

Bebauungsplan Nr. 23 **„Alte Hölle“**

Gemeinde Wiesenburg/Mark
Ortsteil Reetzerhütten



**Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher
Prüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

**Gemeinde Wiesenburg/Mark / Ortsteil Reetzerhütten
Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Vorentwurf;
Beteiligungsexemplar gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 11. Juni 2026

Auftraggeber:

Gemeinde Wiesenburg/Mark
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/Mark

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Günter Jochum
Dipl.-Ing. der Raum- und Umweltplanung
(Projektleitung)

.....
Sven Maske
M.Sc. Stadt und Regionalplanung

.....
Jan Leonhardt
B.Sc. Biologie

Heltersberg, im April 2026

Inhalt

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zweck	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	4
1.3	Lage des Plangebiets	6
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	9
2.	Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse).....	15
2.1	Schutzgut Mensch	15
2.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	16
2.3	Schutzgut Boden	17
2.4	Schutzgut Wasser	18
2.5	Schutzgut Klima und Luft	19
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	21
2.8	Schutzgebiete und ihre Betroffenheit	22
2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
4.1	Vermeidung (V) und Minderungsmaßnahmen (M)	23
4.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	27
4.3	Standortfaktoren	27
5.	Abhandlung der Eingriffs- Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB	27
5.1	Eingriffsermittlung	27
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	31
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
7.	Vorschläge zu umweltrelevanten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan	31
8.	Fazit	32
9.	Quellenverzeichnis	33
10.	Anhang	34
1.	Artenliste	34

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zweck

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde Wiesenburg / Mark verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Alte Hölle“ ist die Sicherung des Betriebes als Veranstaltungsort auf der Fläche im Ortsteil Reetzerhütten und der Erwerb des Grundstückes durch den Verein „Alte Hölle e. V.“. Seit dem Kauf des Geländes durch den Verein werden diverse Veranstaltungen und Seminare auf dem Gelände durchgeführt. Um diese Nutzung fortführen zu können, hat der „Alte Hölle e.V.“ einen Antrag eines Bebauungsplanes gestellt. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veranstaltungen und die Seminare geschaffen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Wiesenburg / Mark und dem Verein „Alte Hölle e.V.“, wird die Verwirklichung der Planung gesichert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine umwelt- und landschaftsverträgliche Entwicklung des Geländes „Alte Hölle“ erreicht und die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden berücksichtigt. Die Flurstücke, die sich im Geltungsbereich befinden, sind die Nummern 22 (tlw.), 23/1, 23/2, 25, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 37, 62 (tlw.), 67, 68, 69 (tlw.), 141 (tlw.), 144 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Reetzerhütten der Gemeinde Wiesenburg / Mark. Das Plangebiet ist insgesamt 6,7 ha groß.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden unterschiedliche Nutzungen festgesetzt. Es werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ und ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“ und „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Zudem wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Grünfläche (PG) und „Zeltplatz / Temporäres Zelten“ festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ wird der Bestand gesichert, es wird aber auch die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung

der Gebäude gegeben. Dabei sind Seminarräume, Beherbergungsbetriebe und auch Wohnungen für Vereinsangehörige zugelassen. Damit soll der Betrieb als Veranstaltungs- und Kulturstandort gewährleistet werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bestehenden Gebäuden, daher sind zwei bis drei Vollgeschosse und eine aufgelockerte Bauweise mit einer Grundfläche von 1.900 m² und 540 m² festgesetzt. Auch die Dachflächen orientieren sich am Bestand, aus diesem Grund sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“ ist für Sanitär-, Verwaltung- und Funktionsgebäude sowie sonstigen baulichen Anlagen eine Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Zum besseren Einfügen in die Umgebung werden dabei auch Festsetzungen zur Dachgestalt und zu den Vollgeschossen festgesetzt. Auf der Sondergebietsfläche sollen kurzzeitige Möglichkeiten zum Abstellen von Campingwägen entstehen.

Als viertes Sondergebiet wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wird der vorhandene Pool gesichert und weitere Möglichkeiten für Flächen für Gebäude wie Umkleidekabinen, Duschen, eine Sauna oder Materialgebäude gegeben. Zudem sind weitere Sportmöglichkeiten wie ein Tennisplatz zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Grünfläche (PG) und „Zeltplatz / Temporäres Zelten“ komplettiert den Kultur- und Tourismusstandort. Die Grünfläche soll die Möglichkeit zum Zelten bieten. Zudem wird die Fläche als Veranstaltungsfläche mit einer temporären Bühne ausgestattet. Als untergeordnete Nutzungen sind auch Solaranlagen zugelassen. Die Grünfläche soll dabei nur bei kulturellen Großveranstaltungen genutzt werden dürfen, die auf maximal vier pro Kalenderjahr festgesetzt sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen. Die Planung dient dem Verein „Alte Hölle e.V.“. Dieser führt auf dem Gelände der „Alten Hölle“ Veranstaltungen und Seminare durch, was junge Menschen eine Möglichkeit bietet, sich weiterzubilden. Es sollen zudem Kulturangebote und Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden und ein vielseitiger Begegnungsort entstehen. Ziel der „Alten Hölle“ ist es unter anderem den Zusammenhalt zu stärken und den Austausch und die Demokratie zu fördern. Die Säulen des Geländes sind der angesprochene

Seminarbetrieb, aber auch temporäre kulturelle und gemeinschaftliche Großveranstaltungen, ein Tanz- und Konzerthaus und die Betriebsform als Verein. Aufgrund der Lage im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes werden weitreichende Bestimmungen zur Durchführung der Veranstaltungen notwendig, die durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Um das Gelände der „Alten Hölle“ befinden sich große Waldflächen, aber auch landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände ist durch die gleichnamige Straße an den Ortsteil Reetzerhütten angebunden.

Folgende Teilziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes inklusive Umweltbericht angestrebt:

- Sicherung der Möglichkeit zur Durchführung von Veranstaltungen und Seminaren
- Entwicklungsmöglichkeit des Geländes als Beherbergungs- und Veranstaltungsgelände
- Entwicklung eines Touristenmagneten in der Gemeinde Wiesenburg / Mark

Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche im Außenbereich und die Sicherung der bestehenden Bebauung dienen nicht nur der Verwirklichung des Vorhabens, sondern langfristig einer Intensivierung des Kultur- und Tourismusangebots und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich (Abb. 1) umfasst eine Gesamtfläche von 6,7 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Grundstücke mit den Flurstücksnummern 22 (tlw.), 23/1, 23/2, 25, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 37, 62 (tlw.), 67, 68, 69 (tlw.), 141 (tlw.), 144 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Reetzerhütten der Gemeinde Wiesenburg / Mark.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Quelle: Alte Hölle e.V.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Alte Hölle“ liegt nördlich des Ortsteils Reetzerhütten in der brandenburgischen Gemeinde Wiesenburg/Mark (Abb. 2). Wiesenburg/Mark ist eine amtsfreie Gemeinde, die 2001 durch den Zusammenschluss von 14 vorher selbstständigen Gemeinden im Land Brandenburg entstand. Wiesenburg/Mark liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark, gut 100 km von der Bundeshauptstadt entfernt. Südwestlich bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig auch die Landesgrenze Brandenburgs in Richtung Sachsen-Anhalt.

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Alte Hölle“ an den Ortsteil Reetzerhütten angebunden, befindet sich aber über einen Kilometer von dem Ortsteil entfernt. Die Umgebung des Geländes, das als „Alte Hölle“ bekannt ist, zeichnet sich durch große Waldflächen aus. Westlich sind auch landwirtschaftliche Flächen zu finden. Das Plangebiet selbst umfasst im westlichen Teil ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im nördlichen und südlichen Teil sind größere Waldflächen zu finden. In den zentralen Bereichen stehen die bereits angesprochenen Bestandsgebäude der

ehemaligen Hotelanlage, die seit Jahrzehnten als Veranstaltungsräume und Übernachtungsräume dienen. Das Plangebiet liegt fern ab von einem Siedlungskörper im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ und im Naturpark „Hoher Fläming“.

Abbildung 2: Plangebiet nördlich des Ortsteils Reetzerhütten



Quelle: Alte Hölle e.V.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

1.4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 ((BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber.[Nr. 40])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])

1.4.2 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In Brandenburg steuern der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der im Juli 2019 in Kraft getreten ist, sowie der Regionalplan Havelland – Fläming 3.0 und seinen sachlichen Teilregionalplänen für Windenergienutzung und den grundfunktionalen Schwerpunkten in den jeweiligen gültigen Fassungen als Ebenen der überörtlichen Gesamtplanung die Landesentwicklung und Raumordnung. Die brandenburgische Landesplanung trifft folgende für die Bauleitplanung und den Umweltbericht wesentliche Aussagen (Ziele und Grundsätze).

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von

Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.*

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

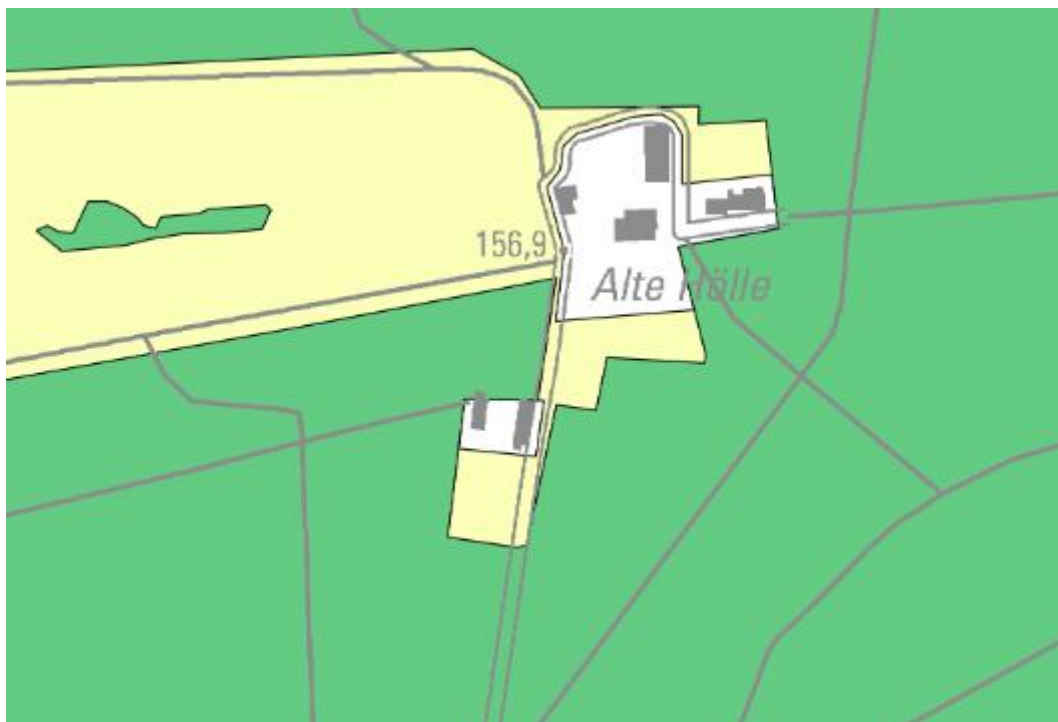
(3) ...

Mit dem Bebauungsplan wird der Entwicklung der Gemeinde Wiesenburg / Mark Rechnung getragen. Zudem wird durch die geplante Agri-Photovoltaik Anlage der Grundsatz zum Klimaschutz und erneuerbare Energien beachtet.

Im regionalen Raumordnungsgefüge nimmt der Ortsteil Reetzerhütten in der Gemeinde Wiesenburg / Mark keine Funktion eines zentralen Ortes ein.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiesenburg/Mark ist die Fläche des Geländes der „Alten Hölle“ als Weißfläche dargestellt (Abb. 3). Als langfristiges Entwicklungsziel ist auf der Fläche ein Sondergebiet „Hotel“ angegeben. Die Weißfläche wird nach dem Bebauungsplanverfahren mit der Darstellung, die auch im Bebauungsplan festgesetzt wurde, ausgefüllt.

Abbildung 3: Entwurf des Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Wiesenburg / Mark

Naturschutzrechtliche Regelungen / Schutzgebiete

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark ist der Landschaftsrahmenplan für die naturschutzrechtlichen Regelungen bedeutend, hier wird Bezug auf die Entwurfsfassung für die Offenlage mit Stand vom 25.08.2025 genommen. Der Landschaftsplan der Gemeinde Wiesenburg / Mark wird ebenfalls aufgestellt. Es liegt ein Entwurf von 2025 vor.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises stellt als Hauptaufgabe den Zustand von Natur und Landschaft sowie in der Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er bildet damit die wesentliche Grundlage für die Strategische Umweltprüfung von Plänen und Programmen Dritter sowie für die

nachfolgende Bauleitplanung. Darüber hinaus ist er Planungsvorgabe für die örtliche Landschaftsplanung der Städte und Gemeinden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden außerdem Entwicklungsziele für die Natur und die Landschaft aufgestellt, diese werden dann in der Landschaftsplanung der Gemeinde Wiesenburg / Mark konkretisiert. Dazu wurden auch Schwerpunktbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genannt. Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Alte Hölle“ sind im Wesentlichen die genannten Entwicklungsziele relevant:

- Entwicklung / Ergänzung des Biotopverbundsystems
- Minimierung der Neuversiegelung
- Nicht genutzte Standorte sollten entsiegelt werden (Entsiegelungspotential)
- Erhalt von Bereichen mit einer hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten

Schutzgebiete

Vogelschutzgebiete: Von dem Bebauungsplan sind keine Vogelschutzgebiete direkt betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt nördlich des Bebauungsplans in ca. 300 Meter Entfernung. Es handelt sich dabei um das Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“ (DE 3840-421). Die Entfernung ist groß genug, damit das Vorhaben voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet hat. Um potenzielle erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Erhaltungsziele (insbesondere für die relevanten Vogelarten) durch das geplante Vorhaben fachgutachterlich auszuschließen oder zu bewerten, wird eine Vorprüfung nachgereicht (ggf. Ergänzung zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3/2 und 4/2 BauGB).

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete: Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Schutzgebiete, das nächste FFH-Gebiet befindet sich östlich des Geltungsbereichs in ca. 2,5 Kilometer Entfernung. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Schlamau“ (DE3840-301). Die Entfernung ist groß genug, damit das Vorhaben keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat.

FFH-Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Naturschutzgebiete: Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 5,5 Kilometer südlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet „Spring“ (3940-501).

Naturschutzgebiete sind demnach nicht durch das Vorhaben betroffen.

Naturpark: Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 23 „Alte Hölle“ liegt im Naturpark „Hoher Fläming“ (3840-701). Der Naturpark erstreckt sich auch außerhalb des Geltungsbereichs weiter.

Damit beeinflusst das Vorhaben den Naturpark Hoher Fläming.

Landschaftsschutzgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“ (3840-601). Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich auch außerhalb des Geltungsbereichs weiter.

Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets sind unter anderem:

1. die Erhaltung und Wiederherstellung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart einer glazial entstandenen und durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft, ...
2. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, ...
3. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes in seiner weitgehenden Ungestörtheit als Ausgleichs- und Erholungsraum für eine naturorientierte und naturverträgliche Erholung im Einzugsbereich des angrenzenden Ballungsraumes Berlin und Potsdam.
4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige, naturverträgliche Landnutzung

Nach § 4 Abs. 1 der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet sind folgende Handlungen verboten:

1. Grünland auf Niedermoorstandorten umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen.
2. Quellen, wie z.B. Quellsümpfe, Quellwiesen und Quellwälder, Kleingewässer und Bachläufe nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören.
3. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation sowie Findlinge zu beschädigen oder zu beseitigen.

Des Weiteren bedürfen sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu

beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, eine Genehmigung.

Das Vorhaben hat damit große Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet, da Wiesenflächen potenziell überplant werden.

2. Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Kontext des Schutzguts "Mensch" ist generell die Bevölkerung und spezifisch deren Gesundheit und Wohlbefinden zu verstehen. Dabei ist von großer Bedeutung, in welchem Ausmaß u.a. Lärmemissionen, Staubemissionen und Geruchsimmissionen vorhanden sind. Auch das übermäßige Vorkommen von Licht kann das Schutzgut Mensch beeinträchtigen.

Beschreibung: Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Reetzerhütten der Gemeinde Wiesenburg / Mark inmitten von großen bewaldeten Flächen. Die nächstgelegene Bebauung, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist ca. 1 km entfernt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kann es unter anderem durch die Errichtung eines Campingplatzes zu Verlust von extensiven Grünflächen im Westen des Plangebietes kommen. Im Osten des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan der Bestand gesichert.

Auswirkungen: Durch die Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsort kann es temporär zu Lärmimmissionen kommen, die auch aufgrund des An- und Abreiseverkehrs erzeugt werden. Auch Lichtimmissionen entstehen durch die Veranstaltungen auf dem Gelände der Alten Hölle. In der Bauphase zur Entwicklung der Wiese zum Campingplatz oder bei Erweiterung der Bestandsgebäude kann es zusätzlich zu den Lärmimmissionen auch zu Staubentwicklung kommen. Durch den Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind keine Anwohner durch Lärm, oder Licht sowie durch Staub betroffen. Betroffen sind lediglich die Gäste der Anlage oder die

Bewohner der Betriebswohnungen in dem Geltungsbereich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher als gering zu bewerten.

Ergebnis: Konfliktpotenzial bleibt durch die vorgesehene Verdichtung der Wiesenfläche und durch Entfernung von Vegetation bei Erweiterungen der Bestandsgebäude. Es wird so vorwiegend das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die damit herbeigeführte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bringt ebenfalls ein Betroffenheitspotenzial für das Schutzgut Mensch mit sich. Als Fazit ist festzuhalten, dass das Planvorhaben keinen gravierenden Eingriff in das Wohlbefinden und den Gesundheitszustand der in der Umgebung lebenden Menschen darstellt, da der Abstand der Wohnbebauung zu dem Plangebiet ausreichend groß ist.

Konflikt: Es sind keine Konflikte mit dem Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Kontext des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird der Einfluss des geplanten Vorhabens auf die dort vorkommenden faunistischen Arten sowie auf ihre Habitatstrukturen betrachtet. Dabei sind vor allem das Wegfallen von Biotoptypen welche als potenzielle Habitatstrukturen verwendet werden können, sowie die mögliche Verletzung oder Tötung von Individuen faunistischer Arten von großer Bedeutung. Das Biotoppotenzial umfasst nicht nur die Bereiche, die von seltenen und bedrohten Arten besiedelt werden, sondern alle Lebensräume.

Beschreibung: Das Plangebiet ist im Kernbereich charakterisiert von Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand, welche von Waldflächen und Trittrassen sowie von versiegelten Wegen und Lagerflächen umgeben sind. Die Poolfläche südlich des Gasthauses ist als Biotoptyp „überwiegend oder vollständig verbauter Teich“ identifiziert worden. Bei den Waldflächen, vor allem an den Rändern des Plangebietes handelt es sich um Laub- Nadel-, Mischbestand, mit der Hauptbaumart Kiefer. Der westliche Teil des Plangebietes ist durch Wiesen gekennzeichnet, hier herrscht der Biotoptyp artenarme Fettwiese vor.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird eine Artenkartierung hinsichtlich der vorkommenden Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzfachbeitrag aufgeführt, der in diesem Umweltbericht integriert wird.

Auswirkungen: Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zur Überbauung, Befestigung, Verdichtung und Versiegelung von Freiflächen, vor allem von Wiesenflächen. Dies führt zu einem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere mit langer und kurzer Entwicklungsdauer. Dadurch gehen Strukturen verloren, die Vögel und Säugetiere etc. als Habitate dienen können. Durch die Erweiterung oder Sanierung der Bestandsgebäude können Fledermaushabitate verloren gehen. Baubedingt kommt es durch Baufahrzeuge, Erdaushub, Baustellen und Nebenflächen vorübergehend zu einer Erhöhung von Lärm und stofflichen Immissionen gegenüber der Bestandsituation. Des Weiteren kommt es durch den Einsatz von Baustellenfahrzeuge zu Erschütterung und Lichteinwirkungen. Betriebsbedingt wird es durch Veranstaltungen auf dem Gelände zu einer Erhöhung von Lärm und stofflichen Immissionen kommen. Betriebsbedingt werden durch die Veranstaltungen auf dem Gelände der „Alten Hölle“ die Lärmimmissionen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften hoch sein.

Ergebnis: Die Durchführung des Planvorhabens ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Biotope von hoher Erheblichkeit. Für eine weitere Konfliktanalyse ist neben Kartierungen der relevanten Artengruppe auch ein Artenschutzfachbeitrag notwendig, in dem die Konflikte benannt werden.

Konflikt (saP relevante Konflikte):

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3 Schutzgut Boden

Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen und üben als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Sie benötigen Jahrtausende, um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden. Im Zuge von Bauarbeiten werden sie in binnen kurzer Zeit zerstört oder geschädigt.

Beschreibung: Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Podsol-Braunerde mit lehmigem Sand als Oberboden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs jedoch auch nur Braunerde mit der Oberbodenart Sand. Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Wiesen auch Braunerde-Gley mit der Oberbodenart lehmiger Sand. Hier ist das Ertragspotenzial der Böden teils sehr hoch. Die Wasserdurchlässigkeit der

Böden im Plangebiet ist sehr hoch bis extrem hoch. Eine Erosionsgefährdung ist lediglich auf den Wiesenflächen gegeben. Hier ist die Winderosionsgefährdung sehr niedrig und die Wassererosionsgefährdung unterschiedlich stark.

Auswirkungen: Im Zuge der bodenphysikalischen Einwirkungen während der Bauphase können die Funktionen des Bodens, zum Beispiel als Filter und Puffer zum Schutz des Grundwassers oder Puffer bei Starkregenereignissen negativ beeinflusst werden. Für das Schutzgut Boden ist bei Erdarbeiten eine separate Lagerung für eine spätere Wiederverwendung vorgesehen. Durch Erweiterungsbauten oder das Errichten des Zeltplatzes findet Versiegelung und Verdichtung statt. Diese müssen auf das notwendigste Mindestmaß begrenzt werden. Ein möglicher Einsatz eines wasserdurchlässigen Belags in den Bereichen von nicht notwendigerweise zu versiegelnden Teilflächen minimiert die negativen Auswirkungen, die bei einer Bodenversiegelung oder -verdichtung auftreten können, bedeutsam. Der Teil des Bodens, der von einer Bebauung oder einer Nutzung nicht betroffen ist, soll möglichst schnell wieder begrünt werden. Durch Versiegelung und Verdichtung werden die Regler- und Speicherfunktionen sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens deutlich nachhaltig verändert bzw. fast vollständig zerstört.

Ergebnis: Da zum größten Teil der Bestand im Plangebiet gesichert wird und lediglich Erweiterungen an den Gebäuden sowie kleinere Gebäude oder Nebenanlagen möglich sind sowie eine weitere Verdichtung der Wiesenfläche im Zuge der Entwicklung als Zeltplatz geschehen wird, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den ohnehin schon stark anthropogenen überprägten Boden als gering einzuschätzen. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Ausgleich etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden benannt und mögliche Maßnahmen beschrieben.

Konflikt: K_{bio}1: Versiegelung von biologisch aktivem Boden

Bei den geplanten Umsetzungen von Erweiterungen und Aufstockungen sowie Neubau von Gebäuden und der Errichtung des Campings- und Zeltplatzes kommt es zu einer Versiegelung und Verdichtung von biologisch aktivem Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Allgemein hat der Wasserkreislauf über Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung und Abfluss des Niederschlagswassers große Bedeutung für den örtlichen Wasserhaushalt, das Klima und für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Beschreibung: Im Plangebiet herrscht ein Grundwasserflurabstand von über 20 Metern vor. Dabei ist die Grundwasserneubildung zum Teil größer als 150 mm pro Jahr. Im Norden, angrenzend an den westlichen Teil des Plangebietes, liegt zudem ein Kleingewässer. Durch den Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Wasserhaushalt bereits als gestört anzusehen. Dadurch besteht eine Belastung des Grundwassers durch Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch die derzeitige Nutzung und der Straße „Alte Hölle“, die das Veranstaltungs- und Kulturgelände mit dem Ortsteil Reetzerhütten verbindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Grundwasserschutzgebiet.

Auswirkungen: Durch Erweiterungsbauten oder das Errichten des Zeltplatzes findet Versiegelung und Verdichtung statt. Dadurch wird das ohnehin schon beeinträchtigte Schutzgut Wasser, weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen, die demzufolge auf das Schutzgut Wasser zunehmen werden, sind unter anderem die weitere Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung. Damit reduziert sich die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch eine erhöhte Versiegelung oder Verdichtung erhöht sich auch der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung wären durch die Versickerung des Niederschlagswassers zu minimieren.

Ergebnis: Da zum größten Teil der Bestand im Plangebiet gesichert wird und lediglich Erweiterungen an den Gebäuden sowie kleinere Gebäude oder Nebenanlagen möglich sind sowie Verdichtung der Wiesenfläche im Zuge der Entwicklung als Camping- und Zeltplatz geschehen wird, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den ohnehin schon stark anthropogenen überprägten Wasserhaushalt als gering einzuschätzen.

Konflikt: K_{bio2}: Verringerung der Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden
Aufgrund der Durchführung des Projektes ist mit einer weiteren Versiegelung und Verdichtung von versickerungsfähigen Böden zu rechnen. Dadurch wird die allgemeine Versickerungsfähigkeit der Fläche verringert. Dies hat einen Einfluss auf den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Bedingungen in der Gemeinde Wiesenburg / Mark und im Planbereich sind durch ein gemäßigt warmes Klima gekennzeichnet. Über das

gesamte Jahr hinweg, gibt es deutliche Niederschläge. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10,0 °C, wobei der Juli im Durchschnitt mit 19,5 °C der wärmste Monat und der Januar mit -0,7°C der kälteste Monat im Durchschnitt ist. Der jährliche Niederschlag beträgt 687 mm, die Niederschlagsmengen pro Monat sind dabei relativ gleichbleibend.¹ Die vorwiegende Windrichtung ist von Südwesten nach Nordosten. Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet (Wiese im westlichen Geltungsbereich) und in einem Frischluftentstehungsgebiet (Wald). Das Plangebiet liegt nicht in einer Kalt- und Frischluftschneise.

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in einer klimatisch wertvollen Region, da stark bewaldete Flächen und begrünte Freiflächen an den Geltungsbereich angrenzen bzw. innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die bewaldeten Flächen sorgen für eine Frischluftentstehung und die freien Grün- und Wiesenflächen für eine Kaltluftentstehung. Durch ein ebenes Gelände ist die Fläche jedoch nicht übermäßig für die Siedlungsbereiche der Gemeinde wichtig, da durch den großen Abstand von einem Kilometer zur nächsten Ortschaft (Reetzerhütten) die Kalt- und Frischluft nicht dorthin kommt.

Auswirkungen: Durch Erweiterungen und Neubauten fällt die Fläche nicht gänzlich als Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet weg, da bereits Bestandsbauten auf der Fläche existieren. Aus diesem Grund wird das Schutzgut Klima nicht stark beeinträchtigt. Klimatische Auswirkungen auf die umgebenen Ortschaften sind nicht erkennbar, da diese mindestens ein Kilometer entfernt sind.

Ergebnis: Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans kommt es so zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

Konflikt:

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet mit Ausnahme dreier Naturdenkmäler (Baumdenkmal) nicht vorhanden und daher auch nicht von den Baumaßnahmen betroffen. Die Naturdenkmäler sollen erhalten bleiben.

¹ Wiesenburg/Mark: Entwurf des Landschaftsplanes, Seite 15

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

In dem Schutzgut „Landschaftsbild“ stehen die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen. Beeinflusst wird das Schutzgut durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming- Belziger Landschaftswiesen“.

Beschreibung: Gekennzeichnet wird das Landschaftsbild innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs durch stark bewaldete Flächen sowie Wiesenflächen. Die Wiesenflächen sind dabei durch die angrenzenden Waldflächen nicht von weitem her einsehbar, mit Ausnahme aus dem Westen, da sich die im Geltungsbereich befindlichen Wiesen, in große Offenlandbereiche mit Ackernutzung und Abgrabungen öffnen. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist dünn besiedelt, die nächste Ortschaft ist über einen Kilometer in südlicher Richtung entfernt, der Geltungsbereich ist durch die Waldflächen von dort aus nicht einsehbar. Der Geltungsbereich ist als Veranstaltungs- und Kulturort „Alte Hölle“ bekannt. Auf dem Gelände sind bereits ein Gasthaus, ein Bettenhaus, Scheunen und weitere Bestandsgebäude vorhanden, sodass das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild vorbelastet ist. Dadurch, dass Teile der Bestandsgebäude bereits seit dem 19. Jahrhundert bestehen (z.B. Altes Forsthaus), gehören sie mitunter mit in das Landschaftsbild.

Auswirkungen: Eine Bebauung der Fläche, dazu zählen auch Erweiterungen oder Aufstockungen der Gebäude, stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Da die Fläche jedoch bereits bebaut ist, relativiert sich die Raumwirksamkeit jedoch geringfügig. Eine Ausnahme bildet da die derzeitige Wiesenfläche, die noch unbebaut ist. Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Eingrünung getroffen, die eine landschaftsgerechte Einbindung erzielen. Dies wird auch durch standortheimische Gehölze erreicht. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“. Dadurch wird dem Schutzgut Landschaftsbild ein höheres Gewicht beigemessen.

Ergebnis: Vor dem Hintergrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“ hat das Vorhaben auf dem Gelände der „Alten Hölle“ eine erhebliche Beeinträchtigung.

Konflikt: K_{la1}: Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Landschaftsschutzgebiet

Durch Erweiterungsbauten und ein angedachter Camping- / Zeltplatz, welcher jedoch selten genutzt werden soll, ist mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Besonders aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist dieses besonders zu schützen.

2.8 Schutzgebiete und ihre Betroffenheit

Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Fläming- Belziger Landschaftswiesen“ und innerhalb des Naturparks „Hoher Fläming“. Weitere Schutzgebiete wie Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete und Naturschutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht direkt betroffen. Das Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“ liegt ca. 300 Meter nördlich des Plangebietes und könnte eventuell indirekt (z.B. durch Lärm) betroffen sein. Eine diesbezügliche Vorprüfung soll wie oben erwähnt nachgereicht werden. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet und das Naturschutzgebiet liegen über mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt.

Auswirkungen: Durch die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgebiete, vor allem auf das Landschaftsschutzgebiet.

Ergebnis: Aufgrund der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets und des Naturparks durch das Bebauungsvorhaben liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

Konflikt: K_{la1}: Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts im Landschaftsschutzgebiet.

Durch Erweiterungsbauten und dem Errichten eines Camping- / Zeltplatz ist mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu rechnen. Besonders aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist dieses besonders zu schützen. Die Eigenart und Vielfalt sind zu erhalten, ebenso der Naturhaushalt.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach Vorgabe des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23 „Alte Hölle“ führt die Versiegelung und die Verdichtung zu

einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion und zu einem Verlust von bereits anthropogen überprägten Frei- und Grünflächen. Daraus resultieren auch negative Folgen, wie eine Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und eine Zunahme des oberflächigen Abflusses des Wassers und eine geringere Grundwasserneubildung. Dementsprechend ist die Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser als hoch zu beurteilen.

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die Bestandsgebäude werden die Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter jedoch gemindert. Die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild, Klima, Luft und Boden wird aufgrund der Bestandsnutzung als gering betrachtet.

Weitere Konflikte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung in diesem Bereich bleibt die Bestandsnutzung als Veranstaltungsort erhalten. Ohne eine Entwicklungsmöglichkeit gibt es weniger Plätze für Unterkünfte im Betrieb des Veranstaltungsortes. Veranstaltungen und Seminare würden dennoch stattfinden, jedoch in einem kleineren Rahmen. Die Wiesenfläche im westlichen Plangebiet bleibt, ohne die Möglichkeit ein Campingplatz oder Zeltplatz zu werden, eine dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“ entsprechend bewirtschaftete Fläche. Die Gemeinde Wiesenburg / Mark würde nicht durch überregionale Veranstaltungen profitieren. Der Umweltzustand würde durch die bestehende Nutzung dennoch anthropogen beeinflusst werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung (V) und Minderungsmaßnahmen (M)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

V1 Bauzeitbeschränkung

Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen (d.h. nicht von Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden. Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig. Direkt vor den Fällungen ist eine Kontrolle der Baumhöhlungen durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Um eine Tötung oder Störung der Arten zu vermeiden, sind geeignete Zeiträume in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen. Zum Schutz brütender Vögel ist eine Rodung von Bäumen außerhalb der Brutzeit (Zeitfenster Oktober bis Februar) vorzunehmen. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass temporäre Baustelleneinrichtungen den verbleibenden Baumbestand nicht tangieren oder beeinträchtigen. Der verbleibende Baumbestand ist insbesondere während der Bauphase gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge und Maschinen wirksam zu schützen.

V2 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Maßnahmen zum Insektenschutz zu treffen. Für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. bernsteinfarbene LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes und angrenzender Gehölzflächen sind zu vermeiden (bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.

Zum Schutz von baumbewohnenden Fledermäusen sind die Anforderungen zur Beleuchtung gemäß des „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) genannten Ziele und Maßnahmen zu beachten. Die Maßnahme dient insbesondere dem Schutz der Nahrungsgebiete der baumbewohnenden Fledermäuse: „Die meisten Lebewesen richten ihr Verhalten nach dem Tag-Nacht-Rhythmus aus, vor allem nachtaktive Insekten sind äußerst lichtempfindlich und benötigen natürliche Nächte. Das Kunstlicht stört Verhalten und Orientierung. Es

behindert die Orientierung und zieht Insekten mehrere hundert Meter entfernt an. Vor allem die UV und kurzwelligen Anteile im Lichtspektrum, also die kaltweißen bis blauen Farben sind ungünstig, solche Lichtquellen haben den Effekt eines Staubsaugers. Das hat zur Folge, dass Insekten in ihrem angestammten Lebensraum und damit als Nahrung für andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder als Bestäuber für Pflanzen fehlen.“

M1 Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets

Im Plangebiet ist eine Durchgrünung mit extensiv konzipierten Grünflächen und gepflegten Grünflächen, Bäumen in Verbindung mit den zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölzstrukturen (Biotopfläche) vorzunehmen, wodurch potenzielle Nahrungshabitate und gegebenenfalls auch Bruthabitate für ubiquitäre Arten geschaffen werden können. Grundsätzlich sind nur Anpflanzungen heimischer Pflanzenarten/Unterarten im Plangebiet vorzusehen. Gebietsfremde Arten und Unterarten sind jedoch zulässig, sofern sie als klimaresistente Anpflanzungen einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und keine nachteiligen Auswirkungen auf heimische Arten entfalten.

Schutzgut Boden

V3 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Mutterbodens ist der bei den Erdarbeiten anfallende Oberboden separat zu entnehmen, seitlich zu lagern und für eine spätere Wiederverwendung vorzusehen.

Jegliche Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu reduzieren bzw. mit Hilfe technischer Maßnahmen zu verhindern. Bestehende Grünflächen, welche später noch als Grünflächen/Pflanzflächen genutzt werden, sind soweit möglich nicht für die Baumaßnahme (Baustraßen, Bereitstellungsflächen o.ä.) zu nutzen, um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden. Sofern eine Inanspruchnahme dieser Flächen unvermeidlich ist, sind diese nach der Bauphase wiederherzustellen, bei entsprechender Verdichtung wieder aufzulockern und mit geeignetem Oberboden anzudecken. Zum Schutz gegen Erosion z.B. infolge von Starkniederschlagsereignissen ist der aufgebrachte Oberboden entsprechend den Pflanzgeboten zu begrünen und sicherzustellen.

M2 Begrenzung des Versiegelungsgrades

Beschränkung der Bebauung auf das notwendige Mindestmaß. Nicht notwendigerweise zu versiegelnde oder zu befestigende Flächen sind zu begrünen.

Schutzgut Wasser

M3 Verwendung sickerfähiger Beläge

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen (bspw. Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Oberflächenwasser von den Stellplätzen ist soweit möglich in die begrüneten Grundstücksflächen abzuleiten und dort zu versickern. Diese Maßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen einer Bodenversiegelung auf den Naturhaushalt zu reduzieren und insbesondere die Aufrechterhaltung und Entwicklung eines natürlichen Wasserkreislaufes zu fördern.

Bereiche, die nicht mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestaltet werden können, sind mit Entwässerungsrinnen zu versehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dann auf dem Grundstück zurückzuhalten und in der begrüneten Oberbodenschicht zu versickern.

Schutzgut Klima und Luft

Insgesamt tragen die Maßnahmen M1 bis M4 mit der Begrenzung der Versiegelung, wasserdurchlässigen Belägen sowie der flächigen Begrünung durch Grünstreifen, Hecken und Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas, Lokalklimas als auch der Luftbedingungen des Plangebietes und der umliegenden Flächen bei. Die möglichen negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Klima / Luft können durch eine Bindung an zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan sogar weiter verringert werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Mensch

M4 Grünstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Arten

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft sind im Plangebiet Grünstrukturen (Solitär-bäume, Baumgruppen, Rasenflächen, Gehölzstreifen) aus einheimischen und standortgerechten Arten und mit entsprechender Auswahl an Baum-, Gräser- und Kräuterarten zu entwickeln. In Verbindung mit den bestehenden Strauchgehölzen dient die Maßnahme zur Integration des Baugebiets in die bestehende Landschaft und

kann die potenziell störende Wirkung auf die umliegenden Grünflächen minimieren. Ebenso von Bedeutung ist die Beachtung der Regelungen zur Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Gebiets (siehe M1 „Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“), welche darauf abzielen, eine harmonische Verschmelzung mit der umgebenden Landschaft weiterhin zu gewährleisten.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt, falls notwendig.

4.3 Standortfaktoren

Vermeidung

Durch die Standortwahl des Plangebietes werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden, da durch den Bebauungsplan zum größten Teil der Bestand gesichert wird. Es werden auch keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Minderung

Durch die Planung entsteht eine Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Gebäude. Die Erschließung ist bereits gesichert. Bei der Entwicklung des Zeltplatzes wird auf wasserdurchlässige Materialien geachtet und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt.

5. Abhandlung der Eingriffs- Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB

5.1 Eingriffsermittlung

Die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des brandenburgischen Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz. Grundlage dieses Verfahrens ist die Bewertung des Gebiets im vorhandenen Zustand und nach Durchführung der Planung. Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Für Naturschutz und Landschaftspflege sind besonders hochwertige Flächen und Objekte nicht betroffen, jedoch befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, das berücksichtigt werden muss. Im Sinne von § 1a BauGB und § 3 Nr. 1 des brandenburgischen Abfall- und

Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt werden. Auf neue Erschließungsanlagen kann weitestgehend verzichtet werden, da die Fläche bereits durch die Straße „Alte Hölle“ erschlossen ist und zur geplanten Campingplatzfläche bereits ein Feldweg führt. Eine Vermeidung der Entwicklung hätte zur Folge, dass sich der Veranstaltungs- und Kulturbetrieb nicht weiterentwickeln kann. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) kann es zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen, da dieses in einem LSG besonders geschützt ist.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigung ist der Erhalt der Waldflächen und eine Begrünung der geplanten Campingfläche.

Bei der Berechnung der versiegelten Fläche wird die GRZ von 0,4 zugrunde gelegt. Die Grundfläche kann noch bis zu einer GRZ von 0,6 für Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen versiegelt werden. Niederschlagswasser kann aufgrund der gut versickerungsfähigen Bodenverhältnisse in den Freiflächen geschehen.

Schutzgüter	Umweltrelevante Belastungswirkung	Mögliche umweltrelevante Entlastungswirkung
Mensch	Belastung durch Lärm, Baulärm und Staubbelastung; vorübergehend geringe Erheblichkeit	Schutzmaßnahmen zu den angrenzenden Wohnquartieren.
Tiere und Pflanzen	(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)	(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)
Boden	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktion durch Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden; geringe Erheblichkeit	Begrenzung des Versiegelungsgrades. Verwendung sickerfähiger Beläge.
Klima und Luft	Kleinklimatische Erwärmung durch Baukörper und Bodenbeläge; Emissionen während der Bauphase Geringe Erheblichkeit	Anlagen von Grünflächen mit Gehölzen (In den Randgebieten).
Wasser	Dauerhafter Verlust der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts (Grundwasserneubildung) in versiegelten Bereichen. Zunehmender oberflächiger Wasserabfluss und Verringerung des Retentionsvermögens; Geringe bis mittlere Erheblichkeit.	Breitflächige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grünflächen. Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase.
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper und Versiegelung; Geringe Erheblichkeit	Einbindung in die Landschaft durch Pflanzungen und Gestaltung der Gebäude.
Kultur- und Sachgüter	Keine Betroffenheit feststellbar.	

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Konflikt Nr./Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Verlustes (Flächen, Anzahl, Grundwasserabsenkungen u.a. Angaben)	Weitere Angaben (z.B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahme Nr. (A= Ausgleich, E= Ersatz)	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u.a. Angaben)	Ort der Maßnahme; Zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit; verbleibende Differenz
K1/Boden	Bodenversiegelung	Baufläche, 1.750 m²	Bau- und anlagebedingt	M2 = Begrenzung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Maß	A1	Entsiegelung von Flächen in einem Verhältnis von 1:1	1.750 m²	Flächen im Naturraum	ausgleichbar
K1/Biotop 1	Verlust von Grünflächen	1.300 m²	Wertstufe 1, Totalverlust, dauerhafte Beeinträchtigung, anlagebedingt, Faktor 1,0		A2	Entwicklung artenreicher Wiesen auf anderen geeigneten artenarmen Standorten.	1.300 m²	Flächenpool im Naturraum	ausgleichbar

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen:

(Wird ergänzt)

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde gewählt, da die Fläche des Geltungsbereichs bereits bebaut ist. Der Verein „Alte Hölle e.V.“ ist zudem im Besitz der Fläche. Das Gelände der „Alten Hölle“ wird derzeit als Veranstaltungs- und Kulturstandort genutzt. Durch den Bebauungsplan wird das Gelände weiterentwickelt. Eine Verwirklichung an anderer Stelle würde aufgrund des Bestandes nicht zielführend sein.

7. Vorschläge zu umweltrelevanten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Wasserrückhalt

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der nicht überbaubaren, begrünten oder bewaldeten Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist auf der Grundstücksfläche eine linienförmige Versickerung in Form von Rigolen oder Sickerrohren für die Rückhaltung zu realisieren.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken und falls möglich aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten.

(Wird ggf. weiter ergänzt)

8. Fazit

Der Bebauungsplan sichert zum größten Teil den Bestand auf dem Gelände des Vereins „Alte Hölle e.V.“. Dennoch werden Entwicklungsmöglichkeiten für eine Erweiterung oder zu Neubauten gegeben. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden bei einer Realisierung durch die bestehenden Gebäude gemindert. Durch mögliche Umbauten und Veranstaltungen auf dem Gelände wird es trotzdem zu erheblichen Lärmimmissionen kommen. Der Lärm hat nur geringe Auswirkungen auf den Menschen, da die nächstgelegenen Ortschaft Reetzerhütten über einen Kilometer entfernt ist. Jedoch hat der Lärm große Auswirkungen auf die umgebene Tierwelt. Das Schutzgut Boden und Wasser ist durch die bestehenden Gebäude ebenfalls vorbelastet. Um die Auswirkungen zu minimieren werden Maßnahmen beschrieben, die unter anderem im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem wird eine Eingriffsbilanzierung erstellt, um die tatsächlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben und den Ausgleich festzulegen.

9. Quellenverzeichnis

Gemeinde Wiesenburg / Mark: Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiesenburg / Mark

Gemeinde Wiesenburg / Mark: Entwurf des Landschaftsplanes.

Das ist Kunst e.V.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Juli 2019.

Regionalplan Havelland – Fläming 3.0, sachlicher Teilregionalplan grundfunktionalen Schwerpunkten, Dezember 2020.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark; Entwurfsfassung August 2025.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“ vom Oktober 1997 (GVBl.II/97, [Nr. 32], S.826), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

10. Anhang

1. Artenliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre Elsrijk</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus Fastigiata</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus Frans Fontaine</i>	Hainbuche
<i>Corylus columa</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus lavalleyi Carrierei</i>	Apfel-Dorn
<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlett</i>	Rot-Dorn
<i>Crataegus monogyna Stricta</i>	Säulen- Weißdorn
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
<i>Prunus cerasifera Nigra</i>	Blut-Pflaume
<i>Prunus fruticosa Globosa</i>	Kugel-Steppenkirsche
<i>Pyrus calleryana Chantideer</i>	Chinesische Birne
<i>Pyrus communis Beech Hill</i>	Birne
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Robinia Casque Rouge</i>	Rosarote Akazie
<i>Robinia pseudoacacia Monophylla</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia Pyramidalis</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia Umbraculifera</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aria Lutescens</i>	Gelbfilzige Mehlbeere
<i>Sorbus aria Magnifica</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria Majestica</i>	Grünfilzige Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata Rancho</i>	Linde

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
-------------------	---------------

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

2. **Bestandsplan**
3. **Konfliktplan** (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
4. **Maßnahmenplan** (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Aufgestellt:

ISA

Ingenieure

Für Städtebau und Architektur

Heltersberg den 11.06.2026