

Bebauungsplan Nr. 23

„Alte Hölle“

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Ortsteil Reetzerhütten



Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde Wiesenburg/Mark / Ortsteil Reetzerhütten

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorentwurf;

Beteiligungsexemplar gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 20. Juli 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., Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....
Michael Seibert
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung

.....
Sven Maske
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung

Heltersberg, im Juli 2026

1.	Planaufstellung und Zielsetzung	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Verfahren und Geltungsbereich	6
3.	Lagebeschreibung	7
4.	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
5.	Begründung der Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise	16
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	17
5.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	18
5.8	Grünflächen	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft	18
5.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	19
5.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.11.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	19
5.11.1	Einfriedungen	20
6.	Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung	20
6.1	Erschließung	20
6.2	Belange des Bodenschutzes	21
6.3	Belange des Denkmalschutzes	21
6.4	Lärmerzeugung und Immissionsschutz	23
6.5	Belange des Orts -und Landschaftsbildes	23
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	24
6.7	Belange des Umweltschutzes	25
7.	Flächenbilanzierung	27

1. Planaufstellung und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

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

1.2 Ziel und Zweck der Planung

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 Sondernutzungsflächen für temporäre kulturelle und gemeinschaftliche Veranstaltungen, ein Tanz- und Konzerthaus und die Betriebsform als Verein. Die durch den Verein „Alte Hölle“ angebotenen kulturellen und gemeinschaftlichen Aktivitäten erweitern das örtliche Angebot und stärken das touristische Profil der Gemeinde. Mit der Schaffung des Baurechtes für die angedachten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird ins-

besondere auch den Belangen des öffentlichen Interesses der Gemeinde Wiesenburg/Mark Rechnung getragen. Aufgrund der Lage im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes werden weitreichende Bestimmungen zur Durchführung von 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 für mehr als 1.000 Personen
- Entwicklungsmöglichkeit des Geländes als Beherbergungs- und Veranstaltungsgelände mit ca. 60 bis 70 Betten
- Entwicklung eines Touristenmagneten in der Gemeinde Wiesenburg / Mark

Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich sowie die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung dienen der Umsetzung des Vorhabens und sind zugleich im Kontext einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sehen. Ziel ist insbesondere die nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des Kultur- und Tourismusangebots in der Gemeinde Wiesenburg/Mark. Damit werden zugleich positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und der Region gesetzt.

Die Entwicklung des Geländes der „Alten Hölle“ ist daher als im öffentlichen Interesse liegend zu bewerten. Durch die Etablierung eines überregional wirksamen Seminar- und Veranstaltungsstandortes ist davon auszugehen, dass Besucherinnen und Besucher aus dem gesamten Bundesgebiet nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die Gemeinde Wiesenburg/Mark sowie die umliegenden Ortsteile frequentieren. Hieraus ergeben sich mittelbare Wertschöpfungseffekte insbesondere für das örtliche Gastgewerbe, den Beherbergungssektor sowie weitere dienstleistungsorientierte Betriebe.

Insgesamt leistet das Vorhaben einen Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung, indem es die touristische Attraktivität stärkt, vorhandene Strukturen sichert und zusätzliche wirtschaftliche Entwicklungspotenziale erschließt.

2. Verfahren und Geltungsbereich

Die Planaufstellung zum Bebauungsplanverfahren „Alte Hölle“ erfolgte am 17.10.2023 (Beschluss Nr. 271-36/23). Mit dem Durchführungsvertrag vom 06.12.2024 und der 1. Ergänzung des Durchführungsvertrags vom 06.12.2024 wurden die gegenseitigen Rechte und Pflichten zur Durchführung des Planverfahrens geregelt. Am 15.07.2025 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiesenburg / Mark der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst (Beschluss .../25).

Der Geltungsbereich 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



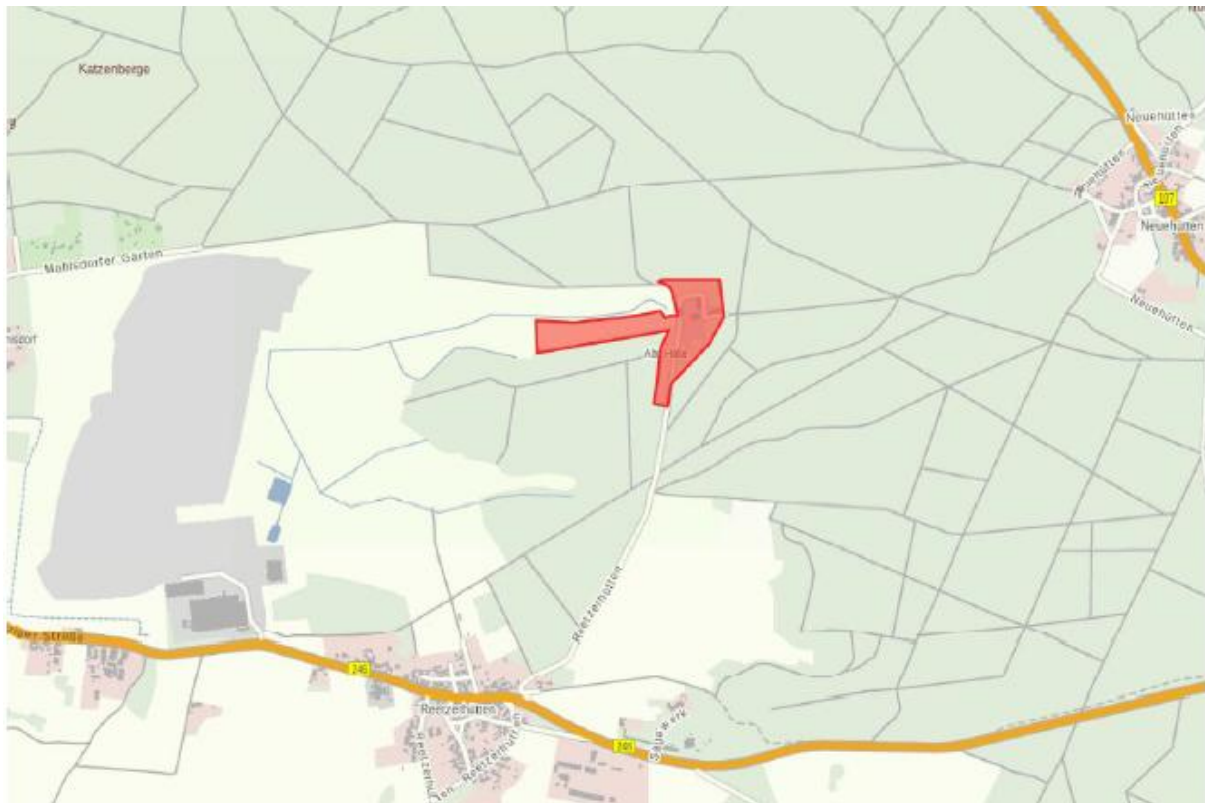
Quelle: Alte Hölle e.V.

Der Bebauungsplan „Nr. 23 Alte Hölle“ wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ sowie die damit zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Demnach sind neben verschiedenen Gutachten zu den Auswirkungen der Planung, auch eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erforderliche Bestandteile des Bebauungsplanverfahrens.

3. Lagebeschreibung

Abbildung 2: Plangebiet nördlich des Ortsteils Reetzerhütten



Quelle: Alte Hölle e.V.

Das Plangebiet liegt in der brandenburgischen Gemeinde Wiesenburg / Mark nördlich des Ortsteils Reetzerhütten. 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. Im nördlichen und südlichen Teil sind größere Waldflächen zu finden. In den zentralen Bereichen stehen Bestandsgebäude der 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“.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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 Planstandort 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.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- (2) *...*

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) *In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

(2) *Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplä-*

nen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

(3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

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 Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) ...

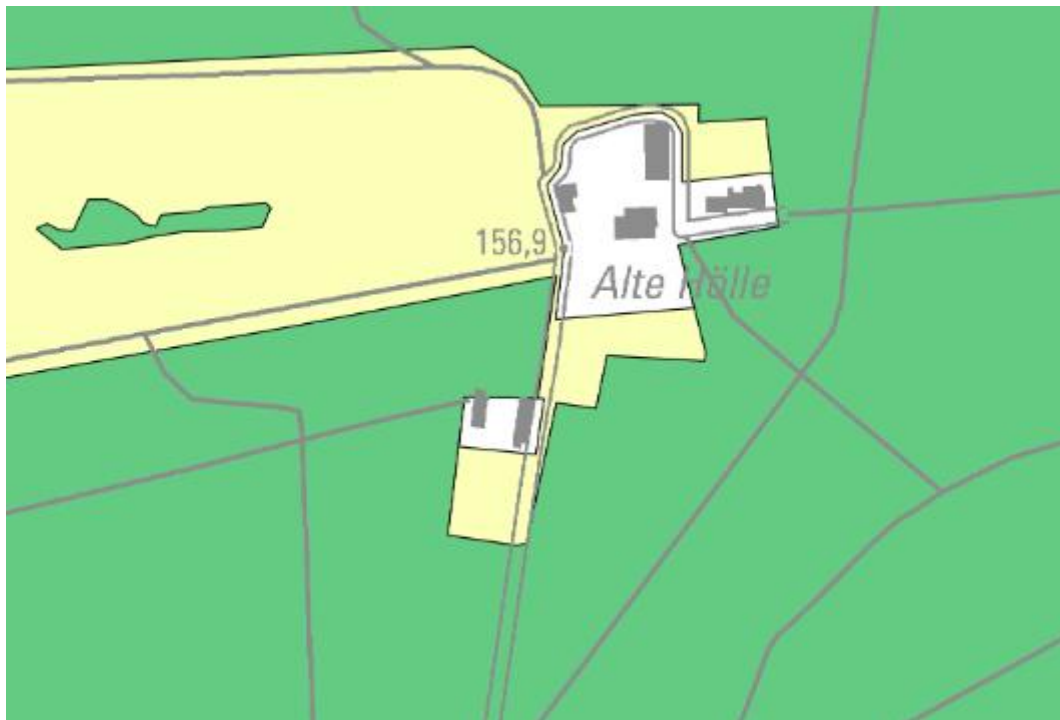
Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung der Gemeinde Wiesenburg / Mark Rechnung getragen. Zudem wird durch die geplante Agri- Photovoltaik Anlage der Grundsatz zum Klimaschutz und erneuerbare Energien beachtet.

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

4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiesenburg/Mark ist die Fläche des Geländes der „Alten Hölle“ als Weißfläche dargestellt. 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

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ SO 1 und SO 2

Für den größten Teil der Fläche wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ festgesetzt. In dem sonstigen Sondergebiet sind Nutzungen für Seminar- und Veranstaltungsräume, Schank- und Speisewirtschaften, Sport und Freizeit, Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, Wohnungen für Vereinsangehörige, die den Kultur- und Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind und Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Seminar- und Veranstaltungsräume sind dabei im Gasthaus und im Bettenhaus vorgesehen. Damit soll unter anderem das Gelände der „Alten Hölle“ als Veranstaltungsareal gesichert werden. Zudem ist für Veranstaltungen die Veranstaltungsscheune an

der Straße „Alte Hölle“ zugänglich. Diese Scheune soll als Mehrzweckraum für Konzerte und Tanzabende sowie als großer Seminarraum dienen.

Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften sind notwendig, um auf dem Gelände die Versorgung der Menschen sicher zu stellen, die Veranstaltungen oder Seminare besuchen. Dabei werden bis zu 2.000 Besucher erwartet.

Anlagen für die Betriebsverwaltung sind zulässig, damit der Betrieb des Vereins und die Veranstaltungen und Seminare vor Ort geplant und koordiniert werden können.

Zusätzlich zu den Seminar- und Verwaltungsräumen sind in diesem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ auch betriebsbedingte Wohnungen für Vereinsangehörige, die den Kultur- und Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, zugelassen. Die betriebsgebundene Wohnungen sind für Personen vorgesehen, die dem Betrieb dauerhaft oder in wechselnder Besetzung zugeordnet sind (z. B. künstlerische Mitarbeitende, technische Mitarbeitende, Hausmeister:innen). Für den Kulturbetrieb der „Alten Hölle“ sind für das dauerhafte Wohnen Wohnungen bis maximal 20 Personen vorgesehen, die in dem Verein „Alte Hölle e.V.“ tätig sind. Ein auf Dauer angelegter Aufenthalt auf dem Gelände des Kulturbetriebs ist erforderlich, um die dauerhafte und standortgebundene Vereinsarbeit aufrecht zu erhalten. Die Betriebswohnungen sollen dezentral über das gesamte Gelände verteilt errichtet werden. Dies entspricht der Betriebsethik des Vereins, da im Rahmen des Begegnungskonzepts viele und enge Begegnungen zwischen Vereinsmitgliedern und Seminar- und Veranstaltungsgästen gefördert werden sollen. Die Betriebswohnungen sind dem Kulturbetrieb räumlich sowie in der funktionalen Bedeutung untergeordnet. Als untergeordnete und eingeschränkte Nutzung als Wohnungen für Vereinsangehörige, die den Kultur- und Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, wird vermieden, dass Wohnraum für Dritte entsteht. Die Wohnungsnutzung ist daher nur für Personen mit unmittelbarem Bezug zum Betrieb und nur für die Dauer der betrieblichen Tätigkeit bzw. Vereinsmitgliedschaft zulässig. Dritte dürfen die Wohneinheiten nicht übernehmen.

Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls in dem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Dadurch soll der Hotelbetrieb im Gasthaus gesichert werden. Der Hotelbetrieb soll unter anderem sicherstellen, dass Besucher von Seminaren oder Veranstaltungen vor Ort übernachten können.

Die angegebenen Zulässigkeiten sollen die Hauptnutzung als Kunst- und Tourismusort gewährleisten.

Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“
SO 3

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Camping / Zeltplatz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Nutzung geschaffen, die zur Stärkung der regionalen Erholungs- und Freizeitangebote beiträgt. Auf der Fläche soll das Campen möglich sein, damit Besucher der Veranstaltungen auf dem Gelände selbst übernachten können. Die Zulässigkeit von sanitären Einrichtungen und Einrichtungen der inneren Ver- und Entsorgung begründen sich in der Nutzung der Campingfläche. Sanitäreinrichtungen und ein Empfangs- und Verwaltungsgebäude sind dabei nur in dem vorgesehenen Baufenster zulässig, damit die Gebäude räumlich gebündelt werden und das Landschaftsbild bestmöglich geschont wird.

Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ SO 4

Mit der Festsetzung der Fläche SO 4 wird der auf dem Gelände der „Alten Hölle“ vorhandene Pool planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, ergänzende, dem Poolbetrieb dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen zu errichten. Hierzu zählen insbesondere Umkleidekabinen, Sanitäranlagen wie Duschen sowie Gebäude zur Lagerung von Materialien und Geräten. Aufgrund der ausschließlich freizeitbezogenen Nutzung wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Des Weiteren sind Sport- und Freizeitanlagen zulässig. Während den Veranstaltungen sollen den Seminarteilnehmern eine Möglichkeit gegeben werden, sich sportlich zu betätigen und ihre freie Zeit auf dem Gelände der „Alten Hölle“ zu verbringen. Zudem soll auf dem Gelände ein Tennisplatz errichtet werden, um ein weiteres Angebot für freizeitliche Aktivitäten zu gewährleisten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“ wird eine zulässige Grundfläche von 1.900 m² und 540 m² festgesetzt. Dabei wird der

derzeitige Bestand berücksichtigt und weiterhin geringfügige Weiterentwicklungsmöglichkeiten für den Standort der „Alten Hölle“ gegeben. Mit der festgesetzten Grundfläche wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert, die auch im Einklang mit der Natur stehen soll. Dabei wird das Einfügen in die Umgebung gewährleistet, dass aufgrund des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ von großer Bedeutung ist.

Aus diesem Grund wird auch die Anzahl der Vollgeschosse auf drei bzw. zwei begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse lehnt sich außerdem an den Bestand an, da das Gasthaus bereits drei Vollgeschosse besitzt. Eine mögliche Aufstockung des Bettenhauses wird dabei auch berücksichtigt.

Zu der Anzahl der Vollgeschosse wird auch die Höhe der Gebäude von 12,00 m bzw. 9,00 m über der Oberkante des Geländes festgesetzt. Dabei ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Gebäude sich auch bei höherer Deckenhöhe, zum Beispiel bei Veranstaltungsräumen, in die Landschaft einfügen. Ausnahmen bei der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen können für notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine zugelassen werden, damit durch diese Anlagen der Betrieb der Gebäude und des Beherbergungs- und Seminarbetrieb aufrechterhalten werden kann.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“ wird ebenso eine Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt hier 450 m². Diese dient zur Errichtung von Sanitäranlagen, Verwaltungsgebäude und sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb einer Campingfläche notwendig sind. Um ein Einfügen in die Landschaft zu gewährleisten und die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets so gering wie möglich zu halten, wird die Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“ auf zwei und die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ mit ein Vollgeschoss und die Begrenzung der Anlagenhöhe auf 4,00 m wird die Nutzung des Pools gesichert. Dabei können Umkleidekabinen und Materialhäuschen etc. auf einer 1300 m² Grundfläche errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist

damit für die Zugehörigkeit zum Pool ausreichend. Durch die geringe Höhe können sich die Gebäude auch gut in die umgebene Landschaft einfügen.

5.3 Bauweise

Die offene Bauweise in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kultur und Tourismus“, „Camping / Zeltplatz“ und „Freizeit und Erholung“ wird festgesetzt, da die Gebäude nicht zusammenhängend sind und damit die offene Bauweise gerechtfertigt wird.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung berücksichtigen den Bestand der Gebäude auf dem Gelände des Bebauungsplans. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils um die Gebäude des Bettenhauses, des Gasthauses, der Veranstaltungsscheune und der Infrastrukturgebäude sowie die Gebäude im Süden des Plangebiets dargestellt. Es wird bei den Bestandsgebäuden eine geringe Entwicklungsmöglichkeit gegeben, da die Darstellung der Baufenster dies zulässt. Weitere Entwicklungsmöglichkeit wird es in der Umgebung des Pools geben, dieser wird auch durch ein Baufenster gesichert. Hier können bauliche Anlagen entstehen, die den Pool angegliedert sind, wie zum Beispiel Umkleidekabinen, Duschen, eine Sauna oder Materialhäuschen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dies berücksichtigt die bestehenden Stellplätze im Norden der Sondergebietsfläche SO 1. Es wird dabei eine große Flexibilität für die Nebenanlagen gelassen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie, dort sind nur Einfriedungen und nicht überdachte Stellplätze zulässig, um eine Gefährdung oder Störung des freien und ungehinderten Verkehrsflusses zu vermeiden. Die Regelung von Stellplätzen, die auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, sichern den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches und vermeiden die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen als Abstellflächen für den ruhenden Verkehr.

Im Sondergebiet „Camping / Zeltplatz“ ist zudem eine Fläche für private Gemeinschaftsstellplätze (GSt.) festgelegt. Diese sollen für die Bewohnenden und Vereinsmitglieder vorbehalten werden, damit diese ihre Fahrzeuge abstellen können. Mit der Festsetzung im SO 3 sollen so Parkflächen an anderer Stelle in dem Sondergebiet vermieden werden.

5.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Alte Hölle“, die vom südlich gelegenen Ortsteil Reetzerhütten zum Gelände des ehemaligen Hotels führt und dort endet. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung dargestellt. So wird die Erschließung im Bebauungsplan gesichert.

Im Plangebiet wird eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen privaten Weg. Die Straße zweigt von der Straße „Alten Hölle“ ab und erschließt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „PG“ und „Zeltplatz / Temporäres Zelten“.

Zudem ist im nördlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wendeplatz“ festgesetzt. Dieser Wendeplatz soll vorwiegend zum Wenden der Shuttlebusse und von Feuerwehrfahrzeugen entstehen. Damit werden weitere verkehrliche Probleme verhindert und eine reibungslose An- und Abreise gesichert. Im Brandfall kann die Feuerwehr die Wendefläche nutzen um reibungslos das Gelände wieder zu verlassen.

5.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Damit das anfallende Niederschlagswasser weiterhin zur Versickerung gebracht wird, ist dies den nicht überbauten, begrünten oder bewaldeten Flächen zuzuleiten und dort zu versickern. Dadurch wird auch die Grundwasserneubildung erhöht bzw. nicht verringert.

5.8 Grünflächen

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche (PG)“ und „Zeltplatz / Temporäres Zelten“ sind die dort zulässigen Nutzungen festgelegt. Die Grünfläche dient ausschließlich dem nicht ortsfesten Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Durchgangscamping). Die Nutzung ist auf Tages- und Kurzzeitcamping zu beschränken. Zulässig sind Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Campingmobile, sportliche und spielerische Einrichtungen sowie die Anlage der zur Erschließung der einzelnen Campingparzellen erforderlichen Wege.

Durch die Festsetzungen wird ermöglicht, das im Westteil des Plangebietes kurzzeit-Camping angeboten werden kann, dabei wird vor allem die Nutzung als Veranstaltungsfläche berücksichtigt, deswegen sind auch Bühnenaufbauten zugelassen. Die Zeltplätze werden für Veranstaltungen benötigt, bei denen bis zu 1.000 Besucher erwartet werden. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung getroffen, dass die Grünfläche nur bei Veranstaltungen als Zeltplatz genutzt werden darf.

Als untergeordnete Nutzung sind auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen zugelassen, die im Rahmen eines klimafreundlichen Betriebes der Kultur- und Seminarstätte Energie liefern sollen. Für die Photovoltaikanlagen werden gesonderte Höhenfestsetzungen getroffen. Im Zuge der Realisierung dieser optionalen Nutzungsmöglichkeit sind Auflagen im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

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

Eine Maßnahme zur Verringerung des oberflächlichen Niederschlagsabflusses ist die Gestaltung der befestigten Oberflächen (Einfahrten, Stellplätze, Terrassen) aus wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten, sofern in den Bereichen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Im Allgemeinen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten um die Versickerung zu begünstigen und den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.10 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die zu erhaltenden Bäume sind im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Camping/Zeltplatz“ verortet. Sie stehen auf einer Wiese und sind daher nicht, wie viele weitere Bäume, im Plangebiet innerhalb einer Waldfestsetzung gelegen. Daher werden sie durch gesonderte Planzeichnungen erhalten. Damit soll die Wiese ihren Charakter im Landschaftsschutzgebiet erhalten und keine Bäume abgeholzt werden.

5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.11.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Dachgestaltung ist an den Bestand angelehnt, so werden die bestehenden Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer festgelegt. Bei Satteldächern und Walmdächern wird zudem die Dachneigung festgelegt, auch dies berücksichtigt den Bestand der Gebäude. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping / Zeltplatz“ werden zum Betrieb der Campingfläche weitere Gebäude, hauptsächlich Sanitär-, Verwaltungs- und Funktionsgebäude errichtet. Sofern sie nicht mit Flachdach errichtet werden, gelten die Festsetzungen zur Dachgestalt auch dort, damit sich die Gebäude in die Bestandsumgebung und die Landschaft einfügen.

Außerdem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarstrom auf den Dächern zulässig. Dies ist zeitgemäß und unterstützt die Umwelt sowie die von der Bundesregierung forcierten Energiewende.

Eine insektenschonende Beleuchtung ist ebenfalls zum Schutz der Fauna festgesetzt.

5.11.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Geländes sind Einfriedungen erlaubt. Dabei sind Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder Hecken bis maximal 2,50 m Höhe ohne Sockel zulässig. Bei Zäunen ist darauf zu achten, dass Kleintierdurchlässe, besonders für Kleinsäuger und Amphibien geschaffen werden. Das wird mit der Festsetzung zum Sockelverbot und mit der erhöhten Zaununterkante erzielt.

6. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Alte Hölle“ erschlossen. Die Straße führt vom Ortsteil Reetzerhütten der Gemeinde Wiesenburg/Mark nach Norden zum Plangebiet. Von dem genannten Ortsteil gelangt man über die Bundesstraße B 246 auf das überörtliche Straßennetz Richtung Wiesenburg im Osten oder Richtung Sachsen-Anhalt im Westen.

Das Gelände der Alten Hölle ist nicht durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich im Ortsteil Reetzerhütten.

Für größere Veranstaltungen ist geplant, Shuttlebusse einzusetzen, die Besucher auf direktem Weg vom Bahnhof Wiesenburg/Mark zum Gelände der ‚Alten Hölle‘ bringen. Dieser Shuttle-Service ermöglicht eine geordnete und komfortable Anreise, ohne zusätzlichen Zielverkehr im Plangebiet zu verursachen, und trägt zugleich zur Reduzierung von Lärm- und Staubimmissionen bei. Damit soll auch das „Wildparken“ am Straßenrand der Straße „Alten Hölle“ auf dem Gelände des Vereins vermieden werden. Da bei Veranstaltungen gegebenenfalls nicht ausreichend Stellplätze für alle Besucher zur Verfügung stehen, ist andernfalls zu befürchten, dass Fahrzeuge am Straßenrand abgestellt werden und es infolgedessen zu einer Überlastung der Straße kommt.

6.2 Belange des Bodenschutzes

Nach § 1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Da die Fläche aufgrund der Nutzung bereits bebaut bzw. versiegelt ist, ist auch bereits der Boden schon stark beeinträchtigt. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans können weitere Flächen versiegeln lassen oder anthropogen überformen.

Gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Darüber hinaus sind gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren durch schädliche Bodenverunreinigungen abzuwehren. Nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist für den Planbereich keine bodenkundliche Baubegleitung eines zertifizierten Fachgutachters gefordert.

Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gefährdung durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher ebenso nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist in einem solchen Fall umgehend zu verständigen.

6.3 Belange des Denkmalschutzes

Bau-, Garten- und technische Denkmale belegen die ganze Breite der von Menschen geschaffenen Anlagen, wie Klöster, Kirchen, Schlösser, Scheunen, Wohnbauten. Zu den Denkmalen zählt alles, was aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen so bedeutsam ist, dass es für die Öffentlichkeit erhalten werden muss.

Von den Bau-, den Garten- und den technischen Denkmalen sind die Bodendenkmale zu unterscheiden. Sie sind die im Boden oder in Gewässern verbliebenen Spuren

menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Dazu gehören z.B. Reste steinzeitlicher Rastplätze, bronzezeitliche Urnen- oder Hügelgräber, germanische Eisenschmelzöfen, slawische Siedlungen und Burgwälle, Spuren von Vorgängerbauten mittelalterlicher Kirchen, Klöster, Häuser und Befestigungen, aber auch Überreste von Konzentrationslagern oder Kriegshandlungen der Neuzeit. Neben diesen sog. ortsfesten Bodendenkmalen besitzt die Vielzahl der Funde – wie Gefäße, Werkzeuge, Waffen, Schmuck, Bauteile oder Skelettreste – ebenfalls Denkmalcharakter.

Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Priorität genießt ihre Erhaltung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der Denkmalfachbehörde ist unzulässig. Verstöße werden ordnungs- bzw. strafrechtlich verfolgt. Aufgefundene archäologische Strukturen oder Funde müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden. Aufgrund der im Denkmalschutzgesetzes festgelegten sog. Schatzregel gehen herrenlose oder einem Eigentümer nicht mehr zuordenbare, bewegliche Denkmale und bewegliche Bodendenkmale in das Landeseigentum über. Die gezielte Suche mit technischen Hilfsmitteln, z.B. mit Metallsonden, oder die Ausgrabung sind dem Fachämtern vorbehalten bzw. durch dieses genehmigungspflichtig. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist unzulässig.

Im Plangebiet sind heute keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Am Ende der textlichen Festsetzungen wird unter Punkt D „Hinweise“ auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

6.4 Belange des Naturdenkmalschutzes

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich drei Naturdenkmäler (im Folgenden ND). Die ND (516-01: Rot-Buche, 516-02: Winter-Linde, 516-03: Sommer-Linde), sind gemäß § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der 1. Verordnung über Naturdenkmale (ND) im Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 07. Dezember 2000 (im Folgenden: ND-VO) geschützt. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG ist die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Gemäß § 1 Abs. 3 ND-VO erstreckt sich der Schutz auch auf die unmit-

telbare Umgebung des Naturdenkmals in einem Durchmesser von Kronendurchmesser + 2 m um den Baum. Es ist gemäß § 3 ND-VO verboten, das Naturdenkmal oder Teile davon zu beseitigen sowie Handlungen vorzunehmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals, seiner Teile oder seiner geschützten Umgebung führen können. Verboten ist insbesondere, am Naturdenkmal oder in der geschützten Umgebung die Wurzeln oder die Rinde des Baumes zu beschädigen sowie Äste und Zweige zu entfernen, Materialien, gleich welcher Art, zu lagern, mit Fahrzeugen zu fahren oder diese dort abzustellen, offene Bodenflächen zu versiegeln, zu verfestigen, Aufschüttungen oder Abtragungen vorzunehmen, den Grundwasserstand zu verändern, Inschriften, Plakate, Bild- oder Schrifttafeln anzubringen oder aufzustellen, soweit sie nicht auf das geschützte Objekt hinweisen, Bäume oder Sträucher zu pflanzen, Chemikalien auszubringen mit Ausnahme von Streusalzen in geringst möglicher Aufwandmenge auf öffentlichen Verkehrsflächen.

6.5 Erschließung von Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die bestehenden örtlichen Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die bestehende Fäkaliengrubenwiese erfolgen.

6.6 Lärmerzeugung und Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Beherbergungs-, Seminar- und Veranstaltungsgelände genutzt. Hauptsächlich durch die Veranstaltungen, die auf dem Gelände stattfinden, können Lärmimmissionen entstehen. Durch die Lage des Geländes mit über einen Kilometer nördlich des Ortsteils Reetzerhütten ist nicht von Auswirkungen bezüglich Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung des Ortsteils auszugehen. Das Gelände liegt zudem inmitten eines stark bewaldeten Bereiches. Zu beurteilen ist lediglich die Lärmeinwirkungen auf die Tierwelt im Rahmen des Umweltberichtes.

6.7 Belange des Orts -und Landschaftsbildes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Alte Hölle“ wird vorwiegend der Bestand gesichert. Dazu zählen die Gebäude des Bettenhauses, das Gasthaus, die Veranstaltungsscheune und ein älteres Wohnhaus mit Scheune sowie die Infrastrukturgebäude. Die

Gebäude erstrecken sich von zwei bis drei Vollgeschossen, so ragen sie nicht übermäßig über die umgebenen Baumkronen hinaus. Durch den Bebauungsplan wird außerdem die Möglichkeit gegeben, die Gebäude weiter zu entwickeln, dies beinhaltet zum Beispiel auch eine Aufstockung des Bettenhauses auf drei Stockwerke. Da das Gasthaus bereits heute drei Stockwerke besitzt, würde sich das Bettenhaus weiterhin in die umgebene Bebauung einfügen. Den größten Einschnitt in das Landschaftsbild wird die geplante Campingfläche mit Zeltplatz darstellen. Auf der Fläche im Westen des Plangebiets, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, sollen Flächen für das Abstellen von Campingwägen und Zelten entstehen, die auch durch weitere temporäre Bauten wie Bühnen als Veranstaltungsfläche fungieren. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, weitere Sanitär und Verwaltungsgebäude auf der Fläche zu errichten. Die landwirtschaftliche Fläche hat durch eine Bebauung den größten Einfluss auf das Landschaftsbild, gerade durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“.

Das genannte Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich über das gesamte Plangebiet und darüber hinaus. Durch die stark bewaldeten Flächen, ist das Gelände der Alten Hölle wenig einsehbar, die einzige Ausnahme ist von den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebiets. Von Westen her können daher etwaige geplante Campingwägen deutlich sichtbar sein.

6.8 Belange des Hochwasserschutzes

Durch den Bestand und die Planung und die damit einhergehende Versiegelung wird auch der Wasserabfluss bei Niederschlägen erhöht. Gerade bei Starkregenereignissen kann es so zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen. Da keine Flüsse oder Bäche im oder angrenzend an das Plangebiet sind, ist das Vorkommen von Flusshochwassern unwahrscheinlich. Durch entsprechende Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans können Hochwasserereignisse vorgebeugt werden. Dazu wird unter anderem die Versickerung des Niederschlagswasser geregelt. Durch den umgebenen Wald mit vielen unversiegelten Flächen, ist das Risiko von Hochwasserereignissen gering. Dennoch sind die Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen.

6.9 Belange des Umweltschutzes

Durch die Planung werden bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild führen. Die negativen Auswirkungen der Planung betreffen alle Naturpotenziale. Wesentliche Konflikte, die mit der Planung in Waldbereichen und auf Freiflächen einhergehen, sind die Beseitigung von Vegetation und die Überbauung von Lebensräumen, die Versiegelung und dauerhafte Flächeninanspruchnahme sowie der Biotopverlust, die Veränderung des Landschaftsbildes und bezogen auf den Artenschutz auch Verdrängungseffekte. Durch den Erhalt des Waldbestandes im Plangebiet wird diesen Eingriffen Rechnung getragen. Lediglich an den Waldrändern kommt es so zum Eingriff in den Wald. Landwirtschaftliche Flächen und Wiesen werden durch die geplante Campingwiese in Anspruch genommen, hier ist der Eingriff in Natur und das Landschaftsbild am größten.

Des Weiteren wird im Zuge des Bebauungsplans ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Umweltbericht integriert. Auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung von fruchtbarem Boden beschränken. Dadurch kommt es auch zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Die Schutzgüter Klima / Luft und Menschen sowie das Schutzgut Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kommt es voraussichtlich zu einer Verschiebung des Artenspektrums von Arten. Arten die auf Wiesenflächen angewiesen sind, werden durch das Errichten des Campings/Zeltplatzes verdrängt. Durch den Bestand in dem östlichen Teil des Plangebiets bleiben die Verdrängungseffekte dort gering.

Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen

Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ verfolgt das Ziel, die besondere landschaftliche Eigenart sowie die ökologische Funktionsfähigkeit des Gebietes zu erhalten und zu entwickeln. Im Mittelpunkt steht der Schutz einer vielfältigen, glazial geprägten Kulturlandschaft mit ihren typi-

schen Strukturen wie End- und Grundmoränen, Wäldern, Offenlandbereichen, Trockentälern, Gewässern und landschaftsprägenden Elementen wie Alleen und Findlingen. Gleichzeitig sollen die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen bewahrt und eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden. Darüber hinaus dient das Schutzgebiet dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Böden, Gewässer und des Regionalklimas sowie der Sicherung wertvoller Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten. Auch die Funktion des Gebietes als weitgehend ungestörter Erholungsraum für eine naturverträgliche Nutzung sowie die Förderung einer nachhaltigen Landnutzung sind zentrale Bestandteile des Schutzzwecks.

Zur Erreichung dieser Ziele sind bestimmte Handlungen im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich untersagt. Dazu gehört insbesondere die Beeinträchtigung von empfindlichen Standorten wie Niedermoorgrünland, Quellen, Kleingewässern und Bachläufen. Ebenso ist es verboten, landschaftsprägende Strukturen wie Einzelbäume außerhalb des Waldes, Hecken, Feld- und Ufergehölze oder Findlinge zu beschädigen oder zu beseitigen. Darüber hinaus unterliegen alle Maßnahmen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern oder den Naturhaushalt zu beeinträchtigen, einem Genehmigungsvorbehalt. Dies betrifft insbesondere bauliche Vorhaben, Eingriffe in Boden und Relief, die Errichtung von Werbeanlagen, motorisierte Veranstaltungen, das Reiten abseits zugelassener Wege, das Aufstellen von Wohnwagen oder Feuerstellen außerhalb genehmigter Bereiche sowie Nutzungsänderungen von Grünland oder die Anpflanzung standortfremder Gehölze.

Durch den historischen Bestand des alten Forsthauses, werden Belange des Landschaftsschutzgebiets gewahrt, wenn die Gebäude erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Zudem wird es keinen großen Eingriff in die umliegenden Wälder und den Naturhaushalt geben.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ trotz der größtenteils gesicherten Bestandsbebauung im Bebauungsplan als hoch einzustufen. Falls der Bebauungsplan in Widerspruch zu der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ steht, ist ein Zustimmungsverfahren auf Grundlage des § 9

Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG durchzuführen. Die Zuständigkeit liegt dabei beim brandenburgischen Umweltministerium. Das Umweltministerium stimmt dabei einem Bauleitplan zu, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzung ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.

Für die Zunahme der möglichen Versiegelung und der weiteren Biotopwertabnahme kommt es zu einem Kompensationsbedarf. Die Situation für die Umwelt ist nach Durchführung der Planung inklusive der Kompensationsmaßnahmen als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen. Es verbleiben keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

7. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet „Kultur und Tourismus“ (SO 1) (Davon überbaubare Fläche)	0,91 ha 0,48 ha
Sonstiges Sondergebiet „Kultur und Tourismus“ (SO 2) (Davon überbaubare Fläche)	0,32 ha 0,16 ha
Sondergebiet, das der Erholung dient „Camping / Zeltplatz“ (SO 3) (Davon überbaubare Fläche) (Davon Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“)	0,3 ha 0,04 ha 0,05 ha
Sondergebiet, das der Erholung dient „Freizeit und Erholung“ (SO 4) (Davon überbaubare Fläche)	0,49 ha 0,13 ha
Verkehrsfläche (Davon mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg)	0,38 ha 0,19 ha

Grünfläche	2,33 ha
Waldfläche	2,04 ha
Gesamtfläche	6,706 ha

Aufgestellt:

ISA
Ingenieure
Für Städtebau und Architektur

Heltersberg den 11.06.2026