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriffsbewertung	Maßnahmen der Vermeidung/Minderung, des Ausgleichs
Pflanzen und Biotope	Verlust von 7.080 qm Grünlandbrache Baumverlust der ehemaligen Streuobstwiese	• Ausgleich durch Entwicklung einer Fläche mit gleichwertiger Biotopfunktion im Verhältnis 1:1 • Festsetzung privater Grünfläche und von Habitatfläche (Minimierung) • Nachpflanzung von 10 Ersatzbäumen in einer bestehenden Streuobstwiese
Tiere	Verlust von 7.080 qm Grünlandbrache als Lebensraum stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar	• keine Ausgleichsmaßnahme notwendig • Biotopmaßnahmen wirken positiv auf das Schutzgut Tier (multifunktionale Maßnahmen)
Besonderer Artenschutz	Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird vermieden bei Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen	Vermeidungsmaßnahmen: • Erhalt der bahnparallelen Habitatfläche • Installation Reptilienschutzzaun • ökologische Baubegleitung/Baufeldfreigabe
Boden	erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung maximal 980 qm	Sicherung unversiegelter Flächen durch Festsetzung privater Grünfläche und Habitatfläche (Minimierung) Zulässigkeit Teilversiegelter Flächen (Minimierung) notwendiger Ausgleich: pro angefangene 10 qm Versiegelung 20 qm Gehölze; Faktor 1:2 (max. 1.960 qm flächige Gehölzpflanzung) **oder** 1 Baum pro angefangene 25 qm Versiegelung bzw. statt 50 qm Gehölzfläche (max. 39 Bäume) der rechnerische Ausgleich entspricht damit der zulässigen Versiegelung
Wasser und Klima/Luft **Landschaftsbild**	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Mensch / Gesundheit	Immissionskonflikt Verkehrslärm - Wohnnutzung	• Festsetzungen des Immissionsschutzes (Vermeidung)
Kultur- und Sachgüter	Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen	---

Mit der Umsetzung der Maßnahmen gilt der durch die Planung verursachte Eingriff als ausgeglichen.

7.4 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung

Folgende Maßnahmen der Vermeidung, Minderung werden zur naturschutzfachlichen Optimierung der Planung festgesetzt:

Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Eine 4.632 qm große Fläche im Satzungsgebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich Nebenanlagen mit gärtnerischem Bezug zulässig.

Begründung: Die Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und wirkt sich multifunktional positiv auf alle weiteren Schutzgüter aus. Mit der Festsetzung wird ebenfalls vermieden, dass eine Bebauung im am stärksten verlärmten Bereich zulässig ist.

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

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Sicherung und Erhalt Habitatfläche für die Zauneidechse

Eine 1.002 qm große Fläche entlang des östlichen Plangebietsrandes wird als SPE-Fläche festgesetzt. Ziel ist es diesen Bereich als potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten und dauerhaft zu sichern.

Folgende Pflegemaßnahmen sind zu gewährleisten:

- Erhalt der jetzigen Struktur und Vegetationszusammensetzung. Keine Entwicklung zu einem Scherrasen.
- Abschnittsweise, räumlich gestaffelte Mahd pro Jahr und Mähvorgang, heißt Bearbeitung von immer etwa 30 % der Fläche und Stehenlassen von höherwüchsigen Rückzugsbereichen für Tiere
- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zu älteren, gut ausgeprägten Mähkanten
- Mahd mit Freischneider und / oder Hand-Doppelmesserbalkenmäher, Schnitthöhe 10-15 cm
- Entfernung des Mahdgutes
- 2-jährliche Entnahme von aufgewachsenen Junggehölzen bis zum 28.02. des betreffenden Jahres

Begründung: Da ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb der Ergänzungsfläche nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind im Sinne des Worst-Case-Ansatzes vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen geeignete Vorkehrungen zur Sicherung von Habitat Strukturen und zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Individuen zu treffen. Siehe hierzu auch Maßnahmen des Artenschutzes.

gesetzl. Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Sicherung des Pflegeregimes im städtebaulichen Vertrag

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 teilversiegelten Flächen

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf maximal 0,5 betragen.

Begründung: Die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge wie z.B. Dränpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressourcen Wasser und Boden. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Boden durch die Versiegelung reduziert werden.

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

Verwendung nachhaltiger Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200, max. 2500 Kelvin und ohne UV-Anteile. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Begründung: Im Sinne des Minimierungsgebotes wird zur Umsetzung eines arten- und insektenschonenden sowie nachhaltigen Lichtmanagements diese Festsetzung zur Beleuchtung getroffen.

rechtliche Grundlage: die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor dem Hintergrund des Fachrechts § 5 (1) 1., 2. BImSchG und des § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“

Hinweis: Handlungsrichtlinien und Hinweise zur Vermeidung von Lichtemissionen lassen sich zusätzlich in der Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg (2014) finden.

Immissionsschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit setzt die Planung Maßnahmen des Immissionsschutzes als Vermeidungsmaßnahme fest.

7.4.2 Plangebietsinterne Maßnahmen des Ausgleichs

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes festgesetzt:

Anpflanzgebot

In der Satzung wird bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Strauchgehölzen 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).

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.

Folgende Pflanzqualitäten (Baumschulware) sind mindestens zu verwenden:

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

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Gartengestaltung innerhalb des Satzungsgebietes umzusetzen. Die SPE-Fläche ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

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).

Sind die Ausgleichspflanzungen nicht innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher auch Nachpflanzungen von Obstbäumen in der Streuobstwiese Barsikow als ökologischen Ausgleich anrechnen lassen. Dabei gilt die Pflanzung eines Obstbaumes in der geforderten Qualität als Ausgleich für 25 qm Versiegelung. Es sind die im Kapitel 7.4.3 formulierten Pflegemaßnahmen innerhalb einer 5-jährigen Entwicklungspflege umzusetzen. Pflanzung und Pflege sind durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Eingriffsverursacher zu tragen.

In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben.

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

Rechtliche Sicherung: Auflage in die Baugenehmigung; privatrechtliche Sicherung bei externer Realisierung

7.4.3 externe Maßnahmen des Ausgleichs

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzen. Die qualitative und quantitative Umsetzung der Maßnahmen sowie deren Pflege sind mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wusterhausen/Dosse rechtlich zu sichern:

Pflanzung von Obstbäumen in der Streuobstwiese Barsikow

In der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Ortsteil Barsikow sind in einer bestehenden Streuobstwiese mindestens 10 Obstbäume regionaltypischer, alter, geeigneter Sorten als Nachpflanzung vorzusehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zur Anrechnung als Ausgleichspflanzung zu verwenden: Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 10-12 cm.

Folgende Anforderungen an die Pflegemaßnahmen bestehen in den ersten 5 Jahren:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- Frei- bzw. Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereich)
- jährliche Kontrolle der Anbindung, des Stammes, des Insekten- und Pilzbefalls
- Neupflanzungen sind gegen Verbiss durch Wild- und Weidetiere zu schützen.

Pflanzung und Pflege sind durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten hat der Eingriffsverursacher zu tragen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen (Fotodokumentation).

Begründung: Streuobstwiesen gelten als gesetzlich geschützte Biotope und sind von besonderem ökologischem Wert, auch hinsichtlich des Artenschutzes. Sie gelten als besonders wertvolle dörfliche Grünstruktur und prägen das Landschaftsbild positiv. Die Nachpflanzung von 10 Bäumen erfolgt als Ersatz für den Verlust der früheren Obstbäume im Satzungsgebiet „Winkelweg“.

Neupflanzungen von Obstbäumen in der Streuobstwiese Barsikow können ebenfalls als ökologischer Ausgleich für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden durch die zulässige Versiegelung im Satzungsgebiet „Winkelweg“ angerechnet werden. Dabei gilt die Pflanzung eines Obstbaumes in der geforderten Qualität als Ausgleich für 25 qm Versiegelung.

Begründung: Die Maßnahme erfolgt zum Ausgleich des Verlustes der früher auf der Fläche vorhandenen Obstbäume. Ziel ist der langfristige Erhalt und die Entwicklung des Obstbaumbestandes in Barsikow.

Rechtliche Sicherung: städtebaulicher Vertrag

Entwicklung einer Biotopstruktur

Zum Ausgleich des Verlustes der 7.080 qm Grünlandbrache ist im weiteren Verfahren eine geeignete Maßnahme zur Entwicklung einer Fläche mit gleichwertiger Biotopfunktion festzulegen. Der Ausgleich soll im Verhältnis 1:1 erfolgen. Eine geeignete Maßnahmenfläche wird derzeit zwischen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Begründung: Die Maßnahme erfolgt zum Ausgleich des planungsbedingten Verlustes der Grünlandbrache.

Rechtliche Sicherung: städtebaulicher Vertrag

7.4.4 Maßnahmen des Artenschutzes

Maßnahmenkonzept zum Umgang mit der potentiellen Zauneidechsenpopulation

Da ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb der Ergänzungsfläche nicht mit hinreichender Sicherheit mittels Kartierungen ausgeschlossen wurde, sind vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung des Eintritts eines Verbottatbestandes (gem. § 44 BNatSchG) zu treffen.

Sicherung der Habitatfläche (siehe Festsetzung SPE, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*)*

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist daher entlang des östlichen Plangebietsrandes zur Bahntrasse ein dauerhaft geeigneter Habitatbereich für die Zauneidechse zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Fläche wird als SPE-Fläche mit entsprechendem Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Ökologische Baubegleitung

Der Eingriffsbereich ist vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Das weitere Vorgehen zur Räumung bzw. Freigabe des Baufeldes ist unter Berücksichtigung des festgestellten Bestandes und der jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Zauneidechse durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung festzulegen. Die Baufeldfreigabe darf erst erfolgen, wenn eine Tötung oder Verletzung von Individuen ausgeschlossen werden kann.

bauzeitiger Reptilienschutzzaun

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der Eingriffsbereich gegenüber der Habitatfläche durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun (Länge ca. 170 m) abzugrenzen, um eine Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern. Die Lage des Zaunes ist durch die ökologische Baubegleitung festzulegen. Der Zaun ist während der bauvorbereitenden Maßnahmen und der gesamten Bauphase funktionsfähig zu erhalten und regelmäßig zu kontrollieren.

Begründung: Da das Vorkommen von Zauneidechsen im Satzungsgebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind die Maßnahmen im Sinne des Worst-Case-Ansatzes durchzuführen. Ziel ist der Schutz der potentiellen Eidechsenpopulation.

Rechtliche Sicherung: städtebaulicher Vertrag

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 23.06.2026 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelweg“ gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 22.07.2026.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 24.11.2026 ist geplant, den Entwurf der Ergänzungssatzung zu beschließen. Gleichzeitig soll beschlossen werden, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden.

P. Schulz

Bürgermeister