

## **TEIL C**

Gemeinde Wiesenburg/Mark

**Bebauungsplan Nr. 19**

„WohnPark Hoher Fläming Thomas-Müntzer-Straße“

### **Begründung**

**zum Satzungsplan vom 20. Mai 2023**

---

**Auftraggeber**

DeWi UG

Thomas-Müntzer-Straße 6

14827 Wiesenburg/Mark

**Planverfasser**

architekturbüro civitas

Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig

Ackerstraße 35

10115 Berlin

TEL: (030) 282 47 62 / FAX: (030) 275 96 765

## INHALT

<b>I</b>	<b>Gegenstand der Planung</b>	<b>3</b>
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2	Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit	4
3	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	4
4	Städtebauliche Analyse des Plangebietes	6
4.1	Geschichtliche Entwicklung	6
4.2	Vorhandene Bebauung	6
4.3	Eigentumsverhältnisse	7
4.4	Verkehrerschließung	8
4.5	Stadttechnische Erschließung	8
4.6	Immissionen	10
4.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen	10
4.8	Trinkwasserschutz	13
4.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	13
5	Landschaftsanalyse	13
5.1	Naturräumliche Einordnung	13
5.2	Geomorphologische Verhältnisse und Topographie	14
5.3	Boden	15
5.4	Hydrologie	15
5.5	Klima/Luft	15
5.6	Freiflächen	16
5.7	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	16
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
1	Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung	19
1.1	Art der baulichen Nutzung	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
1.4	Verkehrsflächen	29
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
1.6	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, einschl. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	30
1.7	Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
1.8	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	31
1.9	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	31
1.10	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten	31
1.11	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	32
<b>III</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>33</b>
<b>IV</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>34</b>

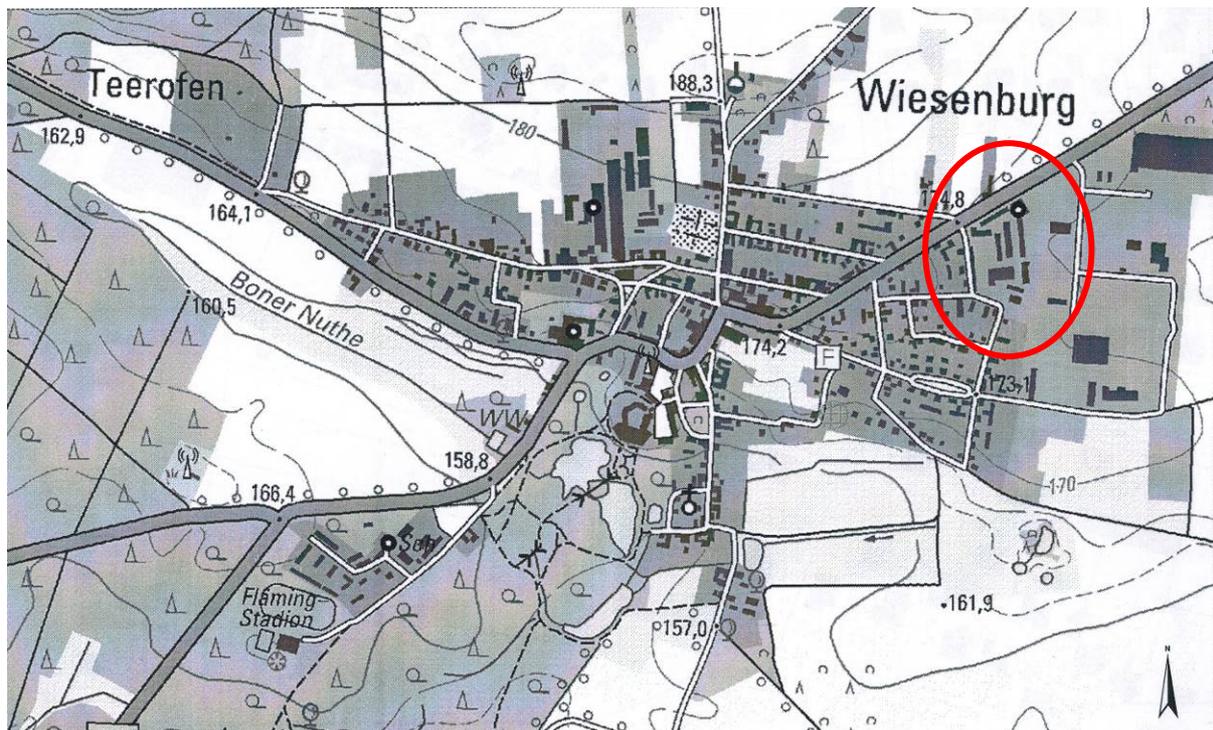
## I Gegenstand der Planung

### 1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wiesenburg der Gemeinde Wiesenburg/Mark. Es liegt an der Südseite der Belziger Landstraße, östlich der Thomas-Müntzer-Straße und reicht bis zur Raiffeisenstraße. Im Osten schließt sich das Gewerbegebiet Wiesenburg an.

Das Plangebiet ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 3,2 ha großes Gebiet in der Gemarkung Wiesenburg.



**Abbildung 1:**

Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet wird begrenzt –

- im Norden von der südöstlichen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Belziger Landstraße
- im Westen von der östlichen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Thomas-Müntzer-Straße und der Raiffeisenstraße
- im Süden von der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Raiffeisenstraße und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 255/1 der Flur 1
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 708 der Flur 2 (= Grenze zwischen Flur 1 und 2 der Gemarkung Wiesenburg)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wiesenburg (121577) in der Flur 1 auf den Flurstücken Nr. 244/9, 248, 249, 250, 251, 252/3, 253/2, 253/5 und 254. Die Flurstücksnummern entsprechen dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2021 (Bezugsdatum).

## 2 Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

Der im Plangebiet ehemals vorhandene Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL), später Fläming Landtechnik GmbH, ist seit mehreren Jahren geschlossen. Die Nutzungen der Gebäude und Freiflächen des Betriebes wurden aufgegeben. Es besteht die Absicht diesen Standort zu einem neuen Wohngebiet zu entwickeln. Durch die Neuaufteilung und die Erschließung des Geländes soll eine kleinteilige Nutzungs- und Bebauungsstruktur geschaffen werden. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsbildverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.



**Abbildung 2:**

Blick vom zweigeschossigen Mauerwerksbau Richtung Norden zur Belziger Landstraße

## 3 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Wiesenburg befindet sich das gesamte Plangebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich demnach auf den Flächen des Plangebietes aus den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, für das o.g. Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 153-19/21). Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände soll ein Wohnpark entstehen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Daher wird nach § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Es wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Gemeinde Wiesenburg/Mark befindet sich der Flächennutzungsplan in Aufstellung<sup>1</sup>.

Derzeit liegt der Vorentwurf vor, zu dem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte. Ein Abschluss dieses Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist frühestens im Verlauf des Jahres 2023 möglich. Im Plangebiet sind aber Investitionsvorhaben vorgesehen, die die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern, um den planungsrechtlichen Rahmen für die kurzfristige Vorbereitung und Durchführung dieser Vorhaben zu schaffen. Der Bebauungsplan wird daher nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt bevor die Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist, weil –

- der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird;<sup>2</sup>
- das Vorhaben, für das mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für die Gemeinde Wiesenburg/Mark von besonderer Dringlichkeit und Bedeutung ist.

Wegen der Lage des Plangebietes im Innenbereich entspricht dessen weitere Entwicklung insbesondere den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze und Ziele folgender übergeordneter Planungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

---

<sup>1</sup> Beschluss Nr. 97-16/16 vom 12.09.2016

<sup>2</sup> Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthaltene Darstellung des ehemaligen Betriebsgeländes als gemischte Baufläche soll im Entwurf des Flächennutzungsplans geändert werden. Diese Fläche ist als Wohnbaufläche darzustellen.

(gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg am 19.07.2006 genehmigt)

Für die Region Havelland-Fläming liegt der sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 7. Oktober 2020 (ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020) vor. Demnach gehört der Ortsteil Wiesenburg der Gemeinde Wiesenburg/Mark zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten in der Region Havelland-Fläming.

Am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in der Sitzung der Regionalversammlung gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Zur Zeit erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren. Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes entspricht den Zielen dieses Regionalplanentwurfs zur Siedlungsentwicklung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in besonderer Weise entsprochen:

- Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007);
- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Grundsatz 5.1 LEP HR);
- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme (Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007);
- Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen (Grundsätze 6.1 Abs.1 LEP HR).

## **4 Städtebauliche Analyse des Plangebietes und seiner Umgebung**

### **4.1 Geschichtliche Entwicklung**

Das Plangebiet war das Betriebsgelände des Kreisbetriebes für Landtechnik Belzig (Sitz Wiesenburg). Der Betrieb ging aus einer Maschinen-Traktoren-Station (MTS) hervor, die nach 1945 im Zuge der Bodenreform mit der Neubauernsiedlung am östlichen Rand der Ortslage Wiesenburg entstand. Der Kreisbetrieb für Landtechnik war verantwortlich für die Instandhaltung aller Maschinen und Geräte in der Pflanzenproduktion. Anfang der 1990-er Jahre wurde der Betrieb in die Fläming Landtechnik GmbH umgewandelt. Ab 2004 wurden die ungenutzten und leerstehenden Hallen auf dem Betriebsgelände als Altreifenlager genutzt.

Die gewerbliche Nutzung wurde nach mehreren Bränden auf den Altreifenlagerflächen im Jahr 2016 vollständig aufgegeben.

### **4.2 Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Im Plangebiet befinden und befanden sich ausschließlich Reparatur- und Abstellhallen für die landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie ein Verwaltungsgebäude mit Speisesaal und ein Sozialgebäude. Der Abbruch der Hallen ist bereits weitestgehend erfolgt.

Die zu erhaltende Gebäude auf dem ehemaligen Betriebsgelände sind das dreigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude und dem unmittelbar an der Ostseite des Gebäudes gelegene eingeschossige

Bau der ehemaligen Kantine. Außerdem befindet sich im südlichen Plangebiet der zweigeschossige Mauerwerksbau des ehemaligen Sozialgebäudes. Der auf dem Gelände vorhandene freistehende Schornstein wird derzeit noch als Mobilfunksendemast genutzt. Nach Ablauf der Nutzungsvereinbarung mit dem Mobilfunknetzbetreiber und Demontage der Sendeanlage soll der Abbruch des Schornsteins erfolgen.

Von den Hauptgebäuden der bebauten Grundstücke in der unmittelbaren näheren Umgebung des Plangebiets, insbesondere westlich der Thomas-Müntzer-Straße, sind die meisten Gebäude zweigeschossig, wobei es sich bei dem zweiten Geschoss um den ausgebauten Dachraum handelt.

Vereinzelt sind auch dreigeschossige Gebäude vorhanden, wobei auch bei diesen Häusern sich das oberste Geschoss im Dachraum befindet. Bei den vorhandenen Hauptgebäuden in der südlichen und westlichen Umgebung des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser. Das östlich des Plangebiets gelegene Gewerbegebiet ist durch einen baumbestandenen Grünstreifen gegenüber den westlich gelegenen Siedlungsbereichen abgeschirmt.



**Abbildung 3:**  
ehemalige Abstellhalle an der Belziger Landstraße

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist vollständig Privateigentum.

Nach der Neuaufteilung des Geländes ist vorgesehen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen Eigentum der Gemeinde Wiesenburg/Mark werden. Die Wohnbauflächen bleiben Privateigentum.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Thomas-Müntzer-Straße und der Raiffeisenstraße erschlossen.

Die Straßenfläche der Thomas-Müntzer-Straße ist unbefestigt. Eine Gliederung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn und Gehwegen ist nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind noch die Flächenbefestigungen aus Beton der Betriebsstraßen und Abstellflächen vorhanden.



**Abbildung 4:**

Blick Richtung Süden von der Einmündung der Thomas-Müntzer-Straße in die Belziger Landstraße

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie Nr. 588. Unmittelbar an der Nordseite des Plangebietes befindet sich die nächstgelegene Haltestelle dieser Buslinie Wiesenburg/Mark, Gewerbegebiet in der Belziger Landstraße. Die Buslinie 588 verkehrt zwischen Ziesar und Bad Belzig. In Bad Belzig endet die Buslinie am Bahnhof mit den Umsteigemöglichkeiten in den Regionalbahnverkehr.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (Strom), Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation und Gas kann gewährleistet werden bzw. eine Versorgung mit den genannten stadttechnischen Medien ist möglich. Für die Versorgung der einzelnen neu zu bildenden Baugrund-

stücke sind die vorhandenen Versorgungsnetze zu erweitern bzw. zu ergänzen. Um die Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV – 2001) zu entsprechen, ist auf Grund der Altlastenproblematik im Plangebiet die Trinkwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz zu sichern. Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), in der aktuellen Fassung entsprechen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Versorgung mit Wasser besonders zu berücksichtigen [siehe § 1 Abs. Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens **800 l x min<sup>-1</sup>** Löschwasser für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W-405].

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschatz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24m<sup>3</sup> /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup> /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup> /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

#### **4.6 Immissionen**

In dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig bzw. vorhanden. Von den dort bestehenden Gewerbenutzungen gehen weder Lärm- noch Geruchsemissionen aus, die die zulässigen Werte überschreiten. Insofern wird mit der Entwicklung der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet keine Bebauung an das Gewerbegebiet heranrücken, die eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber der bestehenden Situation beansprucht. In geringerer und gleicher Entfernung zum Standort des Gewerbegebietes befinden sich südlich der Schulze-Delitzsch-Straße und östlich der Raiffeisenstraße bereits andere Wohnhäuser der Ortslage Wiesenburg.

Lärmimmissionen ergeben sich aus dem Fahrzeugverkehr auf dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Bundesstraße 246.

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose<sup>3</sup> aufgestellt.

#### **4.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der ALKAT-Reg.-Nr. 0315692029 / „Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) Wiesenburg und Altreifenlager“ registriert<sup>4</sup>.

Diese Eintragung basiert auf der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung der Liegenschaft als Reparaturstützpunkt für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Nutzfahrzeuge und der Nutzung ab dem Jahr 2004 als Altreifenlager. Im Jahr 2016 ereigneten sich auf dem Gelände mehrere Großfeuer, bei denen ein Großteil der dort lagernden Altreifen verbrannte.

Durch den Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Betriebs- und Schadstoffen auf dem ehemaligen Betriebsgelände sind schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht vollständig auszuschließen. Es werden als Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) in KfZ-Montagegruben und brandspezifische Schadstoffe auf den Flurstücken 1212 bis 1218 und 1255 vermutet. Weiterhin wurden bei orientierenden Stichproben bisher polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzo(a)pyren (B(a)P), Blei (Pb), Chrom (Cr) und Nickel (Ni) oberflächennah nachgewiesen. Auch das im nördlichen Areal des Flurstückes 225 befindliche ehemalige Heizhaus und die dort flächenhaft vorkommende Schlacke-Kohle-Schicht ist Bestandteil der Verdachtsbereiche.

Für das gesamte Plangebiet liegt eine Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV § 2 Nr. 3<sup>5</sup> seit dem 09.09.2022 vor. Die Orientierende Untersuchung weist nach, dass auf Grund der Beschaffenheit des Bodens eine ausreichende Versickerungsfähigkeit besteht. Im Ergebnis der Schadstoffunter-

<sup>3</sup> SCHOLZ, PETER: Schallimmissionsprognose Nr. 221014-1 zum Bebauungsplan Nr. 19 „WohnPark Hoher Fläming Thomas-Müntzer-Straße“ der Gemeinde Wiesenburg/Mark, 29.09.2022

<sup>4</sup> siehe auch Altlastenauskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.08.2021 (AZ 39744-21-84)

<sup>5</sup> SAKOSTA GMBH: Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV § 2 Nr.3 Ehemaliges KfL-Gelände Thomas-Müntzer-Straße 6 in Wiesenburg/Mark, 09.09.2022

suchung und Gefährdungsbeurteilung wird eingeschätzt, dass von den festgestellten Bodenbelastungen keine Gefahren für das Grundwasser durch versickerndes Niederschlagswasser ausgehen.

Die Bodenuntersuchungen im Plangebiet erfolgen mit dem Ziel bei festgestellten Belastungen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen sind unter Beachtung der nachfolgenden Anforderungen auszuführen:

- Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.
- Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.
- Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.
- Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.
- Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.
- Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende **mineralische Abfälle** (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufruch, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m<sup>3</sup>) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN98<sup>6</sup> (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.
- Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:  
Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht.  
Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:  
Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB),  
Großbeerenstraße 231, 14467 Potsdam, Tel. 0331 27930, [www.sbb-mbh.de](http://www.sbb-mbh.de)

<sup>6</sup> [https://www.laga-online.de/documents/m-32\\_pn98\\_red-aend\\_2019\\_mai\\_1562758999.pdf](https://www.laga-online.de/documents/m-32_pn98_red-aend_2019_mai_1562758999.pdf)

- Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von **2.000 kg (Kleinmengen)**, bezogen auf alle als gefährlich eingestuft Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben.
- Bei einem Anfall von mehr als **2.000 kg** an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).
- Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.
- Folgende Pflichten (Gesamtabfallmenge > 10 m<sup>3</sup>) sind in diesem Zusammenhang von Gewerbebetrieben zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL<sup>7</sup>):
  - Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
  - Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
  - Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
  - Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Es ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639, der auf den Erhalt der Wasserhaushaltsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion und letztlich der Nutzfunktion für Siedlung und Erholung nach BBodSchG §2 Abs. 2 Nr. 1b, 1c und 3b für die Zeit der Baumaßnahmen gerichtet ist, in die Begründung des Planentwurfes aufzunehmen und umzusetzen.

Es ist ein Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan nach DIN 19639 im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Der Rahmen des Bodenschutzkonzeptes ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es sind folgende Inhalte im Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan darzustellen:

Erfassen und Bewerten des Schutzgutes Boden,

Erforderliche Maßnahmen zum baubegleitenden Bodenschutz werden festgelegt, insbesondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

---

<sup>7</sup> Quelle: [https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt\\_MLUL\\_Gewerbeabfall.pdf](https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt_MLUL_Gewerbeabfall.pdf)

Es sind auch witterungsabhängige Faktoren in Bezug auf Bodenbeeinträchtigungen nach DIN 19639 darzustellen.

Der dafür einzusetzende Fachgutachter hat der Unteren Bodenschutzbehörde eine Zertifizierung als bodenkundlicher Baubegleitung nachzuweisen.

#### **4.8 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerks Wiesenburg. Im Plangebiet bestehen daher hinsichtlich des Einsatzes von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Einbau in bodennahe technische Bauwerke, wie Schottertrag-/Frostschuttschicht, keine Beschränkungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgelegten Trinkwasserschutz- und Vorbehaltsgebiete.

#### **4.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand: 31.12.2021) kein Einzeldenkmal.

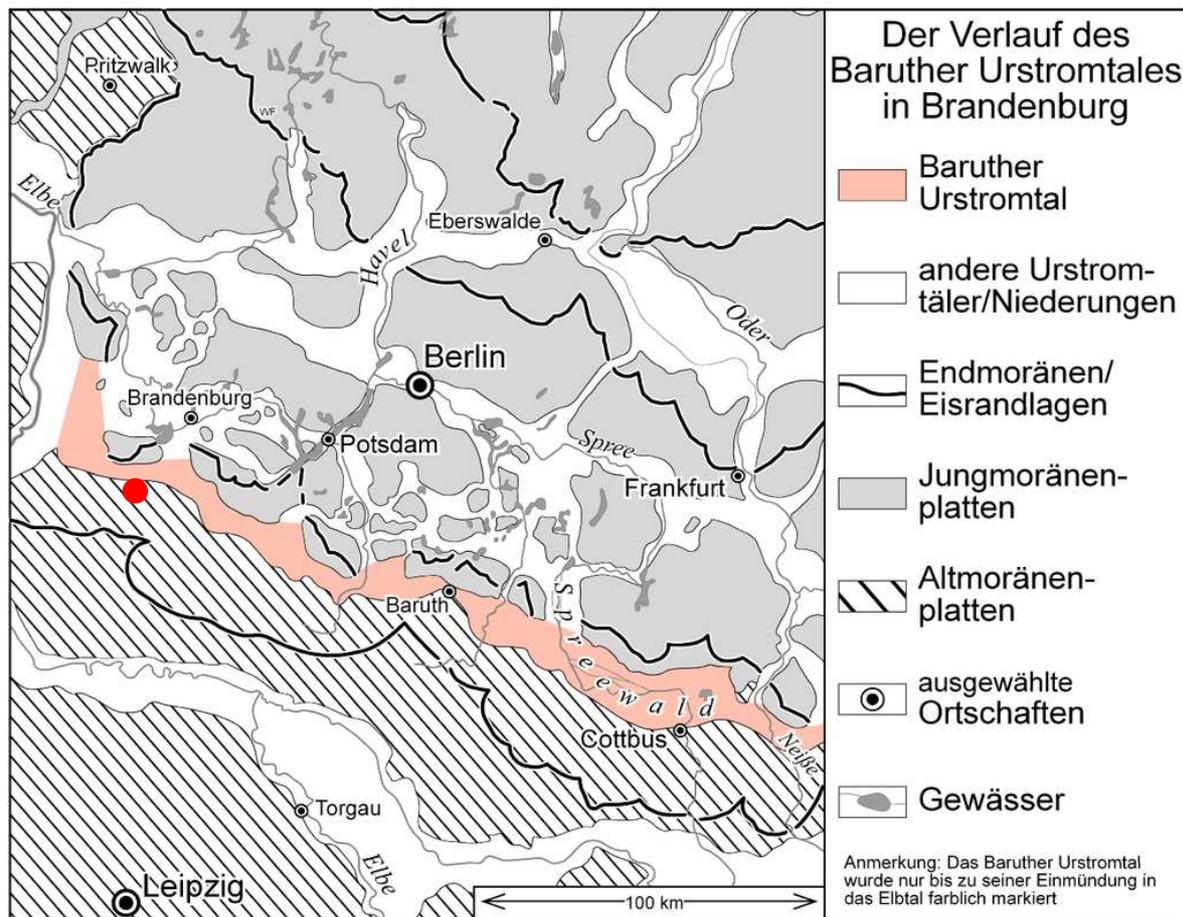
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bodendenkmals Wiesenburg Flur 1 und 3 Historische Altstadt, Schloss Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Historischer Garten Neuzeit, Grab Neuzeit (Bodendenkmalnummer 30212). Die Entfernung vom Plangebiet bis zur östlichen Grenze des Bodendenkmalbereiches beträgt ca. 350 m.

Dennoch sind bei Bauarbeiten im Plangebiet die Regelungen des § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **5 Landschaftsanalyse**

#### **5.1 Naturräumliche Einordnung**

Wiesenburg befindet sich in der naturräumlichen Region Fläming. Die 140.000 Jahre alten Höhen des Flämings gehören noch zu den Altmoränen der vorletzten Vereisung, der Saalevereisung. Während der weiter nördlich gelegene Teil Brandenburgs in der jüngeren Weichseleiszeit (vor 10.000-115.000 Jahren) ein weiteres Mal von Eis bedeckt wurde, blieb der Hohe Fläming eisfrei.

**Abbildung 5:**

Übersichtsplan des Baruther Urstromtal

Der Höhenzug des Flämings ist im Wesentlichen aus Endmoränen, Grundmoränen und Sandern der Saalezeit aufgebaut. Die Urströme der Saalegletscher flossen im Fläming zur Elbe.

Die Ortschaft Wiesenburg liegt unmittelbar am Rand des Hohen Flämings. Eine starke Hangkante markiert den Übergang zu den Sandern und zum Magdeburger Urstromtal.

Der Ort wird umgeben vom Naturpark „Hoher Fläming“ (Großschutzgebiet des Landes Brandenburg), welches auch als Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ ausgewiesen ist.

In Wiesenburg befinden sich zwei Gebäude, die als FFH-Gebiete „Fledermausquartier Wiesenburg“ ausgewiesen sind. Diese befinden sich in einem Abstand von ca. 850 m und 1.000 m in westlicher Richtung vom Plangebiet.

Nördlich von Wiesenburg liegt das FFH-Gebiet „Schlamau“. Diese Flächen sind auch als SPA-Gebiet „Hoher Fläming“ anerkannt.

## 5.2 Geomorphologische Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet befindet sich südlich des Baruther Urstromtales am nördlichen Rand der Altmoränenplatte im Bereich der Endmoräne / Eisrandlage.

Das Plangebiet hat einen in östlicher Richtung verlaufenden Geländeabfall mit einem Höhenunterschied von ca. 2 bis 2,9 m, was einer Neigung von 1,5 bis 2 % entspricht.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 171,6 bis 174,5 m DHHN 2016.

### 5.3 Boden

Der Untergrund im Plangebiet wird von mächtigen quartären Lockergesteinen gebildet. Zuerst stehen glazifluviale Sande (Fein- und Mittelsande mit Grobsandlagen). in einer Mächtigkeit von 18 - 23 m an. Darunter lagern bis zu 20 m mächtige Schluffe und Tone. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes sind im oberflächennahen Bereich geringmächtige anthropogene Auffüllungen aus umgelagerten Sand, Ziegel- und Betonresten vorhanden. Die vorhandenen Böden verfügen über eine ausreichende Durchlässigkeit und sind für die Versickerung von Regenwasser geeignet. Partiiell kann im Bereich von Sickermulden für die Straßenentwässerung der Einbau von enggestuften Sanden mit einem  $k_f$ -Wert von  $> 1 \cdot 10^{-04}$  m/s erforderlich werden, um dort die die Regenwasseraufnahme zu verbessern<sup>8</sup>.

Die Versickerungsfähigkeit von Böden kann durch baubedingtes Verdichten sehr stark eingeschränkt werden. Als Folge wird die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) eingeschränkt, was sich in der Verminderung des  $k_f$ -Wertes (Durchlässigkeitsbeiwert) äußert. Verdichtungen führen weiterhin zur Minderung der Wasseraufnahmekapazität von Böden, die wiederum in niederschlagsreichen Zeiten wichtig für den Schutz vor lokaler Vernässung und Hochwasser ist. Baubedingte Verdichtungen oder deren Folgen sind mit einem Bodenschutzplan und durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu verhindern oder abzumildern.

### 5.4 Hydrologie

#### Grundwasser

Der Ruhewasserspiegel des Hauptgrundwasserleiters liegt bei etwa 100 m NHN und damit 70 bis 75 m unter dem Geländeniveau. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden. Ein weiteres Grundwasserstockwerk ist in den oberflächennahen Sanden ausgebildet, das aus dem verbreiteten Vorkommen von Geschiebemergel resultiert. Der Flurabstand dieses Grundwasserleiters beträgt im Plangebiet 11 – 16 m. Das Grundwasser fließt in südwestlicher Richtung.

#### Oberflächengewässer

Stand- und Fließgewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Löschwasserbecken.

### 5.5 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen

---

<sup>8</sup> RÜTZ, TORSTEN: Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse WohnPark Hoher Fläming vom 21.09.2021

der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 8,2°C und 8,9°C.

Bedingt durch den bestehenden Versiegelungsgrad, ist das Plangebiet kein klimatischer Ausgleichsraum, die Flächen sind als vorbelastet anzunehmen.

## **5.6 Freiflächen**

Das Plangebiet ist eine siedlungsgeprägte Freifläche. Es besteht eine anthropogene Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche (nicht mehr genutzt). Es sind neben den baulichen Strukturen (Gebäude und Wege) noch ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren und Baumgruppen vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die nach § 17 und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind.

## **5.7 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im Zusammenhang mit den im Plangebiet ausgeführten Abbruch- und Beräumungsarbeiten waren und sind die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von gebäude- und höhlenbewohnenden Fledermäusen und gebäude-, höhlen- und spaltenbewohnenden Vogelarten nicht auszuschließen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind in der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Gemeinschaft (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) im Anhang IV als „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“ aufgeführt und gehören daher nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den „streng geschützten Arten“. Alle wildlebenden heimischen Vogelarten sind laut Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union ebenfalls geschützt.

Mit der baulichen Entwicklung und Nutzung des Plangebietes können relevante Strukturen bzw. Quartiere für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Es ist mit einem Verlust von Gehölz- und Gebäudestrukturen zu rechnen. Mit einem Vorkommen von Gehölzbrütern ist zu rechnen. In dem noch vorhandenen Löschwasserbecken konnte ein Vorkommen von Amphibien, einschließlich Nachkommen, nicht festgestellt werden.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen<sup>9</sup> vermieden werden.

Gebäude sind zu den Jahreszeiten der Nichtnutzung durch die Arten als Quartier unbrauchbar zu machen, durch das Verschließen von Einflügen in die Gebäude oder den Abbruch der Gebäude. Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im November bis März auszuführen.

Somit wird eine Tötung, Verletzung oder sonstige Störung der Tierarten und ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden.

Das Plangebiet ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 BauGB sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet bauliche Maßnahmen zulässig, die zu einer Änderung der Situation im Plangebiet hinsichtlich des Artenschutzes führen bzw. führen können. Insbesondere

durch die im Plangebiet laufenden Arbeiten zur Altlastensanierung und den in diesem Zusammenhang erfolgten Abbruchmaßnahmen, deren Zulässigkeit und Erforderlichkeit nicht an die Aufstellung des Bebauungsplans gebunden ist, ergeben sich permanent Änderungen bei den Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Daher soll die reale artenschutzrechtliche Prüfung nicht in der Planebene sondern in der Vollzugsebene erfolgen. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt für jedes Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen des Baugenehmigungs- und/oder Bauanzeigeverfahrens.

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund der Bebauungsplandurchführung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, weil Baugrundstücke häufig noch vor Bauantragstellung oder Bauanzeige im Rahmen der Bauvorbereitung von Strukturen befreit werden, die artenschutzrelevant sind.

Die Baugrundstücke sind einschließlich der baulichen Anlagen und Gehölze vor Beräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Bei positivem Befund ist der weitere Verfahrensablauf bei der unteren Naturschutzbehörde zu erfragen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplänen die Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe gelten: Sind europäisch besonders geschützte Tierarten einschließlich europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist (sogenannte CEF-Maßnahme), beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Das heißt, dass beispielsweise für die Vergrämung von Individuen geschützter Arten mittels fachlich anerkannter Methoden oder ihr selektiver Fang mit Hilfe nicht tierschutzwidriger Praktiken und ihre Umsetzung auf eine angrenzende nach fachlich anerkannten Standards qualifizierte Fläche entsprechend eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umsiedlungskonzeptes keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist, sofern es im Zusammenhang mit einem Vorhaben im Bebauungsplan steht, der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig oder planreif ist.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality measures* → Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) müssen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des (Zugriffs-)Vorhabens bereits wirksam sein. Das heißt sie müssen so rechtzeitig durchgeführt werden, dass zwischen dem dokumentierten Erfolg der Maßnah-

---

<sup>9</sup> CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten

men und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Außerdem müssen CEF-Maßnahmen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang realisiert werden, damit die betroffene ökologische Funktion dort weiterhin erfüllt wird.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] außerhalb des vorgenannten Rechtsrahmens des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG liegt und absehbar unvermeidbar oder nicht sicher vermeidbar ist, muss der Verursacher eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der unteren Naturschutzbehörde einholen.

## **II Planinhalt**

### **1 Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung**

Die städtebauliche Planung erfolgt nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere unter Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Belange des Umweltschutzes.

Die Entwicklung des Plangebietes ist möglich, da die Flächen

- an das vorhandene Siedlungsgebiet anschließen (Z 5.2 LEP HR)
- nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen dienen (Z 5.4 LEP HR)
- den Freiraumverbund nicht beeinträchtigen

Da das Plangebiet außerhalb des Freiraumverbundes liegt und an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Wiesenburg anschließt, besteht kein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Die Ziele Z 5.2 und Z 5.4 LEP HR stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Die Gemeinde Wiesenburg/Mark gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), d.h.:

- Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und auch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt.
- Neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha / 1000 EW: d.h. für Wiesenburg/Mark ca. 4,3 ha) geplant werden, wobei hier auch in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnsiedlungsflächen anzurechnen sind.
- Zusätzlich kann die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Ortsteil Wiesenburg als Grundfunktionaler Schwerpunkt über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP in Höhe von 2,6 ha verfügen.

Da die seit 20.01.2006 rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Wiesenburg das Plangebiet als Innenbereich darstellt, ist die Planung als Innenentwicklung zu sehen. Die Eigenentwicklungsoption muss daher für die Entwicklung des Plangebietes als Wohnsiedlungsfläche nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Wohnbauflächen entwickelt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses neuen innerörtlichen Wohnbaustandortes geschaffen. Grundlage für die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist der Bebauungsentwurf vom 29.04.2022 (Entwurfsverfasser Dipl.-Ing. Architekt Arno Schmieden).



**Abb. 6**  
Bebauungsentwurf WohnPark Hoher Fläming (Stand: 29.04.2022)

Für das Plangebiet ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz.

---

Gesamtfläche des Plangebiets:	3,17 ha
<hr/>	
davon:	
Wohngebietsflächen	2,74 ha
Verkehrsflächen	0,43 ha

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem sind Nutzungen nach § 4 BauNVO, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen weiterhin im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Gebietscharakters wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbautriebe nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Grundfläche (GR) und zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Baugebiet WA 1 erfolgt außerdem eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen berücksichtigen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele, wie sie sich aus dem Bebauungskonzept für das Plangebiet ergeben, und bilden den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung der beabsichtigten baulichen Entwicklung.

#### Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die westlich und südlich des Plangebietes vorhandene Siedlungsstruktur dient als Maßstab für die bauliche Entwicklung des neuen Wohngebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der ortstypische kleinteilige Gebietscharakter gesichert werden.

In den Baugebieten WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 in Verbindung einer maximalen Grundfläche baulicher Anlagen von 120 m<sup>2</sup> diesem Planungsziel entsprochen. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass das ein ausreichend großer Anteil der Grundstücksflächen unbebaut bleibt, um die Entwicklung des Baumbestandes und von Gartenflächen zu sichern. Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 sowie der maximal zulässigen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> um höchstens 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie insbesondere durch nichtunterkellerte und nichtüberdachte Terrassen wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht. Die Nennung der Terrassen erfolgt, da nicht eindeutig geregelt ist, ob nichtunterkellerte und nichtüberdachte Terrassen an Gebäuden zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gehören. Mit der Festsetzung wird

gesichert, dass der Anteil der befestigten Flächen bei Baugrundstücken mit einer Größe unter 900 m<sup>2</sup> nicht mehr als 30% der jeweiligen Grundstücksfläche beträgt.

Für eingeschossige Gebäude, wie sie im Baugebiet WA 2 vorgeschrieben und in den Baugebieten WA 5, WA 6 und WA 7 zulässig sind, darf, bei Einhaltung der GRZ von 0,25, die maximale Grundfläche 150 m<sup>2</sup> betragen.

Für das Baugebiet WA 1 werden abweichende Festsetzungen getroffen, da hier straßenbegleitend zur Belziger Landstraße dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, die eine größere Grundfläche erfordern. Mit dieser Bebauung soll eine Abschirmung des Plangebietes gegenüber der Belziger Landstraße erreicht werden. Hier ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,3 zulässig. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen für dieses Baugebiet erfolgt nicht, da diese durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der bebaubaren Flächen durch die Baugrenzen, zur Umsetzung der entlang der Belziger Landstraße geplanten Bebauung, hinreichend bestimmt ist.

#### Höhe baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet, außer Baugebiet WA 1, WA 2 und WA 4, höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Für die Grundstücke an der Belziger Landstraße (Baugebiet WA 1) werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen erfolgt um eine Abschirmung des südlich gelegenen neuen Wohnquartiers gegenüber der Belziger Landstraße zu erreichen. Außerdem wird diese Festsetzung durch die Festsetzung der zwingend einzuhaltenden Firsthöhe ergänzt. Diese festgesetzte Firsthöhe entspricht der Firsthöhe des im Baugebiet vorhandenen Bestandsgebäudes (ehem. Verwaltungsgebäude), das erhalten bleiben soll und den Maßstab für die neue Bebauung an der Südseite der Belziger Landstraße bildet. Der Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet WA 1 ist mit der Höhenangabe bezogen auf NN (Normalnull) benannt.

Im Baugebiet WA 2 ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Hier soll die Gebäudehöhe beschränkt werden, um die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse an der Südseite der Wohnbebauung entlang der Belziger Landstraße nicht zu beeinträchtigen.

Für die Gebäude im Baugebiet WA 3 an der Ostseite der Thomas-Müntzer-Straße wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt, um für diese, das Straßenbild der Thomas-Müntzer-Straße prägende, Bebauung eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen.

Die bebaubare Fläche im Baugebiet WA 4 umfasst nur die Grundfläche des ehemaligen Sozialgebäudes, die 170 m<sup>2</sup> beträgt. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen in diesem Baugebiet ermöglicht den Erhalt der beiden vorhandenen oberirdischen Geschosse des Gebäudes und die Errichtung eines ausbaubaren Steildaches oberhalb des zweiten Geschosses als 3. Vollgeschoss.

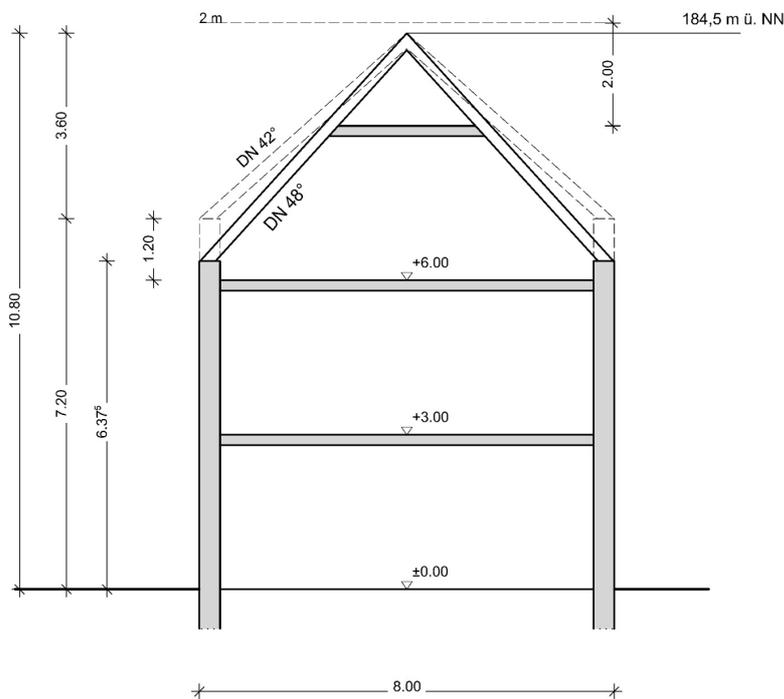
Durch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude soll sichergestellt werden, dass bei den Gebäuden, die zwingend mit zwei und drei Vollgeschossen errichtet werden müssen, das oberste Vollgeschoss immer als Dachgeschoss ausgeführt wird.

Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet	Grundstücksfläche	GRZ	Grundfläche	Vollgeschosse	Geschossfläche
WA 1	7.108 m <sup>2</sup>	0,30	2.132 m <sup>2</sup>	3	6.396 m <sup>2</sup>
WA 2	1.810 m <sup>2</sup>	0,25	453 m <sup>2</sup>	1	453 m <sup>2</sup>
WA 3	1.938 m <sup>2</sup>	0,25	485 m <sup>2</sup>	2	1.455 m <sup>2</sup>
WA 4	802 m <sup>2</sup>	0,25	170 m <sup>2</sup>	3	510 m <sup>2</sup>
WA 5	7.538 m <sup>2</sup>	0,25	1.885 m <sup>2</sup>	2	3.770 m <sup>2</sup>
WA 6	1.340 m <sup>2</sup>	0,25	335 m <sup>2</sup>	2	670 m <sup>2</sup>
WA 7	6.809m <sup>2</sup>	0,25	1.702 m <sup>2</sup>	2	3.404 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>27.345 m<sup>2</sup></b>		<b>7.162 m<sup>2</sup></b>		<b>16.658 m<sup>2</sup></b>

Aus den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Mindest- und Höchstdachneigung, Drenpelhöhe, Ausführung des obersten Vollgeschoss im Dachraum) ergeben sich für die Höhenentwicklung der Bebauung u.a. folgende Möglichkeiten<sup>10</sup>:

**Baugebiet WA 1**



3 Vollgeschosse

3. Geschoss im Dachraum

zwingende Einhaltung der Firsthöhe von ca. 10,80 m über Gelände = 184,5 m über NN

Bei Drenpelhöhe 1,20 ergibt sich eine Dachneigung von 42°.  
 Bei Höchstdachneigung von 48° ist kein Drenpel möglich.

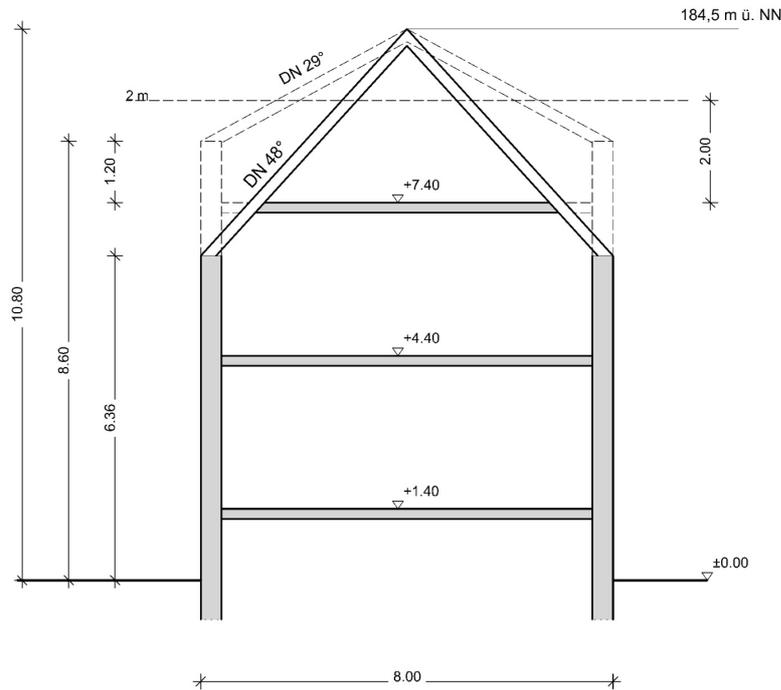
Traufhöhe bei Drenpelhöhe 1,20 m = 7,20 m

Traufhöhe ohne Drenpel: ~ 6,40 m

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

<sup>10</sup>Für das Baugebiet WA 2, in dem nur eingeschossigen Gebäude zulässig sind, und das Baugebiet WA 4 erfolgten keine schematische Darstellungen von Gebäudequerschnitten zur Höhenentwicklung.

Baugebiet WA 1



3 Vollgeschosse

3. Geschoss im Dachraum

zwingende Einhaltung der Firsthöhe  
 von ca. 10,80 m über Gelände  
 = 184,5 m über NN

Bei Drenpelhöhe 1,20 ergibt sich  
 eine Dachneigung von 29°.

Bei Höchstdachneigung von 48° ist  
 kein Drenpel möglich.

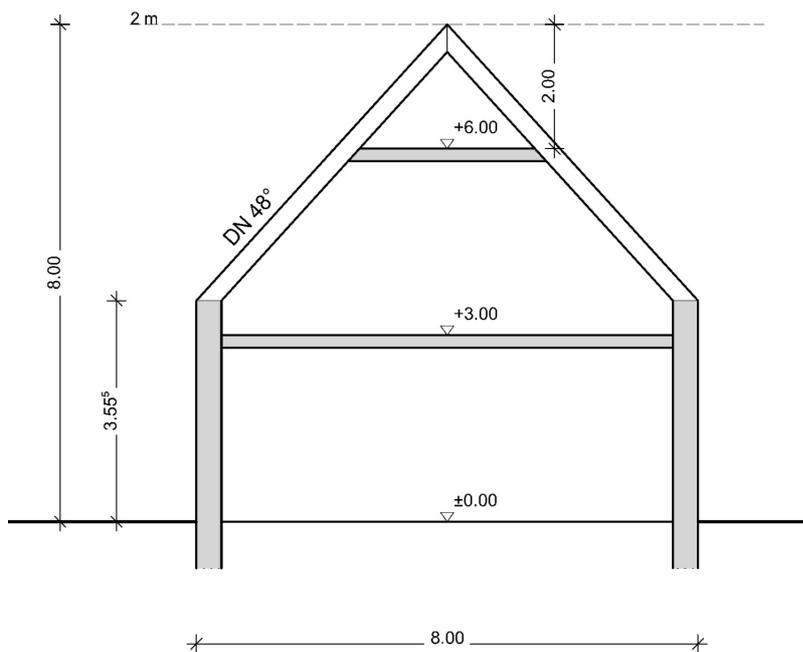
Höhe Kellerdecke über Gelände:  
 1,40 m

Traufhöhe bei Drenpelhöhe 1,20 m  
 = 8,60 m

Traufhöhe ohne Drenpel: ~ 6,40 m

**Abbildung**  
*schematischer Gebäudeschnitt*  
*angenommene Gebäudetiefe 8 m*

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
 nicht für Aufenthalt geeignet

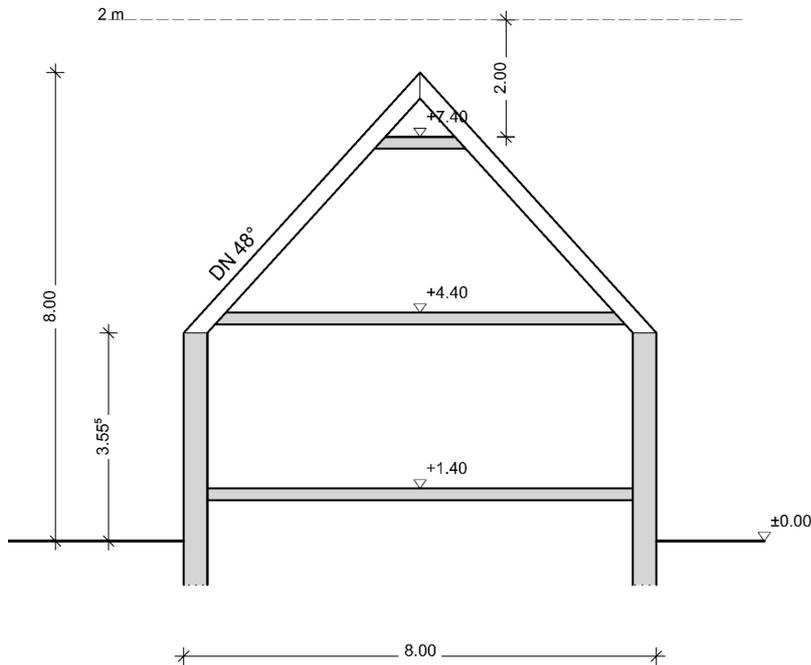
Höchstdachneigung 48°

Firsthöhe bis 8 m

Traufhöhe 3,55 m

**Abbildung**  
*schematischer Gebäudeschnitt*  
*angenommene Gebäudetiefe 8 m*

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
nicht für Aufenthalt geeignet

Höchstdachneigung 48°

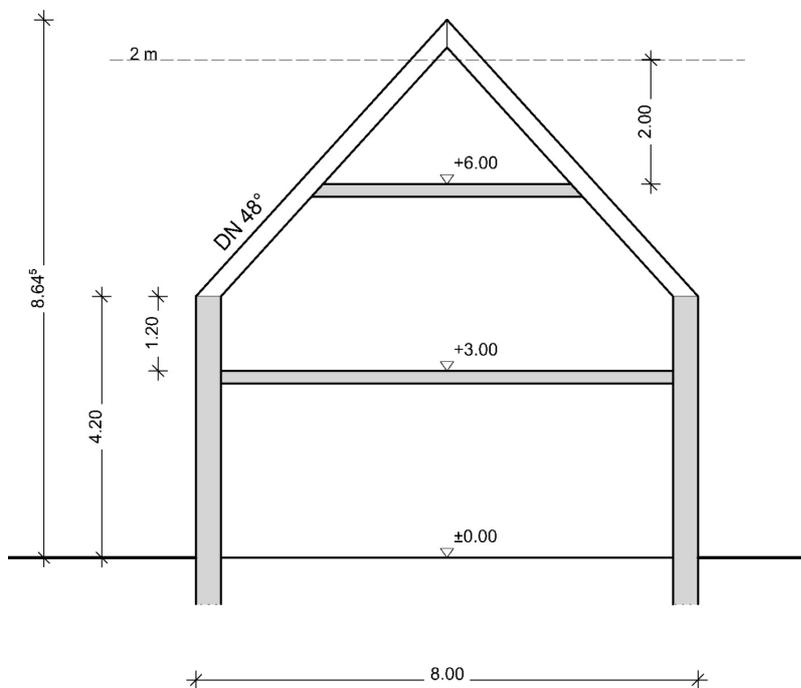
Höhe Kellerdecke über Gelände:  
1,40 m

Firsthöhe bis 8 m

Traufhöhe 3,55 m

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
nicht für Aufenthalt geeignet

Höchstdachneigung 48°

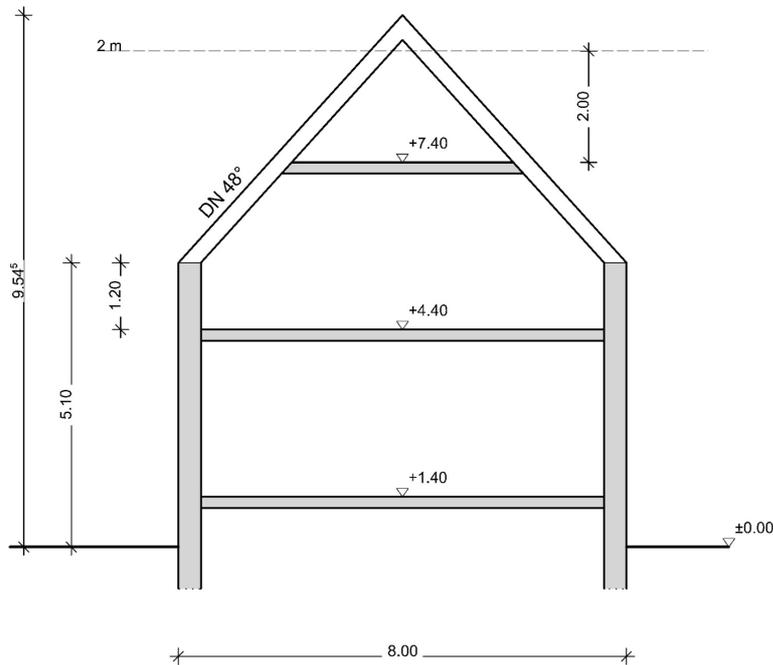
Drempelhöhe 1,20 m

Firsthöhe bis 8,65 m

Traufhöhe 4,20 m

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
nicht für Aufenthalt geeignet

Höchstdachneigung 48°

Drempelhöhe 1,20 m

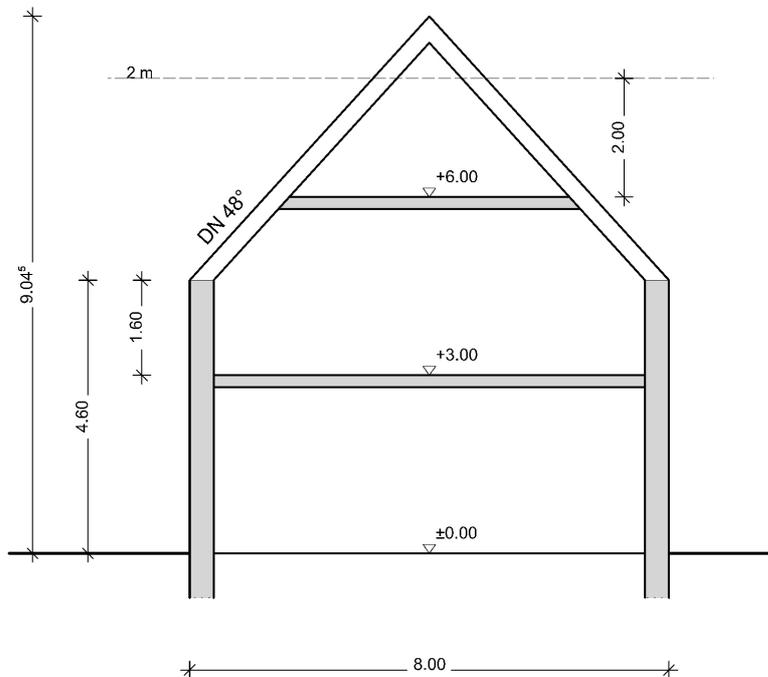
Höhe Kellerdecke über Gelände:  
1,40 m

Firsthöhe bis 9,55 m

Traufhöhe 5,10 m

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
nicht für Aufenthalt geeignet

Höchstdachneigung 48°

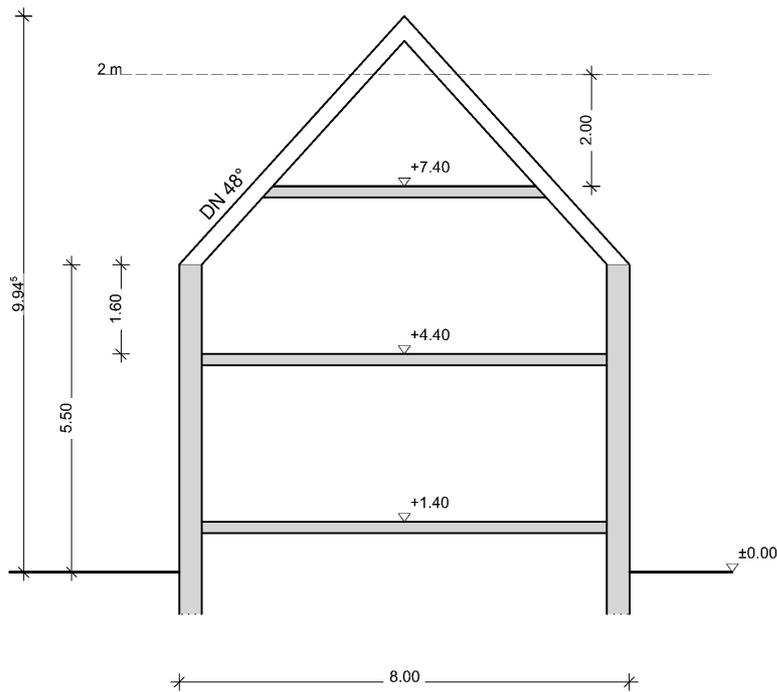
Drempelhöhe 1,60 m

Firsthöhe bis 9,05 m

Traufhöhe 4,60 m

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

2. Geschoss im Dachraum

Dachraum über 2. Geschoss  
 nicht für Aufenthalt geeignet

Höchst Dachneigung 48°

Drempelhöhe 1,60 m

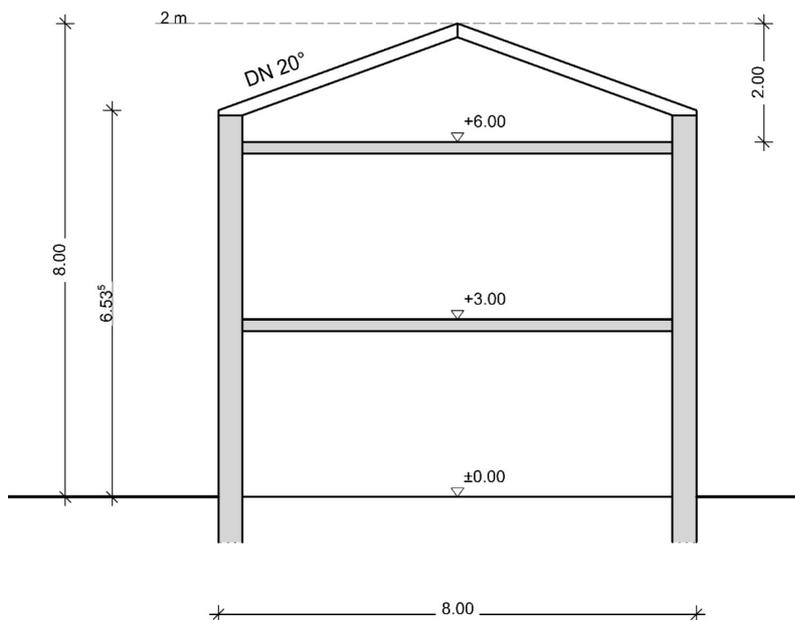
Höhe Kellerdecke über Gelände:  
 1,40 m

Firsthöhe bis 9,95 m

Traufhöhe 5,50 m

**Abbildung**  
*schematischer Gebäudeschnitt*  
 angenommene Gebäudetiefe 8 m

Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

Dachraum nicht für Aufenthalt  
 Geeignet

Minstdachneigung 20°

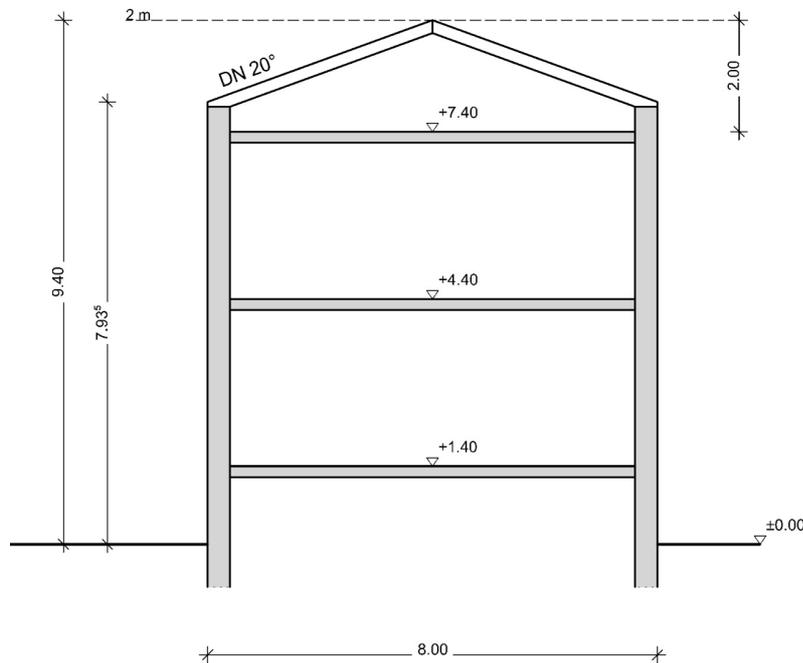
Firsthöhe bis 8 m

Traufhöhe 6,5 m

*Bei einer Dachneigung > 20° würde  
 der Dachraum zum Vollgeschoss  
 werden, da dann Aufenthaltsräume  
 im Dachraum möglich sind.*

**Abbildung**  
*schematischer Gebäudeschnitt*  
 angenommene Gebäudetiefe 8 m

### Baugebiet WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7



2 Vollgeschosse

Dachraum nicht für Aufenthalt geeignet

Minstdachneigung 20 Grad  
Höhe Kellerdecke über Gelände:  
1,40 m

Firsthöhe bis 9,40 m  
Traufhöhe 7,95 m

*Bei einer Dachneigung > 20° würde der Dachraum zum Vollgeschoss werden, da dann Aufenthaltsräume im Dachraum möglich sind.*

**Abbildung**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen westlich und südlich des Bebauungsplangebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen so bestimmt, dass die städtebauliche Grundstruktur gemäß dem Baukonzept entsteht. Es wird auch der Erhalt von drei bestehenden ehemaligen Betriebsgebäuden gesichert, um diese Bauten zu sanieren und umzunutzen. Bei diesen Gebäuden verläuft die Baugrenze an den Außenkanten der Bebauung.

Die Errichtung neuer Gebäude soll straßenbegleitend und parallel zu den straßenseitig gelegenen Baugrenzen erfolgen. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung in den überbaubaren Grundstücksflächen wird zu einem geordneten Siedlungsbild (Dachlandschaft) beigetragen und es wird ein hoher Anteil der nach Süden ausgerichteten Dachflächen, die für die Montage und den Betrieb von Solar- und Photovoltaikanlagen besonders geeignet sind, gesichert.

Mit dem Verlauf der Baugrenzen wird gewährleistet, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Grundstücksbebauung auf den Baugrundstücken eine Vorgartenzone gebildet wird.

Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren bebaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

#### **1.4 Verkehrsflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem geplanten Verlauf der erforderlichen Straßen zur Erschließung des neugegliederten Geländes und dem geplanten öffentlichen Parkplatz westlich der Thomas-Müntzer-Straße.

Es wird der Verlauf der Erschließungsstraßen für das neue Wohngebiet festgesetzt. Die Mindestquerschnittsbreite der Erschließungsstraßen beträgt 7,75 m. Der Straßenraum besteht aus einem mindestens 4,75 m breiten befestigten Fahrstreifen und zwei unbefestigten 1,50 m breiten Randstreifen, die als Versickerungsfläche für das auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser dienen. Die Verkehrsflächen sind auf Grund der möglichen Querschnittsbreiten und Kurvenausbildungen für das Befahren mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug geeignet<sup>11</sup>. Die Straßenquerschnitte ermöglichen an jeder Stelle das Vorbeifahren von zwei sich begegnenden Personenkraftwagen. Durch Reduzierung der Randstreifen lassen sich Begegnungsstellen mit Fahrbahnbreiten von 6,35 m für Lastkraftwagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche herstellen. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die Kriterien für die Errichtung von Erschließungsstraßen gemäß Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingehalten werden. Dadurch ist auch die Erreichbarkeit aller Grundstücke im Plangebiet durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist die Herstellung Verkehrswege möglich, die die Anforderungen der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, sondern obliegt der Straßenplanung für das Plangebiet.

Innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet westlich der Thomas-Müntzer-Straße ist eine PKW-Stellplatzanlage vorgesehen.

Die für die Aufstellung von Trafostationen und Kabelverteilschränken erforderlichen Stellflächen befinden sich innerhalb festgesetzten Straßenverkehrsflächen und sind dadurch verfügbar. Eine gesonderte Festsetzung dieser Stellflächen als Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt nicht.

#### **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Unter Berücksichtigung des gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Diese Festsetzung wird durch eine Regelung bei Versickerung des Niederschlagswassers durch Einleitung in den Untergrund über Sickerschächte und Rigolen ergänzt. Sollte der Boden an den Standorten von Rigolen oder Sickerschächten Zinn enthalten bzw. der Zinngehalt den Prüfwert gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung

---

<sup>11</sup>Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Anhang 2 Nr. 3.2 für Zinn im Boden überschreiten muss ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Diese Festsetzung dient dem Grundwasserschutz.

Zum Schutz des Bodens, der Wasserhaushalte und der Wurzelbereiche der Bäume wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Damit Kleinsäuger und Amphibien auch zwischen den Grundstücken ihre Wanderungen durchführen können, sollen Einfriedungen zwischen Grundstücken sockellos sein. Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen, da dies dem Ortscharakter widersprechen würde.

Mit den Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen (außer entlang der tatsächlichen Straßengrenze) soll gesichert werden, dass die Frei- bzw. Vegetationsflächen in den Quartierinnenbereichen als zusammenhängender Lebensraum für Amphibien und Kleinsäugetiere erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

#### **1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, einschl. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aus der Schallimmissionsprognose ergibt sich das Erfordernis von Maßnahmen des Schallschutzes für die Baugebiete WA1, WA2 und WA7. Für die Wohnbebauung in diesen Bereichen bestehen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 246. Daher wird ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß für die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Außerdem werden für die Wohnungen in der Nähe zur Bundesstraße Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Dazu gehören der Einsatz von schallgedämmten Lüftern für alle zu Bundesstraße gelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie die Orientierung der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur lärmabgewandten Gebäudeseite.

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

#### **1.7 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Plangebiet soll durch einen hohen Grünanteil geprägt werden. Das Orts- und Landschaftsbild, das insbesondere durch den Baumbestand auf den Grundstücken geprägt ist, soll auch im Plangebiet durch eine Mindestbepflanzung der Grundstücke gesichert werden. Deshalb wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden soll. Mit der Festsetzung soll auf allen Grundstücken, unabhängig von der Art und dem Maß ihrer jeweiligen baulichen Nutzung, eine Bepflanzung erhalten bzw. entwickelt werden, die dem Charakter des Gebietes entspricht. Für die Anpflanzung von Laubbäumen wird die Verwendung der Arten gemäß Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen handelt es sich **nicht** um Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen auf den Grundstücken, da die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechtes darstellt.

### **1.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um unproportionale Dachaufbauten auf den Dachflächen der Gebäude zu verhindern, werden Dachgauben in ihrer Lage und zulässigen Länge festgesetzt.

Mit den Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (Festsetzung der zulässigen Dachneigungen) werden Gebäude mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach (Dachneigung < 20°) ausgeschlossen. Die Festsetzung zu den zulässigen Dachneigungen erfolgt, um zu gewährleisten, dass die in der Umgebung des Plangebietes typischen eingeschossigen Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden können. Außerdem soll auch die Möglichkeit bestehen zweigeschossige Häuser mit flachgeneigten, aber nicht ausbaubaren Dächern, zu errichten.

Für Gebäude mit drei Vollgeschossen in den Baugebieten WA 1 und WA 4 und mit zwei Vollgeschossen im Baugebiet WA 3 wird durch die festgesetzte Ausführung des obersten Geschosses im Dachraum gewährleistet, dass Gebäude mit ortsbildprägenden Steildachflächen entstehen und keine Gebäude mit flachgeneigten Dächern oberhalb des obersten Vollgeschosses.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Drempeelhöhe bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen (Baugebiet WA 1 und WA 4) erfolgt, um die Gebäudehöhen, insbesondere die Traufhöhen, zu begrenzen.

Die Bestimmung der Materialien und Farbigkeit der Dachdeckungen soll zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Bebauung des Plangebietes beitragen. Durch die Festsetzung wird jedoch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen werden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet vermieden.

### **1.9 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen erfolgt, um sicherzustellen, dass die Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen errichtet werden. Offene Einfriedungen sind Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchblicken zulassen. Zwar sind Sockel- und Pfeilermauerwerk noch zulässig, jedoch nicht die Herstellung vollständig geschlossener Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchblicken nicht mehr ermöglichen. Die Festsetzung zu den Höhen und der Art der Einfriedung wurden so vorgenommen, dass sie den Merkmalen von Einfriedungen entsprechen, die nach § 61 Abs. 1 Nr.7 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen.

### **1.10 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten**

Mit der Festsetzung zur Vorgartengestaltung wird ein Mindestmaß landschaftlicher Prägung der Straßenräume durch eine entsprechende gärtnerische Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Vorgärten als Pflanz- oder Rasenflächen erreicht und den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 BbgBO an nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke entsprochen. Diese Festsetzung trägt in Verbindung mit der Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen zur Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes bei.

### **1.11 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan sind keine Kennzeichnungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sowie nachrichtliche Übernahmen erforderlich.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt durch die Gemeinde Wiesenburg/Mark.

#### **2 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine angemessene städtebauliche Orientierung geschaffen, die die angestrebten Planungsziele sichert.

Der Bebauungsplan ist ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsteil von Wiesenburg. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Belange des Gemeinwohls aber auch des einzelnen Grundstückseigentümers und –nutzers der Nachbarschaft berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, zur Neugestaltung des Gebietes, die dort vorhandenen Flurstücke durch Umlegung nach § 45 BauGB neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe für die beabsichtigten Nutzungen zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen entstehen.

#### **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und der dadurch resultierenden baulichen Entwicklungen ergeben sich für das Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation positive Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Belange des Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Hinblick auf geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen vermieden werden.

#### **4 Soziale Auswirkungen**

Die Entwicklung im Plangebiet trägt mit der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung des Ortsbildes zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Einwohner der Gemeinde Wiesenburg/Mark bei.

#### **5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen**

Für die Bauherren, aber auch für die Gemeinde, ergibt sich durch den Bebauungsplan ein hohes Maß an Planungssicherheit. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen sind daher nicht ersichtlich.

#### **IV Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr.39]),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 8. Dezember (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]),

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])

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)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),

zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)