

Bebauungsplan Nr. 21  
„Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“  
im Ortsteil Reetzerhütten der  
Gemeinde Wiesenburg

**Entwurf**

Stand: 17.04.2026

Verfasser

**BRUCKBAUER & HENNEN**

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>A - BEGRÜNDUNG</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>1. Planungsgegenstand</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....   | 4         |
| 1.2. Lage des Plangebietes .....   | 4         |
| 1.3. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....   | 5         |
| 1.4. Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich .....                                   | 5         |
| 1.5. Geltendes Planungsrecht .....   | 6         |
| 1.6. Verkehrserschließung.....   | 6         |
| 1.7. Technische Infrastruktur/Leitungen .....  | 7         |
| 1.8. Naturschutz .....   | 7         |
| 1.9. Immissionen .....   | 8         |
| <b>2. Planerische Ausgangssituation</b> .....  | <b>8</b>  |
| 2.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....  | 8         |
| 2.2. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP).....  | 9         |
| 2.3. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....   | 10        |
| <b>3. Städtebauliches Konzept</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>4. Planinhalt</b> .....   | <b>13</b> |
| 4.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....   | 13        |
| 4.2. Begründung der Festsetzungen.....   | 13        |
| 4.2.1. Art der baulichen Nutzung.....  | 13        |
| 4.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....   | 13        |
| 4.2.3. Bauweise.....   | 13        |
| 4.2.4. Verkehrsflächen .....   | 13        |
| 4.2.5. Versickerungspflicht.....   | 14        |
| 4.2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von NatUr und Landschaft..... | 14        |
| 4.2.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz .....  | 14        |
| 4.3. Städtebaulicher Vertrag .....   | 14        |
| 4.4. Flächenbilanz.....  | 14        |
| <b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....   | <b>15</b> |
| 5.1. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur .....                     | 15        |
| 5.2. Auswirkungen auf den Verkehr.....   | 15        |
| 5.3. Kosten und Finanzierung.....  | 15        |
| <b>B - UMWELTBERICHT</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>6. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b> .....                             | <b>16</b> |
| <b>7. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne</b> .....                            | <b>16</b> |
| 7.1. Gesetze und Verordnungen .....  | 16        |
| 7.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne.....  | 17        |
| <b>8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....                                    | <b>17</b> |
| 8.1. Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik .....                           | 17        |
| 8.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes / Nichtdurchführung der Planung.....           | 18        |
| 8.2.1. Schutzgut Mensch.....   | 18        |
| 8.2.2. Natürliche Vielfalt .....   | 18        |
| 8.2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....   | 19        |
| 8.2.4. Schutzgut Fläche und Boden.....   | 23        |
| 8.2.5. Schutzgut Wasser.....   | 25        |
| 8.2.6. Schutzgut Klima/Luft.....   | 25        |
| 8.2.7. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....  | 26        |
| 8.2.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....   | 26        |
| 8.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....             | 26        |
| 8.3.1. Schutzgut Mensch.....   | 26        |
| 8.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....   | 26        |
| 8.3.3. Schutzgut Fläche und Boden.....   | 31        |
| 8.3.4. Schutzgut Wasser.....   | 31        |
| 8.3.5. Schutzgut Klima/Luft.....   | 32        |
| 8.3.6. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....  | 32        |
| 8.3.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....   | 32        |
| 8.4. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern .....  | 32        |
| 8.5. Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens .....   | 32        |

|  |           |
|--|-----------|
| 8.6. Nutzung natürlicher Ressourcen .....  | 32        |
| 8.7. Art und Menge der Emissionen.....   | 32        |
| 8.8. Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung.....                  | 32        |
| 8.9. Risiken für die Menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....            | 33        |
| 8.10. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....                                | 33        |
| 8.11. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandels ..... | 33        |
| 8.12. Eingesetzte Techniken und Stoffe .....   | 33        |
| 9. 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Umweltauswirkungen .....      | 34        |
| 9.1. Maßnahmen hinsichtlich Boden und Wasser.....  | 34        |
| 9.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....   | 34        |
| 9.3. Bilanzierung.....   | 36        |
| 10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                                 | 39        |
| 11. Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....                       | 39        |
| 12. Zusätzliche Angaben .....  | 40        |
| 12.1. Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung .....                                    | 40        |
| 12.2. Monitoring .....   | 40        |
| 12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....   | 40        |
| <b>C - VERFAHREN.....</b>  | <b>41</b> |
| <b>D - RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN .....</b>  | <b>41</b> |
| <b>ANLAGEN .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>   | <b>42</b> |
| <br>   |           |
| <b>ABBILDUNGS- / TABELLENVERZEICHNIS</b>   |           |
| Abbildung 1: Lage im Raum; M 1:5.000 (@GeoBasis-DE/LGB 2024).....                                | 4         |
| Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan; M 1:5.000.....                                       | 5         |
| Abbildung 3: Fotodokumentation (Bruckbauer & Hennen GmbH).....                                   | 6         |
| Abbildung 4: Fotos der Erschließung aus der Ortslage Reetzerhütten .....                         | 7         |
| Abbildung 5: Schutzgebiete .....   | 8         |
| Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf des FNP (10.11.2023) .....                                   | 10        |
| Abbildung 7: geplante Nutzungsverteilung (Vorhabenträger).....                                   | 11        |
| Abbildung 8: geplante Gebäudeentwicklung (Quelle: AFB).....                                      | 12        |
| Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (Bruckbauer & Hennen GmbH) .....                              | 18        |
| Abbildung 10: versiegelte Fläche im Geltungsbereich .....  | 24        |
| <br>   |           |
| Tabelle 1: Flächenbilanz .....   | 15        |
| Tabelle 2: versiegelte/ unversiegelte Flächen der derzeitigen und geplanten Flächennutzung.....  | 31        |
| Tabelle 3: Bilanzierung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen .....                                | 38        |

# A - Begründung

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Das ehemalige ACZ im Ortsteil Reetzerhütten ist ein alter Gewerbestandort, der in den vergangenen Jahren weitestgehend ungenutzt war. Die Flächen und Hallen auf dem Gelände wurden lediglich als Lagerflächen genutzt. Für das gegenständliche Plangebiet hat der Eigentümer die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Ziel ist, das Plangebiet für Gewerbezwecke zu entwickeln. Auf dem etwa 5,1 ha großen Gelände soll kleinteiliges Gewerbe etabliert werden, wozu vorhandene Gebäude wieder in Nutzung gebracht werden und weitere Objekte entstehen.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat am 29.11.2022 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 statt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2024. In diesem Zusammenhang wurden gutachterliche Forderungen hinsichtlich Erschließung, naturschutzrechtlicher Belange und Immissionen hervorgebracht, die erarbeitet wurden und Inhalt des Entwurfes sind.

### 1.2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Reetzerhütten, südlich der B 246. Es wird über die anliegende Bundesstraße sowie über den öffentlich gewidmeten Weg aus der Ortslage erschlossen. Das Plangebiet erstreckt sich über die Fläche des ehemaligen ACZs.



Abbildung 1: Lage im Raum; M 1:5.000 (©GeoBasis-DE/LGB 2024)

### 1.3. GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet orientiert sich an gewachsenen Strukturen und wird begrenzt:

- im Norden durch die B 246 und
- im Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Es umfasst folgende Flurstücke

| Gemarkung     | Flur | Flurstücke  |
|---------------|------|---|
| Reetzerhütten | 8    | 1, 2, 3, 4, 5, tlw. 6/1, 225, tlw. 102, tlw. 103, tlw. 104, tlw. 105, tlw. 106                                      |
| Reetzerhütten | 9    | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, tlw. 9, tlw. 10, 11, tlw. 12, tlw. 13, tlw. 21, tlw. 40, tlw. 41, tlw. 42, tlw. 43, tlw. 44 |

Das Plangebiet umfasst damit etwa 5,3 ha.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan; M 1:5.000

### 1.4. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND IM GELTUNGSBEREICH

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine ungenutzte ehemalige ACZ-Anlage. Im Agrochemischen Zentrum (ACZ) wurden in der DDR Chemikalien wie Dünger und Pflanzenschutzmittel für die Land- und Forstwirtschaft gelagert und ausgebracht.

Auf der Fläche befinden sich demnach mehrere Lagerhallen, ein Verwaltungsgebäude und kleinere Gebäude. Die Fläche ist zu etwa 70 % versiegelt. In einigen Bereichen sind über die Jahre Bäume und Gebüsch wild aufgewachsen.



Abbildung 3: Fotodokumentation (Bruckbauer & Hennen GmbH)

### 1.5. GELTENDES PLANUNGSRECHT

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist gegenwärtig nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 1.6. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über den öffentlich gewidmeten Weg aus der Ortslage (ehemalige Bundesstraße) erschlossen. Die innere Erschließung ist entsprechend einer Neuplanung herzustellen. Die innere Erschließung ist nicht

Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Zuwegung als Zufahrt außerhalb der Ortslage von der B 246 wurde von Seiten Landesbetrieb Straßenwesen nicht in Aussicht gestellt.

Aus diesem Grund wurde ein verkehrsgutachterliche Untersuchung zum öffentlich gewidmeten Weg aus der Ortslage (ehemalige Bundesstraße) und des innerörtlichen Verkehrsknotenpunktes vorgenommen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Zuwegung im Bestand ausreichend ist. Änderungen am bestehenden Knotenpunkt (Einordnung Links- oder Rechtsabbiegespur) sind aus Sicht der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht erforderlich.



Abbildung 4: Fotos der Erschließung aus der Ortslage Reetzerhütten

## 1.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/LEITUNGEN

Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz besteht.

**Trinkwasser/Schmutzwasser:** Das Plangebiet ist hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser nicht vollständig erschlossen. Möglichkeiten zur Erschließung von Ver- und Entsorgung sind jedoch vorhanden und werden bereits vorbereitet. Trinkwasserhauptleitung ist in der Bundesstraße vorhanden.

**Strom:** Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Um die zukünftige geplante Bebauung mit Strom versorgen zu können, müssen neue Trafostationen errichtet und Leitungen verlegt werden. Dazu müssen Trafostationsstandorte und notwendige Leitungstrassen im weiteren Verlauf der Planungen mit dem zuständigen Medienträger abgestimmt und beplant werden.

**Gas:** Das Plangebiet ist teilweise erschlossen. Leitungsbestand ist zu beachten, insbesondere bei der Bauausführung. Der Leistungsbestand befindet sich fast ausschließlich in den nördlich gelegenen Verkehrswegen (außerhalb Geltungsbereich). Ein Kabel dient der Erschließung des nördlichen Bestandsgebäudes.

**Telefon/Internet:** Das Plangebiet ist nicht mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Möglichkeiten zur Erschließung bestehen.

**Löschwasserversorgung:** Löschwasserversorgung ist mit einem Löschwasservorrat von 96 m<sup>3</sup> über einer Zeit von zwei Stunden am Betriebsstandort zur Verfügung zu stellen. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Sickerbecken, die gegebenenfalls zur Löschwasserversorgung ertüchtigt werden können. Zusätzlich bestehen insgesamt drei Zisternen für die Löschwasserversorgung (2 x 25 m<sup>3</sup> und 1 x 50 m<sup>3</sup>). Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 Metern um das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405].

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Ggf. lassen sich vorhandene Regenwasserbecken dazu ertüchtigen.

## 1.8. NATURSCHUTZ

Das Plangebiet ist von Regelungen des Naturschutzrechts betroffen.

Die Flächen liegen im Naturpark Hoher Fläming. Der Naturpark wurde 1997 gegründet und umfasst insgesamt 827 km<sup>2</sup>, wovon auch etwa 8 % Siedlungen und Verkehrsflächen sind. Der Naturpark Hoher Fläming umfasst zusätzlich 9 Naturschutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete sowie ein Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Das LSG Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen umgrenzt das Plangebiet. Teilweise sind die Flurstücke Inhalt der Verordnung über das LSG. Schutzgegenstand des LSG sind rund 75.441 Hektar. Es umfasst die

Hügellandschaft des Hohen Fläming und die im Naturraum des Baruther Urstromtales gelegenen Belziger Landschaftswiesen.



Abbildung 5: Schutzgebiete

## 1.9. IMMISSIONEN

In § 1 Abs. 5 BauGB wird gefordert, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an die Bundesstraße (B 246) und hat einen Abstand von ca. 120 m zu Wohnbauflächen im Ortsteil Reetzerhütten.

Ein Gutachten zur Lärmprognose wurde erstellt. Im Ergebnis werden durch die gewerblichen Nutzungen keine Nutzungskonflikte gegenüber der Bestandsnutzung Wohnen hervorgerufen.

## 2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1. ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP HR sind für das Vorhaben relevant:

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark wird gemäß Z 1.1. dem Strukturraum der Hauptstadtregion zugeordnet. Gemäß G 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Gemäß Z 5.2 haben neue Siedlungsgebiete sich an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Gemäß G 5.10 (2) sollen auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Die Festlegungskarte des LEP HR trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Demnach ist Wiesenburg/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Offenlage erfolgte bis 21.10.2025.

Für das Plangebiet werden im 2. Entwurf des Regionalplans keine Festlegungen getroffen.

### **2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)/ LANDSCHAFTSPLAN (LP)**

Die Gemeinde Wiesenburg/ Mark hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es wird derzeit ein FNP für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Der Landschaftsplan für die Gemeinde Wiesenburg/Mark wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Mitte 2017 hat die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark beschlossen, die Bearbeitung eines Flächennutzungsplans und eines Landschaftsplans aufzunehmen und die entsprechenden Leistungen aususchreiben. Im Frühjahr 2018 erfolgte die Beauftragung der Planungsbüros.

Im Entwurf des FNP (Stand: März 2026) werden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplanes als Gewerbliche Bauflächen und Wald dargestellt.

Gemäß der Landesforstkarte handelt es sich nicht um Waldflächen.

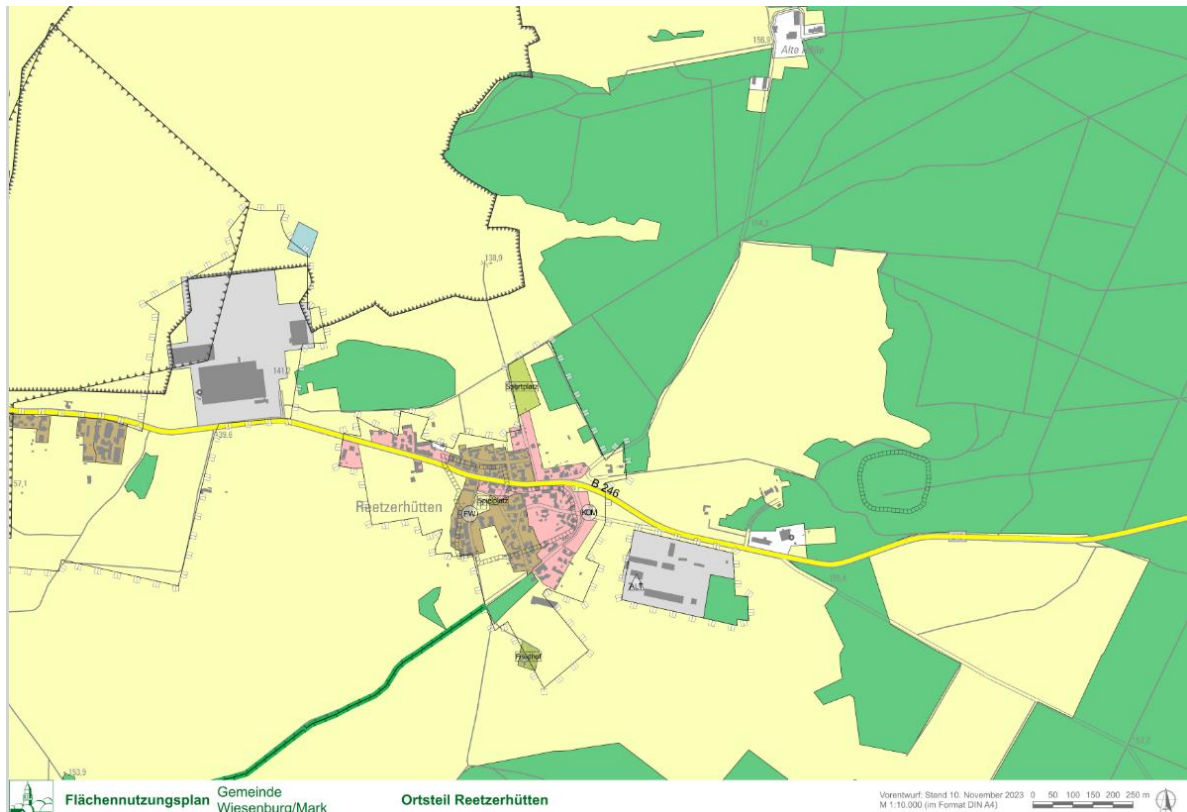


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf des FNP (10.11.2023)

Die Neuaufstellung berücksichtigt demnach das gegenständliche Planvorhaben. Eine Bekanntmachung des gegenständlichen Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

### 2.3. SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark erarbeitet derzeit ein Strategisches Regionales Entwicklungskonzept (SREK).

Unter dem Titel „Neues Leben und Arbeiten im ländlichen Raum“ werden Handlungsfelder und Strategien für die Region erarbeitet. Derzeit sind vier Handlungsfelder ermittelt: Daseinsvorsorge & Lebensqualität, aktive Regionalentwicklung, neues Leben und neues Arbeiten. Die Erstellung erfolgt mittels eines intensiven Beteiligungsprozesses, auch in digitaler Form.

Im Rahmen der Identifizierung und Entwicklung von sogenannten Potenzialorten sollen ortsbildprägende Leerstände und Brachflächen, die bereits versiegelt und verkehrlich erschlossen sind, in den Fokus rücken und als Bereiche für Coworking und Coliving revitalisiert werden. Das Gelände des ehemaligen ACZ soll dabei einen Baustein darstellen.

### 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die geplante, langfristige Nutzung des Geländes lässt sich in drei Kategorien unterteilen: Kultur & Öffentlichkeit, Werkstätten & Lager und Caravan- & Oldtimerstellplätze. Die Ansiedelung der verschiedenen Tätigkeitsfelder an einem Ort erzeugt ein hohes Synergiepotential und schafft vielfältige Anknüpfungspunkte, sowohl für die anliegende Bevölkerung als auch Menschen aus den Ballungsräumen Berlin, Leipzig und Halle.

**Kultur & Öffentlichkeit:** Zwei Hallen (Halle 3 & 4) sollen als Proberäume für Theater-, Tanz- und Zirkusgruppen hergerichtet werden. Dort können auch kulturelle Jugendbildungsangebote wie Theater und Kunstworkshops stattfinden. Die aragen am Haupteingang (Halle 8) sollen als Einzelateliers und Ausstellungsflächen für bildende Kunst und Kunsthandwerk.

**Werkstätten & Lager:** Die Werkstätten sollen Platz in der größten Halle (Halle 2) finden. Ein Bereich für KFZ-Arbeiten entsteht in der Halle 5, da dort die meisten Gruben vorhanden sind. Die zentrale Halle 6 soll als Mehrzweckhalle temporär zu vermietende Bereiche für Handwerker bieten. Zur Werkstattnutzung gibt es Anfragen im Bereich Kulissenbau, KFZ und Zimmerei. Außerdem gibt es eine Initiative in der Alten Hölle, die eine offene Werkstatt einrichten möchte, die auch von anderen Projekten und Einzelpersonen aus der Region genutzt werden kann. Dort können auch Handwerkskurse angeboten und ein Werkzeugverleih eingerichtet werden. Einige Projekte in der Region (Arensnest, Coconat) haben bereits ihr Interesse an einem solchen Konzept bekundet.

**Caravan- & Oldtimerstellplätze:** Überdachte Stellplätze für Fahrzeuge sollen neben dem Werkstattbetrieb in der großen Halle 2 Platz finden. Außerdem sollen Außenbereiche perspektivisch als Stellplatzfläche nutzbar gemacht werden. Das Angebot richtet sich sowohl an Privatmenschen, die ihre Oldtimer sicher und günstig parken wollen, als auch an professionelle Fahrzeugbauende.



Grünfläche 1: Camping  
Grünfläche 2: Mu

Außenfläche 1: Teilentsiegelung

Halle 1: Multifunktionsnutzung  
Halle 2: Lager, Werkstätten, Ateliers  
Halle 3: Performancegruppe ArtesMobiles: Theater Proberaum  
Halle 4: Kultur & Öffentlichkeit: Theater- und Jugendbildung

Halle 5\_I- L: Werkstätten: KFZ & Holz & Metall  
Halle 5\_M: Gemeinschaftsfläche, Cafe  
Halle 6: Multifunktion, Mehrzweckhalle  
Halle 6/ P: Renaturalisierung: lokales Feuchtbiopt

Halle 8: Ateliers & Repräsentationsfläche

Verwaltungsgebäude: Co-Working, Bandproberäume, Ateliers

**Abbildung 7: geplante Nutzungsverteilung (Vorhabenträger)**

Im Zusammenhang mit der Realisierung sollen einzelne Gebäude erhalten und ausgebaut, andere Gebäude zurückgebaut werden. Auch unter Beachtung von artenschutzrechtlichen Vorgaben wird angestrebt, den Gebäudebestand wie folgt zu entwickeln.

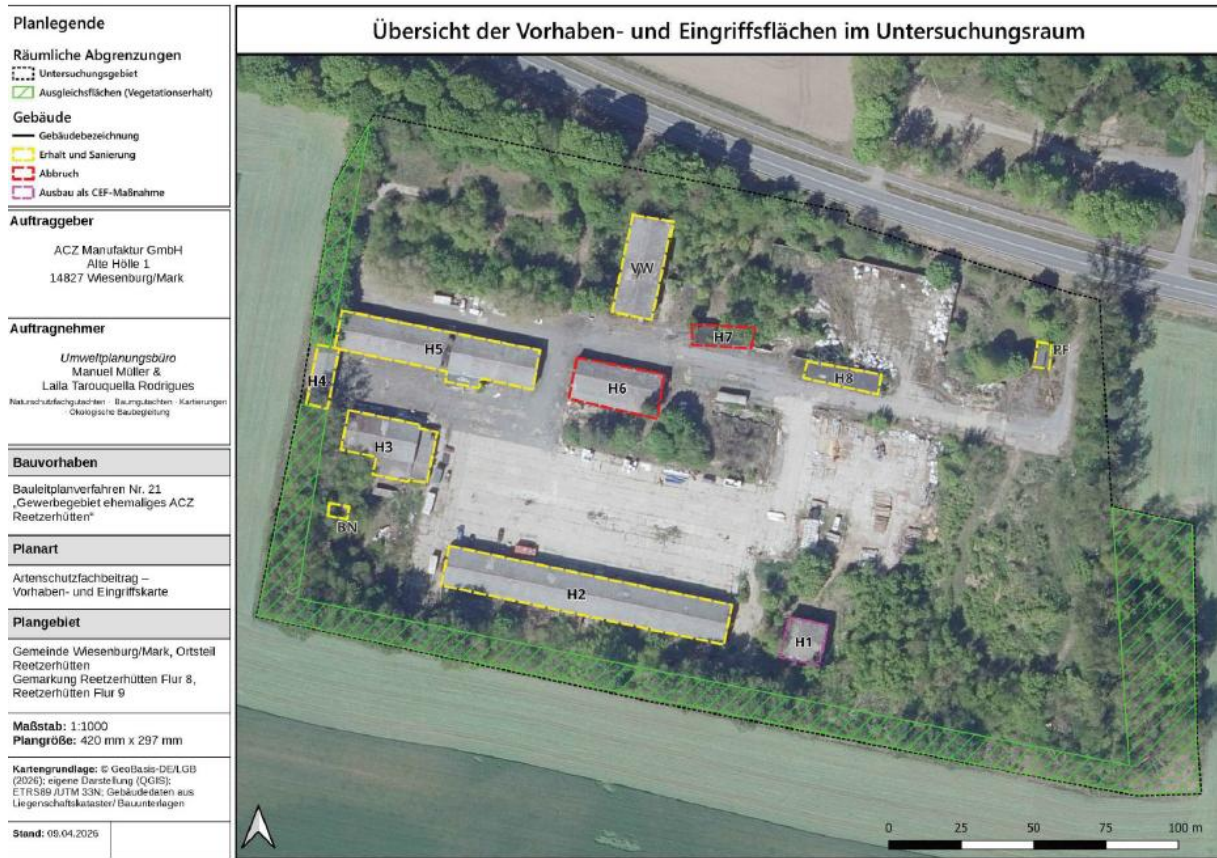


Abbildung 8: geplante Gebäudeentwicklung (Quelle: AFB)

## 4. PLANINHALT

### 4.1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen. Es soll ein Gewerbegebiet entstehen.

### 4.2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 4.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

#### 4.2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl von (GRZ) 0,8 festgesetzt.

Als Höchstmaß wird festgesetzt: II Vollgeschosse

Es werden vorrangig bestehende Gebäude in der Bestandskubatur erhalten. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Nachnutzung der Bestandsgebäude und die bauliche Umgebung des Plangebietes. Aufgrund der Lage im Naturpark sollen keine höheren baulichen Strukturen ermöglicht werden.

#### 4.2.3. BAUWEISE

Das Gewerbegebiet wird von einer Baugrenze umschlossen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Als Bauweise wird für den Großteil des Plangebietes die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 100 m nicht überschreiten. Im nördlichen Bereich wird für das Bestandsgebäude eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen sind der Sicherung und Stabilisierung eines modernen und innovativen Gewerbegebietes geschuldet.

#### 4.2.4. VERKEHRSFLÄCHEN

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Bundesstraße B 246, die gemäß Bestand dargestellt wird. Eine Zufahrt von der B 246 ist vorhanden, welche jedoch nicht für die Erschließung des künftigen Gewerbebestandes dient.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (sogenannte Anbauverbotszone). Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (sogenannte Anbaubeschränkungszone).

Die Plangebietsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich grenzt die ehemalige Bundesstraße, ein öffentlich gewidmeter Weg aus der Ortslage, an den Geltungsbereich an. Die Grenze des Geltungsbereichs und die Straßenbegrenzungslinie überlagern sich im beschriebenen Bereich. Der künftige Gewerbebestandort wird über diese vorhandene Straße und zwei Zufahrten erschlossen.

Die innere Erschließung ist nicht Inhalt des B-Planes.

#### 4.2.5. VERSICKERUNGSPFLICHT

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG in einem Bebauungsplan bestimmen, dass Niederschlagswasser auf bestimmten und dafür geeigneten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

#### 4.2.6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt von Vegetationsbeständen: Die Gehölzbestände sind innerhalb der Flächen V 2 zu erhalten.

Ziel ist es, im Geltungsbereich möglichst den Vegetationsbestand (aufgrund des Artenschutzes und des Landschaftsbildes) zu erhalten. Hierzu erfolgen Festsetzung zu Einzelbäumen und der umlaufenden Heckenstruktur.

#### 4.2.7. FESTSETZUNGEN ZUM IMISSIONSSCHUTZ

**Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Es erfolgt eine allgemeingültige Festsetzung zum Schutz der benachbarten Nutzungen. Aufgrund der Gestaltung als Angebotsbebauungsplan sind die künftigen Nutzungen nicht eindeutig definiert. Eine überschlägige Untersuchung erfolgte anhand der derzeit geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet. (Schalltechnischer Bericht, Schallimmissionsprognose für das Gewerbegebiet Reetzerhütten, „AKUSTIKBÜRODAHMS GmbH, Potsdam, Stand: 16.04.2026)

Das Gewerbegebiet des ehemaligen ACZ Reetzerhütten in der Gemeinde Wiesenburg/ Mark soll umgenutzt werden. Die geplante Nutzung des Geländes lässt sich in die Kategorien Kultur, Werkstätten und Handwerk einteilen. Es sind z. B. Proberäume für Theater und Tanz geplant. In den Werkstätten sollen Kfz-Arbeiten möglich sein. Ebenso soll es Raum für Handwerkende geben.

Um eventuelle Beeinträchtigungen des Umfeldes beim Betrieb der Anlage zu erkennen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wurde eine detaillierte Schallprognose für die geplanten und perspektivisch möglichen Quellen angefertigt, also eine Art Machbarkeitsstudie.

Die Berechnung mit den getroffenen Annahmen zeigt, dass an allen Immissionsorten die Richtwerte sowie die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm eingehalten werden. An allen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel mehr als 6 dB unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten. Somit kann die Betrachtung einer möglichen Vorbelastung durch andere gewerbliche Quellen entfallen.

Die maßgeblichen Quellen und Kernpunkt für die Einhaltung der Richtwerte sind die zu vermietenden Außenflächen, für die maximale Schalleistungspegel bestimmt wurden. Es ist essentiell, dass diese Pegel in der weiteren Planung der Nutzungen und Vermietung der Flächen beachtet und entsprechend Nachweise vorgelegt werden.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass mit den getroffenen Annahmen von den Quellen (Zusatzbelastung) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Regel- und Gesetzeswerke zu erwarten sind, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

#### 4.3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### 4.4. FLÄCHENBILANZ

| Geplante Nutzung                 | Gesamtfläche | unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup> | versiegelte Flächen in m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| <b>Unversiegelte Flächen</b>     |              |  |                                       |
| Grünflächen/ Erhalt von Gehölzen | 6.737        | 6.737                                  |                                       |

|   |        |               |               |
|---|--------|---------------|---------------|
| <b>Versiegelte Flächen</b>                            |        |               |               |
| Straßenverkehrsflächen                                | 697    |               | 697           |
| Gewerbefläche (GRZ 0,8)                               | 45.441 | 9.088         | 36.353        |
| <b>Summe</b>  |        | <b>15.825</b> | <b>37.050</b> |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b> |        | <b>52.875</b> |               |

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENSVERHÄLTNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR

Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen. Die Planung dient der Etablierung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Wiesenburg.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

### 5.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Ziele der Bauleitplanung zu erwarten. Der Gewerbebestandort ist verkehrstechnisch erschlossen.

### 5.3. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da das Vorhaben von Seiten Privater durchgeführt wird, werden alle entstehenden Kosten auch privat getragen.

## B - Umweltbericht

### 6. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das ehemalige ACZ im Ortsteil Reetzerhütten ist ein alter Gewerbebestandort, der in den vergangenen Jahren weitestgehend ungenutzt war. Die Flächen und Hallen auf dem Gelände wurden lediglich als Lagerflächen genutzt. Für das gegenständliche Plangebiet hat der Eigentümer die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Ziel ist, das Plangebiet für Gewerbebezüge zu entwickeln. Auf dem etwa 5,1 ha großen Gelände soll kleinteiliges Gewerbe etabliert werden, wozu vorhandene Gebäude wieder in Nutzung gebracht werden und weitere Objekte entstehen.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat am 29.11.2022 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 statt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2024. In diesem Zusammenhang wurden gutachterliche Forderungen hinsichtlich Erschließung, naturschutzrechtlicher Belange und Immissionen hervorgebracht, die erarbeitet wurden und Inhalt des Entwurfes sind.

### 7. FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

#### 7.1. GESETZE UND VERORDNUNGEN

##### – Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. „Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
  - Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. „Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Es handelt sich um eine Gewerbefläche, die erweitert und verdichtet wird.

##### – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1 Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.
  - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe ausgleichen.

– **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so wie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

## 7.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLÄNE

– **Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000)**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Als Entwicklungsziel für das Plangebiet ist Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen vorgesehen. Die Sicherung der Landschaftsbildqualitäten wird für den Bereich benannt.

– **Landschaftsrahmenplan Potsdam - Mittelmark**

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark sieht für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Erhalt von Allen und Baumreihen



Abb. 5: Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmarkplan

## 8. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 8.1. RÄUMLICHER UNTERSUCHUNGSUMFANG, VERWANDTE UNTERSUCHUNGSMETHODIK

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betrachtetem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

## 8.2.BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 8.2.1.SCHUTZGUT MENSCH

Das ehemalige ACZ im Ortsteil Reetzerhütten ist ein alter Gewerbebestandort, der in den vergangenen Jahren weitestgehend ungenutzt war. Das Plangebiet befindet sich in außerhalb der Ortslage Reetzerhütten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an die Bundesstraße (B 246) und hat einen Abstand von ca. 120 m zu Wohnbauflächen im Ortsteil Reetzerhütten.

Der Planungsbereich selbst besitzt keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Bedeutung auf das Landschaftsbild wird in einem eigenen Schutzgut behandelt.

Für den direkt umgebenden Bereich besteht eine verkehrliche Belastung durch die Bundesstraße. Die Ruhe und die Luftreinheit (Schall-, Luftschadstoff oder Geruchsemissionen) sind damit vorbelastet durch die überörtliche Straße.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

### 8.2.2.NATÜRLICHE VIELFALT

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der lange brach gebliebenen Gewerbefläche haben sich Lebensräume für Fauna und Flora gebildet, die innerhalb der entsprechenden Schutzgüter untersucht wird. Die Biologische Vielfalt wird im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung ermittelt.

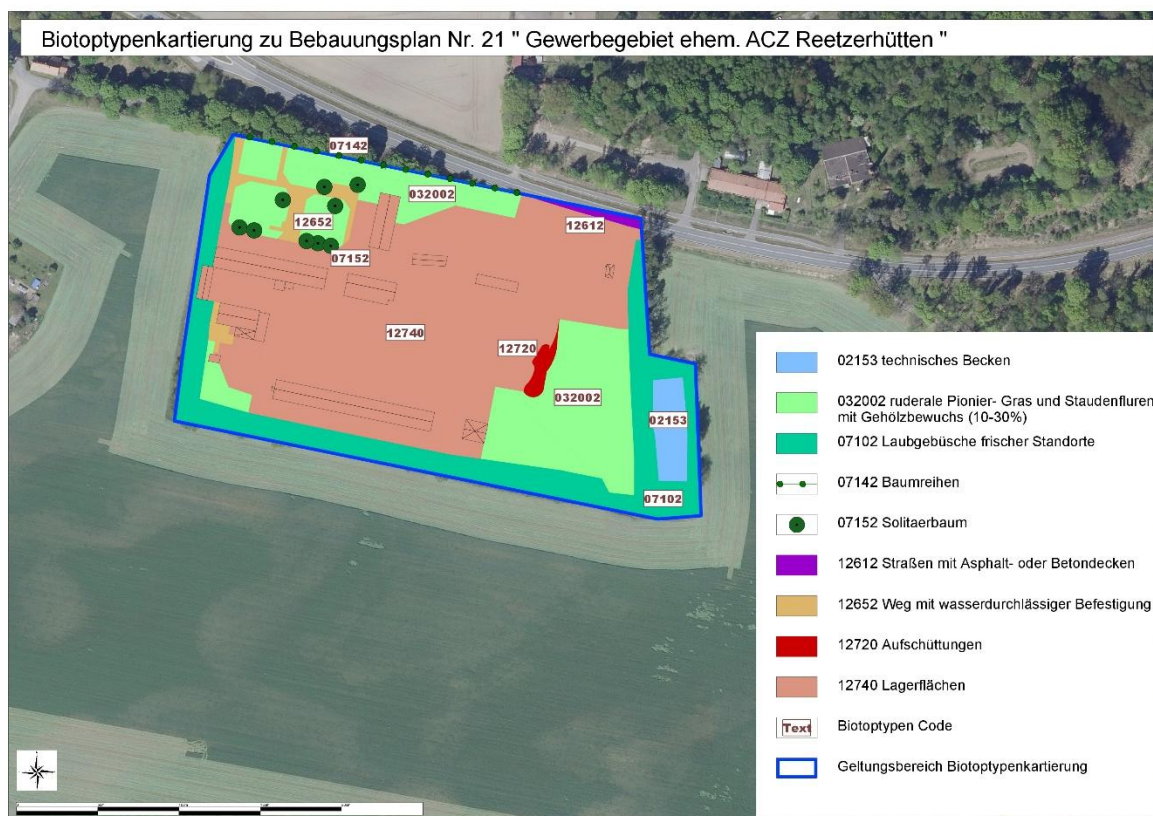


Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (Bruckbauer & Hennen GmbH)

Das Plangebiet ist zudem von Regelungen des Naturschutzrechts betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hoher Fläming und wird vom Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ umschlossen. Im erweiterten funktionalen Umfeld liegen zudem das FFH-Gebiet „Fledermausquartier Wiesenburg“ in etwa 3 km Entfernung, das SPA-Gebiet „Hoher Fläming“ in ca. 1,5 km Entfernung und das FFH-Gebiet „Schlamau“ in etwa 3 km Entfernung. Diese Schutzgebietskulisse begründet keine unmittelbare Natura-2000-Prüfpflicht innerhalb dieses AFB, unterstreicht jedoch die regionale Bedeutung der Landschaft für Fledermäuse und avifaunistisch wertgebende Arten.

Im unmittelbaren Plangebiet sind nach den ausgewerteten Naturschutzfachdaten keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG kartiert. Im Umfeld befinden sich westlich Röhrichte nährstoffreicher Moore und Sümpfe sowie östlich Großseggenwiesen. Die im Gebiet selbst vorhandenen Schutt- und Sukzessionsstrukturen sowie das gemauerte Güllebecken mit Schilf weisen zwar keinen eigenen gesetzlichen Biotopstatus auf, sind jedoch als vorhabenrelevante Habitatstrukturen fachlich zu berücksichtigen.

Von besonderer Relevanz sind die maroden Hallen- und Nebengebäude mit Dachstühlen, Dachanschlüssen, Firstbereichen, Giebeln, Spalten, losen Fassadenelementen, Nischen und Hohlräumen. Diese Strukturen bieten potenzielle bzw. teilweise bereits nachgewiesene Quartier- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Vogelarten. Hinzu treten Innenräume, Dachbalken, technische Einbauten und kleinteilige Gebäudehohlräume, die insbesondere von Hausrotschwanz, Feldsperling, Bachstelze, Rauchschwalbe und ggf. Haussperling genutzt werden können.

Die randlichen Gehölz- und Gebüschbestände, die Sukzessionsflächen und die vegetationsgeprägten Südbereiche des Plangebiets fungieren als Brut- und Nahrungsraum für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten. Die westliche, südliche und östliche Vegetationskulisse besitzt darüber hinaus eine wichtige Puffer- und Verbundfunktion im Verhältnis zum gewerblich geprägten Hallenkomplex.

Im nordöstlichen Bereich sowie im Umfeld des Güllebeckens befinden sich Schutt- und Rohbodenbereiche sowie thermisch begünstigte Übergangsstrukturen. Diese wurden in der Potenzialanalyse zutreffend als potenzielle Reptilienhabitats angesprochen, auch wenn die Erfassungen 2023 keine Nachweise streng geschützter Reptilienarten erbracht haben. Für die Westliche Blindschleiche wurde im südöstlichen Bereich ein Nachweis geführt. Das gemauerte ausgetrocknete Güllebecken mit Schilfbestand und angrenzenden Störstellen ist darüber hinaus als potenziell amphibienspezifische Struktur zu berücksichtigen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

---

### 8.2.3. SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

#### **Tiere**

Im Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark werden für den Planbereich keine Aussagen zu streng geschützten Arten getroffen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Kartierungen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch den Ökologen Manuel Müller aus Berlin erarbeitet. Ergebnisse werden an dieser Stelle zitiert.

Das Plangebiet befindet sich in Wiesenburg/Mark im Ortsteil Reetzerhütten im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Das Plangebiet ist das Gelände des ehemaligen Agrochemischen-Zentrums (ACZ) und ist ein alter Gewerbebestandort, der in den vergangenen Jahren weitestgehend ungenutzt war. Die Flächen und Hallen auf dem Gelände wurden lediglich als Lagerflächen genutzt.

Für das gegenständliche Plangebiet hat der Eigentümer die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Ziel ist, das Plangebiet für Gewerbebezwecke zu entwickeln. Auf dem etwa 5,1 ha großen Gelände soll kleinteiliges Gewerbe etabliert werden, wozu vorhandene Gebäude wieder in Nutzung gebracht werden und weitere Objekte entstehen.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat am 29.11.2022 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ gefasst. Durch das Planungsbüro Bruckbauer & Hennen wird ein Umweltbericht ausgearbeitet.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreis Potsdam-Mittelmark (Sachbearbeiter Bauleitplanung/Naturschutzrecht per E-Mail vom 21. März 2023) ist eine Bestandsermittlung der Tierarten nach FFH-Richtlinie Anhang IV, sowie der europäischen Vogelarten im Plangebiet zur Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten hinsichtlich des §44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) notwendig.

Im unmittelbaren Plangebiet wurden 53 Reviere festgestellt, die sich auf 32 Brutvogelarten verteilen. Die Reviere werden in der zugehörigen Karte der Brutvogelkartierung verortet.

Im Plangebiet brüten die wertgebenden Arten (streng geschützte Arten oder Arten der Roten Liste): Bluthänfling (1 Revier im Plangebiet), Gelbspötter (1 Revier), Neuntöter (1 Revier), Rauchschnalbe (2 Brutpaare), Wintergoldhähnchen (1 Revier).

Insgesamt wurden 40 Vogelarten im Untersuchungsraum (Plangebiet und ca.30 m Umkreis des Vorhabens) erfasst. Davon sind

- 4 Arten streng geschützt: Graumammer, Habicht (Nahrungsgast), Rotmilan (Nahrungsgast), Schwarzmilan (Nahrungsgast)
- 5 Arten in Brandenburg gefährdet (RL-Kategorie 3): Bluthänfling, Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Rauchschnalbe
- 1 Art in Brandenburg stark gefährdet (RL-Kategorie 2): Wintergoldhähnchen
- 4 Arten in Brandenburg auf der Vorwarnliste (keine RL-Kategorie): Dorngrasmücke, Feldsperling, Graureiher (Nahrungsgast), Girlitz
- 4 Arten in Deutschland gefährdet (RL-Kategorie 3): Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschnalbe, Star (Nahrungsgast)
- 5 Arten in Deutschland auf der Vorwarnliste (keine RL-Kategorie): Pirol, Feldsperling, Graumammer, Rotmilan (Nahrungsgast), Graureiher (Nahrungsgast)

#### – Zauneidechse

Die Zauneidechse, eine standorttreue Reptilienart, bewegt sich laut diverser Studien kaum mehr als 10 oder 20 Meter, wobei 70 Prozent der Tiere sich lebenslang nicht weiter als 30 Meter vom Schlupfort entfernen. Diese hohe Ortstreue ist bei geplanten Eingriffen in Zauneidechsenlebensräume besonders zu beachten. Aufgrund ihrer wechselwarmen Körpertemperatur bevorzugen sie Standorte mit Sonnen- sowie Schattenplätzen und benötigen sandiges Substrat zur Eiablage. Typische Habitats umfassen Magerbiotope, Ruderal- und Brachflächen, Böschungsbereiche, Waldränder, Bahndämme, Heideflächen und Kiesgruben, idealerweise mit südlicher Exposition und thermisch günstiger Strukturvielfalt.

Zauneidechsen überwintern üblicherweise von Mitte Oktober bis Anfang März in klimatisch begünstigten Bodenbereichen ihres Habitats. Die Überwinterungsquartiere können sich in Tiefen zwischen 10 cm und 1,5 m befinden. Die Eiablage erfolgt zwischen Ende Mai und Anfang August in sonnigen, grabfähigen Bodengründen mit ausreichendem Schutz vor Austrocknung. Das Gelege umfasst in der Regel etwa 4-15 Eier, und die Jungtiere schlüpfen Vor-Ort-Begehungen je nach Wetterlage ab Ende Juli.

Aus der Bestandsrecherche geht hervor, dass die Zauneidechse für den Vorhabenraum nicht ausgeschlossen werden kann. bzw. im weiteren Umfeld vom Vorhabenraum beobachtet wurde. Im Norden vom Plangebiet und nördlich angrenzend, sowie auf geeigneten Strukturen im Plangebiet wurden eine für Reptilien geeignete Strukturvielfalt festgestellt: strukturreiche Vegetation mit thermisch puffernden Schutt-, Stein- / Gehölzstrukturen und sonnenexponierte Rohbodenflächen. Die Schlingnatter hat ähnliche Lebensraumansprüche an eine thermisch wirksame Strukturvielfalt, besiedelt in Brandenburg jedoch überwiegend sehr naturnahe Lebensräume wie sandige Heiden und Randbereiche von Mooren. Diese hohen Lebensraumansprüche werden im Plangebiet nicht erfüllt.

Aufgrund des gegebenen Habitatpotenzials und der weiträumigen Verbreitung von Zauneidechsen in Brandenburg ist ein Vorkommen im Plangebiet oder ein Einwandern potenziell möglich.

Im Rahmen der sechs erfolgten Begehungen zur Erfassung von Reptilien wurde das gesamte Plangebiet insbesondere im Bereich geeigneter Habitatstrukturen betrachtet.

- Geeignete Habitatstrukturen befinden sich insbesondere bei den Schuttablagerungen (Habitatpotenzial für Reptilien und Fledermäuse) im nordöstlichen Teil des Plangebiets,
- und bei den Schuttablagerungen nahe des Güllebeckens mit Schilfrohr (Habitatpotenzial für Reptilien und Amphibien).
- im Bereich sonnenexponierter Übergangsbereiche mit Rohbodenflächen.

Es wurden geeignete Habitatstrukturen systematisch abgesucht und die Schlangenbretter auf Besatz kontrolliert. Besonderes Augenmerk lag auf die Nachsuche von juvenilen Zauneidechsen ab Ende August. Es konnten bei den Vor-Ort-Begehungen 2023 keine Zauneidechsen oder Schlingnattern erfasst werden.

Bei den Vor-Ort-Begehungen konnte im südöstlichen Teil des Plangebiets die besonders geschützte Westliche Blindschleiche (*Anguis fragilis*) mit adulten Tieren beobachtet werden.

#### – **Amphibien**

Auf dem Gelände befindet sich ein gemauertes Gulle Becken mit Schilfrohr und Schuttablagerungen, welches Habitatpotenzial für Amphibien bietet.

Während der Hohe Fläming insgesamt relativ arm an Gewässern ist, sind im Umkreis Wiesenburg/Mark welche vorhanden:

- Ein Graben befindet sich südöstlich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet.
- Der Dammteich befindet sich südlich in ca. 900 m Entfernung zum Vorhabenraum.
- Ein Grabensystem und Tonstiche befinden sich nordwestlich gegenüber der B246 in ca 750 m Entfernung zum Plangebiet.
- Ein weiterer Teich befindet sich in 1,3 km Entfernung.

Die o.g. Gewässer weisen möglicherweise eine geeignete Habitatausstattung als Laichhabitat für Amphibien auf.

Die Gewässer außerhalb des Plangebiets befinden sich in Entfernungen innerhalb des möglichen Aktivitätsradius von vielen Amphibienarten.

Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet ist potenziell möglich. Es sind Strukturen für Winterhabitate und ein potenzielles Laichgewässer vorhanden.

#### Erfassung von Amphibien

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde an sechs Tag- und Abend/Nachtbegehungen systematisch nach Vorkommen von Amphibien gesucht.

Insbesondere im Bereich des gemauerten Gullebeckens mit Schilfrohr wurde ein Vorkommen von Amphibien in ihren verschiedenen Entwicklungsstadien kontrolliert.

Es konnten keine Amphibien im Plangebiet nachgewiesen werden. Wanderungsbeziehungen können nicht ausgeschlossen werden, wurden jedoch nicht beobachtet.

#### – **Fledermäuse und weitere Säugetiere**

Gemäß der Relevanzprüfung wird für den Haselmaus, Fischotter und Biber kein Auftreten im Plangebiet angenommen. Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist für gewässergebundene Säugetiere ein Auftreten im Plangebiet nicht zu erwarten. Sie werden daher nicht als planungsrelevant eingestuft. Für die Haselmaus besteht ein geringes Habitatpotenzial im dichten, sukzessiven Aufwuchs, jedoch gibt es kein Angebot an Nahrungsmöglichkeiten (Haselnüsse, Bucheckern, anderen Baumfrüchten und Beeren wie Brombeeren), daher und insbesondere aufgrund der Datenlage über die Verbreitung, wird kein Vorkommen angenommen.

In der Bestandsrecherche wurde ermittelt, dass der Wolf und zahlreiche Fledermausarten im Vorhabenraum verbreitet sind. Gemäß den artspezifischen Verbreitungskarten des BfN (Auflösung in DTK25-MTB), sowie den Verbreitungskarten nach Teubner et al. (2008) (Auflösung in DTK10-MTBQ) haben die Fledermausarten Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus Vorkommen und können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Weiterführend wurden eigene Erfassungen durchgeführt und das Vorkommen von mehreren Fledermausarten wurde bestätigt (s. nächstes Kapitel).

Die naturnahe Waldlandschaft und die alten Burgen im Umkreis bieten auch selteneren Fledermausarten Lebensraum, so ist der Fledermauskeller in Weitzgrund eines der bedeutendsten Fledermausquartiere in Brandenburg. In Wiesenburg in den Kellergewölben unter der alten Brauerei und dem Schloss haben Bechstein-,

Mopsfledermaus und Großes Mausohr ein Winterquartier. Seit 2015 gehören beide Flächen zum FFH-Gebiet „Fledermausquartier Wiesenburg“ (EU Nr. 3840-303, Landesnr. 580).

Im Plangebiet sind Baumbestand und die Hecken für das Vorkommen von Fledermausquartieren überwiegend zu jung. Bäume mit einem Stammdurchmesser unter 30 cm weisen selten für Fledermäuse geeignete Höhlungen, Spalten und Rindenablösungen auf.

Mehrere Bäume an der südlichen und östlichen Grenze und vereinzelt im Plangebiet haben einen Durchmesser über 30 cm (Abb. 5, Abb. 17). Daher ist ein geringes Potenzial für baumbewohnende Fledermäuse vorhanden. Ein Vorkommen von baumbewohnenden Arten ist daher aufgrund der Habitatausstattung möglich, wenn auch weniger wahrscheinlich.

Die Lagerhallen und maroden Gebäude des Plangebiets bieten zahlreiche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Unterkellerungen, Dachböden, Gebäudespalten, lose Teile bieten Strukturen und Lebensraum für das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten. Auch Stein und Schutthaufen im Plangebiet können Fledermaushabitate sein.

Die Fledermausarten Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus, konnten im Vorhabenraum festgestellt werden.

- Die Breitflügelfledermaus konnte häufig im Plangebiet beobachtet werden. Jagdflüge wurden an den Grenzen des Plangebiets, sowie zwischen den Strukturen akustisch festgestellt. Die Beobachtung und zweimalige Erfassung mehrerer (ca.5) Individuen in der südlichen Lagerhalle lässt auf eine Wochenstube schließen.
- Im Plangebiet konnte vereinzelt der Große Abendsegler durch akustische Erfassung bei Jagdflügen über das Plangebiet und an den Grenzen beobachtet werden.
- Zwergfledermäuse waren die am häufigsten detektierte Art bei den Detektorbegehungen. Durch Ein- und Ausflugbeobachtungen können hinter den Dachgiebeln und unter dem Dachfirst der Lagerhallen Wochenstuben von Zwergfledermäusen angenommen werden. Die häufige Erfassung im Plangebiet und Beobachtungen der Jagdflüge zwischen den Gebäuden lässt ebenfalls auf die Nähe von Wochenstuben schließen.
- Im Plangebiet wurde das Graue Langohr bei zwei Begehungen im Dachstuhl der westlichen Lagerhalle mit zwei Individuen beobachtet. Abb. 23 und Abb. 24. Durch die Quartieraktivität ist eine Wochenstube unter dem Dachfirst wahrscheinlich.

Bei den Ergebnissen einer Detektoruntersuchung muss berücksichtigt werden, dass mittels einer stichprobenhaften Bestandsaufnahme nicht alle Quartiere nachzuweisen sind, da Fledermäuse zu häufigen Quartierwechseln neigen.

Für das Untersuchungsgebiet konnten fünf Quartierverdachtsbereiche ermittelt werden:

- Dabei handelt es sich um drei mögliche Wochenstuben von Zwergfledermäusen hinter den Dachgiebeln und unter dem Dachfirst von verschiedenen Lagerhallen.
- Eine Wochenstube des Grauens Langohrs ist unter dem Dachfirst einer Lagerhalle wahrscheinlich.
- In den Dachbalken einer Lagerhalle ist das Vorhandensein einer Wochenstube der Breitflügelfledermaus wahrscheinlich.

Untersuchungen der Unterkellerungen des Bürogebäudes konnten keine Winterquartiere bestätigen.

Ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren in den Gebäuden ist nicht auszuschließen.

Es besteht ein großes Potenzial für das Vorkommen von Sommerquartieren und Tagesverstecken in und an den maroden Gebäuden, welches im Rahmen der Erfassung bestätigt wurde.

Bei Entfernung von Lebensstätten sind potenziell populationsrelevante, gravierende Folgen möglich. Vor der Sanierung oder Abriss sind die geeigneten

Strukturen auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und zu verschließen. Mit dem Abriss verlorenes Quartierpotenzial ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme (z. B. durch Aufhängen von Fledermauskästen durch Fachpersonal) auszugleichen.

Das Quartierpotenzial für Fledermäuse an Bäumen wurde noch nicht kartiert. Sind Baumfällungen oder Änderungen an Gebäuden notwendig, muss das Quartierpotenzial rechtzeitig vorher auf Individuen untersucht

werden. Möglicher Verlust von Quartieren ist zu vermeiden oder es sind Rahmen einer CEF-Maßnahme Ersatzhabitats zu schaffen.

Die Vorhabenwirkungen sind in einer Konfliktanalyse hinsichtlich der Verbotstatbestände §44 BNatSchG für die relevanten Fledermausarten zu prüfen (nicht Gegenstand der vorliegenden Habitatpotenzialanalyse und Relevanzprüfung).

Die ergänzenden Untersuchungen von November 2025 bis Ende März 2026 zielten auf die Überprüfung eines möglichen Winterquartierpotenzials. Kontrolliert wurden die Unterkellerungen des Gebäudes W, die Dachkonstruktionen aller Hallen, sowie die für Abriss vorgesehenen Gebäude. Die Begehungen erfolgten wiederholt, unter geeigneten Witterungsbedingungen und detektorunterstützt. Im Rahmen dieser Kontrollen konnten weder in den Unterkellerungen des Gebäudes W noch in den abgesuchten Dachkonstruktionen der Hallen und Abbruchgebäude Fledermäuse beobachtet oder akustisch detektiert werden.

Ebenso wurden keine indirekten Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier festgestellt. Insbesondere ergaben die Absuchen keine Kotspuren, Fraßreste, Hangplätze, Einzeltiernachweise oder sonstigen Hinweise auf eine aktuelle oder regelmäßig wiederkehrende Winterquartiernutzung. In Verbindung mit den vor Ort festgestellten baulichen Verhältnissen – vor allem der starken Durchlüftung der Unterkellerungen des Wirtschaftsgebäudes W – ist damit belastbar ableitbar, dass diese Gebäudeteile kein relevantes Winterquartier darstellen.

Für die artenschutzrechtliche Einordnung ist dieser Befund wesentlich: Die ergänzenden Winterkontrollen führen nicht zu einer Entkräftung der 2023 belegten sommerlichen Quartierfunktion einzelner Hallen, sondern präzisieren die Konfliktlage. Der Schwerpunkt der Fledermausprüfung liegt demnach nicht auf einer überwinterungsbezogenen Nutzung der Unterkellerungen oder Dachräume, sondern auf den sommerlichen Quartier- und Wochenstubenverdachtsbereichen in den Hallen 2, 4, 5 und 6.

Zusätzlich ist einzubeziehen, dass bei den gebäudebezogenen Kontrollen 2023 sowie 2025 und 2026 ein hoher Besatz von Waschbär und Marder festgestellt wurde. Sichtungen, Kot, Nahrungsreste und weitere Spuren belegen eine intensive Nutzung durch Prädatoren. Dieser Sachverhalt minimiert die aktuelle Eignung einzelner Hallen als störungsarme Quartiere, entkräftet jedoch nicht die 2023 belegten Nachweise und Wochenstubenverdachtsbereiche. Vielmehr folgt hieraus die Notwendigkeit, geeignete Gebäudeteile gezielt prädatorensicher zu entwickeln.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Hallen 2, 5 und 6 als Wochenstubenverdachtsbereiche der Zwergfledermaus, Halle 4 als Wochenstubenverdachtsbereich des Grauen Langohrs und Halle 2 zusätzlich als Verdachtsstandort der Breitflügelfledermaus in die weitere Konfliktanalyse einzustellen sind. Demgegenüber können die Unterkellerungen des Wirtschaftsgebäudes W sowie die im Winterhalbjahr kontrollierten Dachkonstruktionen aufgrund der wiederholten Negativbefunde nicht als relevante Winterquartiere eingestuft werden. Diese Differenzierung ist für die Maßnahmenplanung und die Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG tragend.

#### **Pflanzen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbebestandort, der langfristig brachgefallen ist. Zwischenzeitlich wurde Teile des Areals als Lagerflächen genutzt.

Die Biotopkartierung des Landes Brandenburg definiert die Fläche als Lagerflächen (Biotopschlüssel 12740), welche umschließend von Baumreihen (Biotopschlüssel 07142) umgeben sind. Weitere Bereiche haben sich mittlerweile zu Laubgebüsch frischer Standorte (Biotopschlüssel 07102) entwickelt.

Das Plangebiet umlaufend haben sich Gehölzbestände entwickelt. Im Plangebiet befinden sich zudem mehrere größere Einzelbäume, die langfristig möglichst in die Planung integriert werden sollen.

Gemäß der Kartenanwendung Naturschutzfachdaten (Osiris) sind im Umkreis wenige geschützte Biotope vorhanden:

- Westlich des Plangebiets befinden sich in ca. 750 m Entfernung Röhrichte nährstoffreicher (eutropher bis polytropher) Moore und Sümpfe.
- Östlich des Plangebiets befinden sich in ca. 165 m Entfernung Großseggenwiesen (Streuwiesen).

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.4.SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN

##### **Fläche**

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche, der wieder Innutzung gebracht werden soll. Ein Flächenverbrauch ist demnach zu vernachlässigen.

### **Boden**

Das Plangebiet wird laut LRP Potsdam Mittelmark bestimmt durch Podsol-Braunerden. Eine Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen liegt vor.

Aufgrund der bereits starken Versiegelung durch Bestandsgebäude, technische Anlagen und betonierte Flächen ist das Schutzgut Boden stark anthropogen vorbelastet und damit beeinträchtigt. Etwa 70 % der Gesamtfläche ist versiegelt.



**Abbildung 10: versiegelte Fläche im Geltungsbereich**

Die Flurstücke des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster des Landkreis Potsdam-Mittelmark registriert. Es handelt sich hierbei um den Altstandort „ACZ Wiesenburg in Reetzerhütten“ (Reg.-Nr.: 0315692031).

Im Zusammenhang mit der Vornutzung der Flächen wurde ein Bodengutachten von ENVIRONTEC, Berlin im Jahr 1992 durchgeführt. Ergänzend erfolgte eine „Orientierte Erkundung zur Verdachtsfläche in Reetzerhütten, Flur 8, Flurstücke 1, 6/1, Garagenkomplex und ehem. Asphaltwerk durch die LUCON GmbH in 2002.

Entsprechend dem Auftrag wurde auf dem Gelände des Agrochemischen Zentrums Wiesenburg, 0-1821 Reetzerhütten (Brandenburg), der Untergrund auf mögliche Kontaminationen mit Organo-Chlorpestiziden, Mineral-ölkohlenwasserstoffen, Schwermetallen und ausgewählten An- und Kationen untersucht. Die Auswahl der untersuchten Parameter wurde bohrpunktspezifisch untersetzt.

Die Probenahme wurde mittels Folienrammkernsondierungen vorgenommen; das Grundwasser aus dem haus-eigenen Brunnen wurde mittels Schöpfprobe gewonnen. Die Arbeiten wurden am 30. 03.92, 10.00 Uhr,

begonnen und um 10.00 Uhr abgeschlossen. Zur Beurteilung der ermittelten Werte wurden die Bewertungskriterien der Brandenburgischen Liste herangezogen.

Im Zusammenhang mit den durchgeführten Untersuchungen wird die Aussage getroffen, dass keine Gefährdung von Schutzgütern durch das Agrochemische Zentrum Wiesenburg verursacht wird.

Hinsichtlich der geologischen Verhältnisse gibt es im Grund- und Endmoränengebiet des Hohen Fläming keine durchgängigen bindigen Schichtfolgen, so dass eindeutige Aussagen über Stauerschichten nicht möglich sind. Es liegt die Vermutung nahe, dass Konzentrationen der versickerten Substanzen in größeren Teufen durchaus anzutreffen sind. Überblicksuntersuchungen ergaben, dass in – die Eingreifwerte unterschreitenden - geringen Mengen Triazine im Grundwasser vorhanden sind. Nur unter der Voraussetzung, dass keine weiteren Versickerungen von die Boden- und Grundwasserwerte beeinträchtigenden Substanzen zugelassen werden, kann eine Kontamination des Grundwassers verhindert werden.

Ausschlaggebend für die geringe Belastung des Bodens im Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittellager ist die durchgängige 30 cm starke Betonschicht, die ein Durchdringen von Pestiziden verhindert.

Die festgestellten Werte an Mineralölkohlenwasserstoffen stellen keine Gefährdung dar.

Auch in den Ergebnissen der LUCON GmbH in 2002 wurde festgestellt, dass die ermittelten Schadstoffe der Parameter MKW, PAK und Phenol unterhalb der Referenzwerte zur Bewertung liegen. Am Standort liegen damit keine schädlichen Bodenveränderungen vor.

Eine erneute Orientierende Untersuchung Altstandort ACZ Reetzerhütten vom Planungsbüro Hans-Elgar Kirchner (14.01.2025) sollte Kenntnislücken bereits vorliegender Untersuchungen schließen. Die Gefährdungen sollten für die künftige gewerbliche Nutzung abgeschätzt und gegebenenfalls Handlungsvorschläge gegeben werden. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 7 Kleinrammbohrungen abgeteuft und 2 Bodenluftproben entnommen. Zudem wurde das Grundwasser des Brunnens erneut beprobt und die Versickerungseignung an den geplanten Standorten der Anlagen untersucht. Es wurden lediglich geringfügige Gehalte an MKW und Trichlormethan in jeweils einer Probe ermittelt. PSM konnten nicht mehr nachgewiesen werden. Anhand der Ergebnisse kann keine Gefährdung von Schutzgütern bei der vorgesehenen Nutzung abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann vor Ort schadfrei versickert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

Hinweis: Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Belzig-Nord B (22-1480)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt.

---

#### 8.2.5.SCHUTZGUT WASSER

##### **Grundwasser**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es ist von einer niedrigen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

##### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Gelände befindet sich ein gemauertes Güllebecken mit Schilfrohr und Schuttablagerungen, das seit mehreren Jahren ohne stehendes Wasser ist und kein Laichgewässer darstellt. Der Bereich gehört zum Wassereinzugsgebiet obere Elbe-Sude-Elde.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.6.SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Plangebietes ist durch Verkehrsimmissionen belastet. Es gehört zu den Siedlungsbereichen und ist dementsprechend geprägt.

Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

### 8.2.7.SCHUTZGUT LANDSCHAFT UND LANDSCHAFTSBILD

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` betrachtet. Aufgrund der Nutzung als Intensivacker werden Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart als gering eingestuft.

Das Plangebiet selbst weist kein Erholungspotenzial z.B. für Spaziergänger auf, da das Areal regulär nicht zugänglich ist. Aufgrund der Zuordnung zu Industrie- und Gewerbeflächen stellt sich auch die Erholungswirksamkeit der Flächen gering dar.

Lediglich die umliegenden Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild (wie Heckenstrukturen, Baumbestände) dienen der Einbindung in die Landschaft und der landschaftsbezogene Erholung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

### 8.2.8.SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

Hinweis: Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Belzig-Nord B (22-1480)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt.

## 8.3.PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

### 8.3.1.SCHUTZGUT MENSCH

#### Baubedingt

In der Bauphase kommt es zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen.

#### Anlagenbedingt

Durch weiteren Zielverkehr in den Gewerbestandort, auch über die ehemalige Bundesstraße, ein öffentlich gewidmeter Weg aus der Ortslage, und zukünftige Gewerbebetriebe werden zusätzliche Schall-, Luftschadstoff oder Geruchsemissionen entstehen.

Auch wenn das Schutzbedürfnis störepfindlicher Nutzungen dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegt, bestehen bei der Planung eines heranrückenden Gewerbegebiets in der Regel keine Gründe, die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) enthaltenen Orientierungswerte zur verträglichen Lärmbelastung eines allgemeinen Wohngebiets von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zu überschreiten. Die Planung hat sich daher mit der Frage auseinanderzusetzen, wie diese Orientierungswerte eingehalten werden können.

Ein im Rahmen des Bebauungsplans erstelltes Schallgutachten (AKUSTIKBÜRODAHMS GmbH, April 2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

*Zusammenfassend ist anzumerken, dass mit den getroffenen Annahmen von den Quellen (Zusatzbelastung) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Regel- und Gesetzeswerke zu erwarten sind, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*

Lichtimmissionen/ Blendwirkungen können aufgrund der Entfernung zu schutzwürdigen Bereichen und aufgrund umlaufender Bepflanzung ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen auf die benachbarte Bebauung sind demnach kaum zu erwarten, da das Plangebiet separat am Ortsrand liegt und ausreichende Entfernung zu der Wohnbebauung aufweist.

---

### 8.3.2.SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Kartierungen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch den Ökologen Manuel Müller aus Berlin erarbeitet. Ergebnisse werden an dieser Stelle zitiert.

#### Tiere

In der vorliegenden Arbeit werden Bestandsdaten über die Verbreitung von Tierarten und Artengruppen ausgewertet und die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2023 dargestellt. Für die Tierarten der

FFH-Richtlinie Anhang IV wurde anhand der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt und durch Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2023 (insbesondere Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten) überprüft. Die Avifauna wurde im Rahmen einer Brutvogelkontrolle nach Südbeck et al. (2005) im Jahr 2023 erfasst und die Ergebnisse werden im vorliegenden Schriftstück dargestellt.

Sind Arten gemäß der Auswertung von Bestandsdaten im Gebiet verbreitet und besitzen im Plangebiet Habitate (worst case - Ansatz) oder im Rahmen der Erfassungen nachgewiesene Vorkommen (Brutvogelkartierung, Erfassung von Fledermäusen), sind sie als planungsrelevant einzustufen.

Auf Grundlage von Bestandsrecherche, Habitatpotenzialanalyse und überprüfenden Vor-Ort-Begehungen (innerhalb der Aktivitätszeiten der betrachteten Tierarten Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten nach FFH-Richtlinie Anhang IV); sowie mittels einer Brutvogelkartierung nach Südbeck (9 Begehungen) wurde das relevante Artenspektrum ermittelt.

Gegenstand des Projekts ist die planungsrechtliche und bauliche Weiterentwicklung des ehemaligen ACZ-Standortes in Reetzerhütten zu einem kleinteilig strukturierten Gewerbebestandort auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21. Ziel ist eine gewerbliche Nachnutzung unter weitgehender Einbeziehung des Bestands. Anstelle eines vollständigen Rückbaus bleiben wesentliche Gebäudestrukturen erhalten, werden funktional neu geordnet und schrittweise baulich ertüchtigt.

Der Eingriff beschränkt sich auf gebäudebezogene Sanierungen, Dacherneuerungen, Teilabbrüche sowie Beräumungs- und Freiflächenmaßnahmen. Schwerpunkte liegen auf den Hallen H 2–H 5 und H 8, deren Dächer innerhalb der nächsten Jahre abschnittsweise erneuert und gegen Marder- und Waschbärbesatz gesichert werden. Es handelt sich um Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, keine Neubauten. Die Halle H 4 wird in ihrer Nutzung und Struktur bewahrt, das Verwaltungsgebäude bleibt ebenfalls erhalten und wird saniert. Hallen H 1, PF und BN erfahren nur untergeordnete Anpassungen.

Artenschutzfachlich sind funktionserhaltende Maßnahmen für Fledermäuse und Gebäudebrüter vorgesehen.

Begleitend sind Geländeberäumung, Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen und eine funktionale Neuordnung der Freiflächen und Erschließung geplant. Randlich vorhandene Gehölzstrukturen mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> bleiben vollständig erhalten und dienen als ökologische Puffer- und Habitatbereiche. Während der Bauphase sind diese Vegetationsbestände vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Vorhaben stellt somit eine bestandsorientierte Reaktivierung eines ehemals gewerblich genutzten Areals dar, gekennzeichnet durch den Erhalt und die Ertüchtigung vorhandener Bausubstanz, gezielte Dach- und Teilmaßnahmen, Entsiegelung, Beräumung und ökologische Aufwertung. Diese Beschreibung bildet die Grundlage für die anschließende artenschutzfachliche Bewertung und Ableitung erforderlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren:

- Unmittelbare bauliche Eingriffe in Gebäude- und Dachstrukturen
- Individuenbezogene Gefährdungen im Zuge der Bauausführung
- Störwirkungen durch Baustellenbetrieb
- Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Freiflächen
- Licht- und Beleuchtungseinwirkungen in der Bauphase

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Dauerhafte Veränderung von Gebäude- und Dachstrukturen
- Dauerhafte Veränderung der Zugänglichkeit
- Veränderung des Standortgefüges und der Freiraumstruktur

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Zunahme nutzungsbedingter Störungen
- Dauerhafte Lichtimmissionen
- Dauerhafte Nutzungsintensivierung im Umfeld erhaltener Gehölzbestände

Zusammenfassend sind für das Vorhaben insbesondere folgende artenschutzfachlich relevanten Wirkfaktoren maßgeblich: unmittelbare Eingriffe in Gebäude- und Dachstrukturen, funktionale Veränderungen von Ein- und Ausflugmöglichkeiten, individuenbezogene Risiken im Zuge der Bauausführung, bauzeitliche Störungen durch Lärm, Bewegung, Licht und Baustellenbetrieb, temporäre und dauerhafte Veränderungen von Freiflächen sowie betriebsbedingte Stör- und Lichtwirkungen im künftigen Gewerbebestandort. Die Intensität dieser Wirkfaktoren

wird einerseits durch die starke anthropogene Vorprägung des Standortes relativiert, andererseits durch die art-spezifische Relevanz der betroffenen Gebäudestrukturen und Randgehölze bestimmt.

Im Vergleich zu einem vollständigen Rückbau mit Neubebauung ist das Wirkgefüge des Vorhabens zwar durch den weitgehenden Erhalt des Bestandes, die abschnittsweise Umsetzung und die planungsrechtliche Sicherung randlicher Vegetationsbestände gemindert. Gleichwohl verbleibt ein artenschutzrechtlich relevantes Wirkpotenzial, das im Weiteren artengruppenbezogen zu prüfen ist. Maßgeblich ist hierbei insbesondere, ob und in welchem Umfang durch die beschriebenen Wirkfaktoren Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden können und ob diese durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Damit bildet die vorstehende Wirkfaktorenanalyse die Grundlage für die nachfolgende Konfliktbewertung des Vorhabens.

### **Fledermäuse**

Hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes ist festzustellen, dass ohne artschutzfachliche Steuerung eine signifikante Erhöhung des Risikos nicht ausgeschlossen werden könnte. Dies gilt insbesondere bei Eingriffen in Dachstühle, Dachanschlüsse, Giebelbereiche und sonstige Hohlräume während der Aktivitäts- und Reproduktionsphase. Werden besetzte Quartierstrukturen geöffnet, verschlossen oder abgerissen, können Individuen verletzt oder getötet werden. Für die Gebäude 6 und 7 wird dieses Risiko durch die winterliche Abrissstrategie, die Vorabkontrolle auf Besatz und die Pflicht zur ökologischen Baubegleitung bei Abweichungen minimiert.

Bezüglich des Störungsverbotes ist zu berücksichtigen, dass Wochenstubenfunktionen und regelmäßig genutzte Ein- und Ausflugbereiche sensibel auf baubedingte Störungen reagieren. Für das ACZ-Plangebiet ist aufgrund der nachgewiesenen und vermuteten Wochenstubenfunktionen von funktional relevanten Gebäudeabschnitten auszugehen. Bei abschnittsweiser Durchführung der Dachsanierungen, Vermeidung intensiver nächtlicher Störungen, Erhalt geeigneter Einflugöffnungen und Herstellung funktionssichernder Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang ist jedoch keine populationsrelevante Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Funktionseinheit zu erwarten.

Das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG stellt für Fledermäuse den zentralen Prüfgegenstand dar. Die Gebäude 6 und 7 sowie Teile weiterer Hallen besitzen gebäudebezogenes Quartierpotenzial; für mehrere Hallen bestehen konkrete Verdachtsbereiche. Ein vollständiger Funktionsverlust ohne Ersatzmaßnahmen wäre artenschutzrechtlich nicht zulässig. Das Verbot kann jedoch vermieden werden, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Quartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dies wird vorliegend durch den Erhalt funktionsfähiger Einflugöffnungen, die Sicherung geeigneter Dachraumqualitäten insbesondere an Halle 4, die Herstellung zusätzlicher Quartierangebote als CEF und die abschnittsweise Durchführung der Bauarbeiten erreicht.

Zusammenfassend sind für die Fledermausfauna Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen vermeidbar. Ohne diese Maßnahmen wären insbesondere Zerstörung und funktionale Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen.

### **Vögel**

Für die Artengruppe der Vögel ist im vorliegenden Vorhaben zwischen den gebäudebewohnenden Brutvogelarten einerseits und den gehölz-, gebüsch- und bodenbrütenden Arten andererseits zu unterscheiden. Die höchste vorhabenbezogene Konfliktrelevanz besteht bei den gebäudebewohnenden Brutvogelarten, da sich der Eingriffsschwerpunkt auf den Hallen- und Gebäudebestand richtet und damit unmittelbar solche Strukturen betroffen sind, die als Fortpflanzungsstätten genutzt werden oder hierfür geeignet sind. Für die übrigen Vogelgilden ist demgegenüber maßgeblich, dass die randlichen Vegetationsstrukturen weitgehend erhalten bleiben und damit die maßgeblichen Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang fortbestehen.

Im Hinblick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht ein relevantes Risiko insbesondere dann, wenn bauliche Eingriffe während der Brutzeit an besetzten Gebäudestrukturen erfolgen. Dies betrifft vor allem Nester, Gelege, Nestlinge sowie nicht flügge Jungvögel in Dachanschlüssen, Nischen, Simsen, Hohlräumen, offenen Halleninnenräumen und vergleichbaren Brutplatzstrukturen. Von besonderer Relevanz sind hierbei die im Plangebiet nachgewiesenen gebäudebewohnenden Arten Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Bachstelze (*Motacilla alba*) und Feldsperling (*Passer montanus*); der Haussperling (*Passer domesticus*) wird vorsorglich in die Maßnahmenkonzeption einbezogen. Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko ist jedoch vermeidbar, sofern sämtliche gebäudebezogenen

Eingriffe nur nach vorheriger Besatzkontrolle, unter Einhaltung geeigneter Bauzeitenregelungen und nach fachgutachterlicher Freigabe erfolgen. Unter dieser Voraussetzung kann ausgeschlossen werden, dass es im Zuge von Rückbau-, Sanierungs- oder Verschlussarbeiten zur Tötung oder Verletzung von Individuen oder zur Zerstörung besetzter Nester kommt. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist damit durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen beherrschbar.

Auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist vorhabenbezogen zu prüfen. Baubedingte Störungen können sich insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, visuelle Unruhe, erhöhte Präsenz von Personal, Baustellenverkehr sowie temporäre Beleuchtung ergeben. Diese Wirkungen sind grundsätzlich geeignet, während sensibler Phasen der Brut, Jungenaufzucht und Revierbindung zu Beeinträchtigungen zu führen. Angesichts der erheblichen anthropogenen Vorprägung des Standortes, der bereits bestehenden Nutzungsintensität und des Umstandes, dass das Vorhaben überwiegend innerhalb eines vorbelasteten gewerblichen Altstandortes umgesetzt wird, sind erhebliche Störungen im populationsrelevanten Sinn jedoch nur dann zu erwarten, wenn Eingriffe unkontrolliert und ohne Rücksicht auf sensible Brutphasen erfolgen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauzeitensteuerung, fachgutachterlichen Vorabkontrollen, der ökologischen Baubegleitung sowie des vorgesehenen Beleuchtungskonzeptes ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten verschlechtert. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher bei ordnungsgemäßer Maßnahmenumsetzung vermeidbar.

Das zentrale Konfliktfeld im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt in der möglichen Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Für die gebäudebewohnenden Brutvogelarten ergibt sich dies unmittelbar aus der Tatsache, dass Hallen, Nebengebäude, Dachstrukturen, technische Nischen und offene Innenräume gegenwärtig als Brutstandorte genutzt werden und durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen in ihrer Funktion entwertet oder ganz verloren gehen könnten. Dies betrifft insbesondere die Mehrartenstandorte innerhalb des Gebäudebestandes, allen voran Halle 2, das Gebäude VW sowie die Hallen 3, 6 und 8. Ohne geeignete Maßnahmen wäre daher von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit mehrerer Fortpflanzungsstätten auszugehen.

Für die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) besteht ein besonders hohes Konfliktpotenzial, da diese Art auf offene, überdachte Innenräume mit dauerhaft freiem An- und Abflug sowie möglichst störungsarmen Brutbedingungen angewiesen ist. Der Verlust solcher Hallenqualitäten würde unmittelbar die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Fortpflanzungsstätten betreffen. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Herrichtung der Halle H 1 als zentraler funktionserhaltender Ersatzinnenraum von wesentlicher Bedeutung. Die geplante Installation von Rauchschnalbennestern sowie ergänzenden Nistbrettern in einem räumlich zusammenhängenden, annahmegerechten Innenraumbereich ist geeignet, die ökologische Funktion betroffener Brutstandorte vor Eintritt des Funktionsverlustes im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Der vorgezogene Ersatz im Verhältnis 1:2 ist vor diesem Hintergrund fachlich geeignet, die Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten belastbar abzusichern.

Für Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Bachstelze (*Motacilla alba*) liegt die Konfliktrelevanz vor allem im Verlust halboffener Nischen, Gebäudekanten, Trägerbereiche, technischer Einbauten und sonstiger kleinteiliger Brutplatzstrukturen. Da diese Strukturen im Rahmen von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen entfallen oder unzugänglich werden können, ist auch für diese Arten ein funktionaler Verlust von Fortpflanzungsstätten möglich. Durch die vorgezogene Bereitstellung geeigneter Ersatzniststätten in Form funktional vergleichbarer Halbhöhlen- bzw. Nischenkästen kann dieser Konflikt jedoch wirksam abgefangen werden. Das vorgesehene Ersatzverhältnis von 1:1 ist angesichts der dokumentierten Bestandslage, der räumlich nahen Verortung sowie der vorgesehenen funktionalen Anbindung an die betroffenen Gebäude fachlich vertretbar.

Für Feldsperling (*Passer montanus*) und vorsorglich auch Haussperling (*Passer domesticus*) ergibt sich die Betroffenheit aus dem Verlust geschlossener Hohlräume und Spaltenstrukturen in Fassaden, Dachbereichen und sonstigen Gebäudeteilen. Gerade der Feldsperling weist im Plangebiet eine hohe Anzahl nachgewiesener Nester auf und ist damit als zentraler Konfliktträger unter den gebäudebewohnenden Brutvogelarten anzusprechen. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung geeigneter Ersatzkästen in ausreichender Zahl zwingend erforderlich. Unter Berücksichtigung des vorgesehenen Ersatzverhältnisses von 1:1 sowie der funktionsgerechten Verortung der Ersatzkästen im räumlichen Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten erhalten werden kann.

Die vorliegenden Befunde belegen zugleich, dass der Gebäudebestand nicht als Summe isolierter Einzelgebäude, sondern als funktional zusammenhängender Gebäudebrüterkomplex zu bewerten ist. Die betroffenen Arten nutzen unterschiedliche Teilstrukturen verschiedener Gebäude, sodass Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ausschließlich einzelgebäudebezogen, sondern standortübergreifend konzipiert werden müssen. Entscheidend ist daher nicht allein der Erhalt oder Ersatz eines einzelnen Brutplatzes an exakt derselben Stelle, sondern die

Sicherung der ökologischen Funktion des gesamten Fortpflanzungsstättenverbundes im räumlichen Zusammenhang. Dieses Erfordernis wird durch die Kombination aus vorgezogenen Ersatzniststätten, Erhalt geeigneter Hallenqualitäten, Herrichtung eines Ersatzinnenraumes für Rauchschnalben sowie der fachlichen Steuerung der Bauausführung berücksichtigt.

Für die gehölz-, gebüsch- und bodenbrütenden Vogelarten ist die Konfliktlage demgegenüber deutlich geringer zu bewerten. Maßgeblich hierfür ist, dass die als Maßnahme V2 ausgewiesenen Vegetationsflächen in den Karten eindeutig abgegrenzt dargestellt sind und das Plangebiet im Süden, Westen und Südosten umschließen bzw. begrenzen. Durch den dauerhaften Erhalt dieser Vegetationskulisse bleiben Brut-, Deckungs- und Nahrungsfunktionen für die entsprechenden Vogelgilden im räumlichen Zusammenhang erhalten. Da der Eingriffsschwerpunkt des Vorhabens überwiegend gebäudebezogen ist und Gehölzverluste nur in sehr begrenztem Umfang zu erwarten sind, ist unter Einhaltung üblicher Bauzeitenregelungen für diese Artengilden keine populationsrelevante Verschlechterung zu prognostizieren. Ebenso ist unter diesen Voraussetzungen nicht davon auszugehen, dass es zu einer relevanten Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätten kommt. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppe der Vögel Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vorhabenbedingt grundsätzlich auslösbar wären, sofern Eingriffe unkontrolliert, ohne zeitliche Steuerung und ohne vorgezogene Funktionssicherungsmaßnahmen durchgeführt würden. Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Ersatzniststätten vor Eingriff wirksam hergestellt werden, die Halle H 1 rechtzeitig als Ersatzinnenraum für die Rauchschnalbe funktionsfähig hergerichtet wird, gebäudebezogene Bauarbeiten nur außerhalb sensibler Brutphasen bzw. nach fachgutachterlicher Freigabe erfolgen und die Vegetationsflächen der Maßnahme V2 dauerhaft erhalten bleiben, können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände jedoch vermieden werden. Dies gilt sowohl für die gebäudebewohnenden Brutvogelarten als auch für die gehölz-, gebüsch- und bodenbrütenden Arten des Plangebietes. Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Ersatzniststätten vor Eingriff wirksam hergestellt werden, gebäudebezogene Eingriffe nur außerhalb sensibler Brutphasen bzw. nach fachgutachterlicher Freigabe erfolgen und die randlichen Vegetationsflächen als funktionstragende Habitatkulisse erhalten bleiben, sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel vermeidbar.

### **Reptilien**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Artengruppe der Reptilien im vorliegenden Verfahren derzeit keine zentrale Konfliktgruppe darstellt. Zwar sind lokal einzelne potenziell geeignete Mikrohabitate vorhanden, belastbare Nachweise streng geschützter Reptilienarten liegen jedoch nicht vor. Die nachgewiesene Westliche Blindschleiche (*Anguis fragilis*) ist im Rahmen der Bauausführung und ökologischen Baubegleitung zu berücksichtigen, begründet nach derzeitigem Stand jedoch keine weitergehende artenschutzrechtliche Konfliktlage im Sinne einer vertieften Prüfung streng geschützter Reptilienarten.

### **Amphibien**

Die 2023 durchgeführten Amphibienbegehungen erbrachten dementsprechend keinen belastbaren Nachweis streng geschützter Amphibienarten im eigentlichen Plangebiet. Diese fehlenden Nachweise sind vor dem Hintergrund der beschriebenen Standortverhältnisse fachlich plausibel und nicht überraschend. Vorhabenbezogene Konfliktpotenziale ergeben sich damit überwiegend vorsorgeorientiert und nicht aufgrund gesicherter individueller Nachweise. Die derzeit bekannten Eingriffe sind im Schwerpunkt gebäudebezogen und betreffen vor allem Hallen, Nebengebäude, Dachbereiche sowie zugehörige Hofflächen. Eine unmittelbare Inanspruchnahme geeigneter Amphibien-Laichgewässer ist damit nach derzeitiger Planung nicht verbunden. Vor diesem Hintergrund ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos streng geschützter Amphibien im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG derzeit nicht wahrscheinlich, sofern potenzielle Feucht- und Rückzugsstrukturen nicht während sensibler Wander- oder Überwinterungsphasen ungesteuert in Anspruch genommen werden.

### **Weitere relevante oder zu berücksichtigende Artengruppen**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die weiteren betrachteten bzw. im Sinne guter fachlicher Praxis zu berücksichtigenden Artengruppen keine belastbaren Nachweise und keine hinreichenden Habitatvoraussetzungen vorliegen, aus denen eine vorhabenrelevante Betroffenheit abgeleitet werden könnte. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des vorgesehenen Beleuchtungskonzeptes ergeben sich weder für xylobionte Käfer noch für

streng geschützte Libellen, den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*), den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sowie streng geschützte Fisch- oder Molluskenarten artenschutzrechtlich relevante Konfliktlagen. Es kann daher fachlich nachvollziehbar davon ausgegangen werden, dass sich die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für diese weiteren zu berücksichtigenden Artengruppen bei Durchführung des Vorhabens nicht erfüllen.

- Waldameisen der *Formica-rufa*-Gruppe

Ergänzend zu den gebäudebezogenen Befunden ist das Vorkommen eines Waldameisenhaufens der Gattung *Formica* im Umfeld des Gebäudes PF artenschutzfachlich zu berücksichtigen. Der Ameisenhaufen befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Gebäude PF in einem Abstand von etwa 5 m und konnte auch im Jahr 2026 erneut festgestellt werden. Der betreffende Neststandort ist damit nicht lediglich als einmaliger Zufallsfund oder als vorübergehende Einzelbeobachtung zu bewerten, sondern als fortbestehende, weiterhin aktuelle und lokal wirksame Lebensstätte anzusprechen.

Pflanzen

Baubedingt: Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingt: Es kommt zu Fällungen und Rückschnitt des Wildaufwuchses in einigen Bereichen.

**8.3.3.SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN**

Baubedingt: Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagenbedingt: Bei der Fläche handelt es sich bereits um eine stark versiegelte Fläche. Insgesamt sind etwa 70 % des Geltungsbereiches versiegelt.

Die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung) werden im Rahmen der Umsetzung der Planung kaum verändert. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet werden Versiegelungen etwa im gleichen Umfang wie zuvor ermöglicht.

|  | unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup> | versiegelte Fläche in m <sup>2</sup> |
|--|--|--------------------------------------|
| <b>derzeitige Flächennutzung</b>                 |  |                                      |
| Gebäude, technische Anlagen, versiegelte Flächen |  | 35.487                               |
| Gehölzaufwuchs, sonstige Freiflächen             | 17.388                                 |                                      |
| <b>geplante Flächennutzung</b>                   |  |                                      |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,8)                          | 9.088                                  | 36.353                               |
| Verkehrsfläche                                   |  | 697                                  |
| Grünflächen zum Erhalt von Vegetationsbestand    | 6.737                                  |                                      |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>             | <b>52.875</b>                          |                                      |

**Tabelle 2: versiegelte/ unversiegelte Flächen der derzeitigen und geplanten Flächennutzung**

Hinweis: Insgesamt ist der Eintrag von Schadstoffen im ACZ Reetzerhütten vor 1990 nachweisbar. Es ist aber in bisher keiner Untersuchung gelungen, relevante Konzentrationen nachzuweisen, die Gefährdungen von Schutzgütern erwarten lassen und somit Nutzungseinschränkungen oder weitere Untersuchungen erfordern. Durch die bereits vergangene Zeit ist der überwiegende Teil der Schadstoffe bereits ausgewaschen und abgebaut. Trotzdem können aufgrund der Größe des UG lokale kleinere Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird bei Tiefbauarbeiten eine organoleptische Beurteilung des ausgehobenen und freigelegten Bodens empfohlen. Augenscheinlich belastete Bereiche sind separat auf Folie zu lagern und gegen Auswaschung zu schützen. Sie sollten mindestens auf MKW, LHKW und PSM untersucht und entsprechend entsorgt werden.

**8.3.4.SCHUTZGUT WASSER**

Baubedingt: Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt: Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme kommt es nicht zu zusätzlichen Versiegelungen. Zukünftig wird per Festsetzung die Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken geregelt, so dass dem Wasserhaushalt Rechnung getragen wird.

Hinweis: Insgesamt ist der Eintrag von Schadstoffen im ACZ Reetzerhütten vor 1990 nachweisbar. Es ist aber in bisher keiner Untersuchung gelungen, relevante Konzentrationen nachzuweisen, die Gefährdungen von Schutzgütern erwarten lassen und somit Nutzungseinschränkungen oder weitere Untersuchungen erfordern. Durch die bereits vergangene Zeit ist der überwiegende Teil der Schadstoffe bereits ausgewaschen und abgebaut. Trotzdem können aufgrund der Größe des UG lokale kleinere Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird bei Tiefbauarbeiten eine organoleptische Beurteilung des ausgehobenen und freigelegten Bodens empfohlen. Augenscheinlich belastete Bereiche sind separat auf Folie zu lagern und gegen Auswaschung zu schützen. Sie sollten mindestens auf MKW, LHKW und PSM untersucht und entsprechend entsorgt werden.

---

#### 8.3.5.SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Baubedingt: Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt: Da das Plangebiet keine klimatische Wertigkeit aufweist, führt die Bauausführung zu keiner Reduzierung dieser Funktion.

---

#### 8.3.6.SCHUTZGUT LANDSCHAFT UND LANDSCHAFTSBILD

Baubedingt: Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Anlagenbedingt: Das Landschaftsbild wird nicht beeinflusst, da es sich bereits um eine Gewerbebrache handelt. Die umgrenzenden Gehölzstrukturen werden erhalten.

---

#### 8.3.7.SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Baubedingt / Anlagenbedingt: Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

#### 8.4.WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN SCHUTZGÜTERN

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung kommt es zu sehr geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotop unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild.

#### 8.5.BAU UND VORHANDENSEIN DES GEPLANTEN VORHABENS

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen, weil geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz dies verhindern.

#### 8.6.NUTZUNG NATÜRLICHER RESSOURCEN

Das Vorhaben dient der Schonung natürlicher Ressourcen, da es ausschließlich um die Wiederinnutzung einer gewerblichen Brachfläche handelt.

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

#### 8.7.ART UND MENGE DER EMISSIONEN

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens kann insbesondere zu Schallemissionen führen.

#### 8.8.ART UND MENGE DER ERZEUGTEN ABFÄLLE, DEREN BESEITIGUNG UND VERWERTUNG

Anfallende Abfälle sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen zu beseitigen.

#### 8.9. RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, DAS KULTURELLE ERBE ODER DIE UMWELT

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

#### 8.10. KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN BENACHBARER VORHABEN

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft.

Benachbarte Vorhaben sind nicht bekannt.

#### 8.11. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DAS KLIMA UND ANFÄLLIGKEIT GEGENÜBER DEM KLIMAWANDELS

Entsprechend Auswirkungen sind nicht bekannt.

#### 8.12. EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Potsdam Mittelmark
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

## 9. 4.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 9.1. MAßNAHMEN HINSICHTLICH BODEN UND WASSER

#### V Wasser 1 - Schutz des Grundwassers vor wassergefährdende Stoffe

(Betriebsstoffe für die Baumaschinen/-fahrzeuge, Schmierstoffe u.a.) sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Die Betankung, Säuberung oder Wartung der Baumaschinen/ -fahrzeuge darf nur außerhalb des Plangebietes auf versiegelten Flächen erfolgen.

#### V Wasser 2 – Versickerungspflicht

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

#### A Boden 1 – Entsiegelung

Zusätzliche Versiegelungen sind in gleichem Umfang im Geltungsbereich zu entsiegeln.

### 9.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Das Maßnahmenkonzept ist Teil des AFB (Umweltplanungsbüro – Manuel Müller & Laila Tarouquella, April 2026) und berücksichtigt die dargestellten Wirkfaktoren des Vorhabens. Im Vordergrund stehen Eingriffe in Dach- und Gebäudestrukturen, die Sicherung gegen Marder- und Waschbärbesatz, punktuelle Rückbauarbeiten an H 6 und H 7, Beräumungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie bau- und betriebsbedingte Störwirkungen. Die relevanten Zielarten bzw. Artengruppen sind insbesondere gebäudebewohnende Fledermäuse, gebäudebewohnende Brutvögel sowie freiraumgebundene Vogelarten der randlichen Gehölzbestände. Zusätzlich ist der im nordöstlichen Plangebiet nachgewiesene Waldameisenhaufen vorsorglich zu sichern.

Die Maßnahmen wurden so entwickelt, dass sie den unterschiedlichen Wirkpfaden des Vorhabens systematisch zugeordnet werden können. Dem Grundsatz nach gilt: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen greifen vor und während der Umsetzung des Vorhabens; CEF-Maßnahmen sind vor dem jeweiligen Funktionsverlust wirksam herzustellen; Monitoring und ökologische Baubegleitung dienen der Umsetzungssicherung und Wirksamkeitskontrolle.

| Kürzel | Maßnahme   | Zielsetzung   | Zeitpunkt / Wirksamkeit           |
|--------|--|---|-----------------------------------|
| V1     | Zeitliche Steuerung des Abrisses bzw. Rückbaus von H 6 und H 7 nach fachgutachterlicher Lebensstättenkontrolle, vorzugsweise im Winterhalbjahr | Vermeidung individueller Verluste; Vermeidung von Eingriffen in Brut- und Sommerquartierphasen  | vor Abriss, zwingend              |
| V2     | Dauerhafter Erhalt der ca. 10.000 m <sup>2</sup> Gehölz- und Vegetationsflächen im Osten, Süden und Westen des Plangebiets                     | Sicherung von Habitatfunktionen und Biotopverbundfunktionen für Gehölz-, Busch- und Bodenbrüter | dauerhaft                         |
| V3     | Schrittweise, abschnittsweise Dachsanierung der Hallen H 2–H 5 und H 8 statt gleichzeitiger Komplettsanierung                                  | Vermeidung synchroner Funktionsverluste mehrerer Quartier- und Niststandorte                    | vor und während der Bauausführung |
| V4     | Erhalt bzw. funktionsgleiche Wiederherstellung geeigneter Einflugöffnungen an relevanten Dachbereichen, insbesondere an Halle H 4              | Sicherung der Quartierfunktion für Graues Langohr und weitere Gebäudefledermäuse                | baubegleitend und dauerhaft       |
| V5     | Baufeldfreigabe, Besatzkontrolle und Freigabe gebäudebezogener Eingriffe durch qualifizierte Fachgutachter                                     | Vermeidung der Zerstörung besetzter Nester, Gelege, Jungvögel und besetzter Fledermausquartiere | vor jedem relevanten Eingriff     |

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
| V 6  | Ökologische Baubegleitung bei Rückbau- oder Sanierungsarbeiten außerhalb des Winterhalbjahres bzw. bei unklarer Besatzsituation | Vermeidung signifikant erhöhter Tötungs- und Verletzungsrisiken; Sicherung der Maßnahmenumsetzung      | während des Eingriffs                            |
| V7   | Fledermaus- und avifaunaverträgliches Beleuchtungskonzept   | Vermeidung betriebs- und bauzeitlicher Störwirkungen durch künstliches Licht                           | vor Inbetriebnahme, bauzeitlich bei Bedarf       |
| V8   | Schutz des Waldameisenhaufens im nordöstlichen Plangebiet durch 10-m-Schutzbereich  | Vermeidung direkter und mittelbarer Schädigungen einer möglicherweise besonders geschützten Ameisenart | vor Baubeginn und dauerhaft während der Bauphase |
| CEF1 | Vorgezogener Ersatz gebäudebezogener Brutstätten für Rauchschnalbe, Hausrotschnalbe, Bachstelze, Feld- und Haussperling         | Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungsstätten                          | vor Funktionsverlust wirksam                     |
| CEF2 | Herrichtung von Halle H 1 als zentraler funktionserhaltender Ersatzinnenraum für Rauchschnalben und ergänzende Halbhöhlenbrüter | Schaffung eines dauerhaft funktionsfähigen und annahmegerechten Ersatzinnenraums                       | vor Eingriff wirksam                             |
| CEF3 | Sicherung bzw. Schaffung gebäudebezogener Fledermausquartierfunktionen im räumlichen Zusammenhang                               | Aufrechterhaltung der kontinuierlichen Quartierfunktion für Gebäudefledermäuse                         | vor Funktionsverlust wirksam                     |
| M1   | Monitoring der Annahme und Wirksamkeit der Brut- und Quartierhilfen über drei Jahre   | Nachweis der Funktionsaufnahme; Erkennung von Optimierungsbedarf                                       | jährlich über 3 Jahre nach Umsetzung             |

9.3.BILANZIERUNG

| Eingriff  |  | Vermeidung                                 |                  | Ausgleich und Ersatz   |      |   |              |
|---|--|--|------------------|--|------|---|--------------|
| Beschreibung des Eingriffs                            | Umfang des Verlusts  | Maßnahme                                   | Nr.              | Maßnahme   | Nr.  | Umfang  | Bewertung    |
| <b>Boden</b>  |  |  |                  |  |      |   |              |
| Versiegelung (GRZ 0,8) Gebäude / Nebenanlagen/ Straße | 36.353 m <sup>2</sup> , davon bereits 35.487 m <sup>2</sup> versiegelt   | Erhalt von Vegetationsbestand/ Grünflächen | V 2              | Entsiegelung   | A 1  | 1:1<br>Zusätzliche Versiegelungen sind in gleichem Umfang im Geltungsbereich zu entsiegeln. | ausgeglichen |
| <b>Wasser</b>   |  |  |                  |  |      |   |              |
| Totalverlust der Grundwasserneubildung                | 1 36.353 m <sup>2</sup> , davon bereits 35.487 m <sup>2</sup> versiegelt | Versickerungspflicht/ Grundwasserschutz    | V Wasser 1 und 2 | Entsiegelung   | A 1  | 1:1<br>Zusätzliche Versiegelungen sind in gleichem Umfang im Geltungsbereich zu entsiegeln. | ausgeglichen |
|   |  | Erhalt von Vegetationsbestand/ Grünflächen | V 2              |  |      |   |              |
| <b>Arten</b>  |  |  |                  |  |      |   |              |
| Verlust von Lebensraum                                |  | Bauzeitenregelung                          | V 1              | Vorgezogener Ersatz gebäudebezogener Brutstätten für Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze, Feld- und Haussperling | CEF1 |   | ausgeglichen |

|  |  |   |     |  |      |  |  |
|--|--|---|-----|--|------|--|--|
|  |  | Erhalt von Vegetationsbestand/ Grünflächen  | V 2 | Herrichtung von Halle H 1 als zentraler funktionserhaltender Ersatzinnenraum für Rauchschalben und ergänzende Halbhöhlenbrüter | CEF2 |  |  |
|  |  | Schrittweise, abschnittsweise Dachsanierung der Hallen H 2–H 5 und H 8 statt gleichzeitiger Komplettsanierung                     | V3  | Sicherung bzw. Schaffung gebäudebezogener Fledermausquartierfunktionen im räumlichen Zusammenhang                              | CEF3 |  |  |
|  |  | Erhalt bzw. funktionsgleiche Wiederherstellung geeigneter Einflugöffnungen an relevanten Dachbereichen, insbesondere an Halle H 4 | V4  | Monitoring der Annahme und Wirksamkeit der Brut- und Quartierhilfen über drei Jahre  | M1   |  |  |
|  |  | Baufeldfreigabe, Besatzkontrolle und Freigabe gebäudebezogener Eingriffe durch qualifizierte Fachgutachter                        | V5  |  |      |  |  |
|  |  | Ökologische Bauleitung bei Rückbau- oder Sanierungsarbeiten außerhalb des Winterhalbjahres bzw. bei unklarer Besatzsituation      | V 6 |  |      |  |  |

|  |                       |  |     |  |  |  |              |
|--|-----------------------|--|-----|--|--|--|--------------|
|  |                       | Fledermaus- und avifaunaverträgliches Beleuchtungskonzept                          | V7  |  |  |  |              |
|  |                       | Schutz des Waldameisenhaufens im nordöstlichen Plangebiet durch 10-m-Schutzbereich | V8  |  |  |  |              |
| Pflanzen                               |                       |  |     |  |  |  |              |
|  |                       | Erhalt von Vegetationsbestand/ Grünflächen   | V 2 |  |  |  | ausgeglichen |
| Landschaftsbild                        |                       |  |     |  |  |  |              |
| Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | 52.875 m <sup>2</sup> | Begrenzung der Bauhöhe   | V 7 |  |  |  | ausgeglichen |
|  |                       | Erhalt von Vegetationsbestand/ Grünflächen   | V 2 |  |  |  |              |

Tabelle 3: Bilanzierung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen

## 10. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich bei gegenständlichem Bebauungsplan um die Etablierung eines Gewerbestandortes als Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Entscheidung zwischen den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Etablierung von Arbeitsplätzen abgewogen und sich zu einer gewerblichen Nutzung bekannt. Andere, entsprechend nutzbare Fläche stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Daher ist diese Planung alternativlos.

## 11. BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

## 12. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 12.1. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark
- Schutzgebiete; Denkmäler, Hochwasser, Wasser: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

### 12.2. MONITORING

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Sondergebiet 'Photovoltaikanlage' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tab. 4: Monitoring Aufgabe

| Termin   | Monitoring Aufgabe   |
|--|--|
| <b>Nach der Baumaßnahme</b>                      | Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?                |
| <b>Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten</b>     | Wurden Anpflanzungen (u.a. Saatmischung) entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt? |
| <b>Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme</b> | Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?                               |

### 12.3. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ werden gewerbliche Flächen vorbereitet. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Straßen). Es wird aber anthropogen beanspruchter Bereich überplant und die Schaffung von Arbeitsplätzen vorbereitet.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung sind zurzeit hauptsächlich die artenschutzrechtliche Auswirkungen von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt sowie Immissionsbewertungen und Untersuchungen zu Boden und Wasser erstellt. Die Inhalte wurden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

## C - Verfahren

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 29.11.2022                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 24.06.2024 bis 26.07.2024    |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)       | mit Schreiben vom 17.06.2024 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)             |                              |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)                   |                              |
| Beteiligung nach § 4a BauGB                                   |                              |
| Satzungsbeschluss   |                              |

## D - Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung 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.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025
- (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023(GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Relevanzprüfung und Kartierberichte 2023 (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien), Manuel Müller – Ökologe, Eichwalde, 2024
- Ergebnisbericht Zur Erfassung und Bewertung ökologischer Altlasten des Agrochemischen Zentrums Wiesenburg und daraus abgeleitete Empfehlungen, ENVIRONTEC, Gesellschaft zur Erfassung und Bewertung von Altlasten, Abfall und Abwasser mbH, 1992
- Orientierte Erkundung zur Verdachtsfläche in Reetzerhütten, Flur 8, Flurstücke 1, 6/1, Garagenkomplex und ehem. Asphaltwerk, LUCON GmbH, Labor & Umwelttechnik, Consulting, Naumburg, 2002
- Artenschutzfachbeitrag zum Bauleitplanverfahren Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ Gemeinde Wiesenburg/Mark, Ortsteil Reetzerhütten auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und Relevanzprüfung 2023, der faunistischen Kartierungen 2023, der ergänzenden gebäudebezogenen Kontrollen 2025/2026 sowie der projektspezifischen Angaben zum Abriss-, Sanierungs- und Maßnahmenkonzept, Umweltplanungsbüro Manuel Müller & Laila Tarouquella Rodrigues, Eichwalde, Stand: 11.04.2026
- Erneute Orientierende Untersuchung des Altstandortes ACZ Reetzerhütten, Planungsbüro Kirchner, Raaberg, Stand: 14.01.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Knotenpunkt Einmündung Reetzerhütte auf die Bundesstraße B 246; ACZ Manufaktur GmbH – GG ehemalige ACZ Reetzerhütte in Wiesenburg/Mark, Planungsbüro Hanke, Stand: 27.11.2025
- Schalltechnischer Bericht, Schallimmissionsprognose für das Gewerbegebiet Reetzerhütten,, AKUSTIK-BÜRODAHMS GmbH, Potsdam, Stand: 16.04.2026

## Anlagen

# Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird für den Bereich des Gewerbegebietes gemäß Planeintrag festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen: II

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gekennzeichneten Bereich wird als Bauweise die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude können ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 100 m nicht überschreiten.

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Plangebietsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhalt von Vegetationsbeständen: Die Gehölzbestände sind innerhalb der Flächen V 2 zu erhalten.

### 6. Lärmschutzfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hinweise:

Im Geltungsbereich sind artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand April 2026) umzusetzen.

Bei Tiefbauarbeiten wird eine organoleptische Beurteilung des ausgehobenen und freigelegten Bodens empfohlen. Augenscheinlich belastete Bereiche sind separat auf Folie zu lagern und gegen Auswaschung zu schützen. Sie sollten mindestens auf MKW, LHKW und PSM untersucht und entsprechend entsorgt werden.