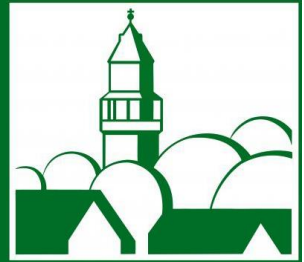


Gemeinde Wiesenburg/Mark  
**Flächennutzungsplan**  
Begründung

Stand: ENTWURF 01/2025



Gemeinde Wiesenburg/Mark  
Schlossstraße 1, 14827 Wiesenburg/Mark  
Bauamt  
Tel.: 033849 7980  
Fax: 033849 79855  
[gemeinde@wiesenburgmark.de](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
[www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de)

**Bearbeitung des Flächennutzungsplans**

**regioteam** - Spath + Nagel  
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft  
Bundesplatz 8, 10715 Berlin  
[www.regioteam-berlin.de](http://www.regioteam-berlin.de)

**Bearbeitung des Umweltberichts**

Fugmann Janotta Partner  
Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla  
Belziger Straße 25, 10823 Berlin  
[www.fjp.berlin.de](http://www.fjp.berlin.de)

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, GRÖÖE, BEVÖLKERUNG</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>WIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
3.4.1	Selbstbindung der Gemeinde	8
3.4.2	Bindung von Behörden	8
3.4.3	Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	8
3.4.4	Keine Rechtswirkung im Innenbereich	8
3.4.5	Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten	8
3.4.6	Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	9
3.4.7	Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	9
3.4.8	Grundlage für Außenbereichssatzungen	9
3.4.9	Grundlage für Vorkaufsrechte	9
<b>3.5</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>10</b>
<b>3.6</b>	<b>ZEITHORIZONT</b>	<b>10</b>
<b>3.7</b>	<b>ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
<b>3.8</b>	<b>RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE</b>	<b>10</b>
<b>3.9</b>	<b>SATZUNGEN NACH § 34 ABS. 4 BAUGB</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>LANDESPLANUNG</b>	<b>11</b>
4.2.1	Zentrale Orte	12
4.2.2	Innenentwicklung und Funktionsmischung	12
4.2.3	Anschluss neuer Siedlungsflächen	12
4.2.4	Sicherung von Siedlungsflächen im Außenbereich	12
4.2.5	Erweiterung von Splittersiedlungen	12
4.2.6	Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen	12
4.2.7	Entwicklung von Gewerbeflächen	13
4.2.8	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen	13
4.2.9	Ländliche Räume	13
4.2.10	Freiraumerhalt und Freiraumverbund	13
4.2.11	Anpassung an den Klimawandel	14
4.2.12	Sicherung der Naturgüter	14
<b>4.3</b>	<b>REGIONALPLANUNG</b>	<b>14</b>
<b>4.4</b>	<b>NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE, NATURA 2000</b>	<b>15</b>
<b>4.5</b>	<b>WALD</b>	<b>16</b>
<b>4.6</b>	<b>BUNDESFERNSTRAÖEN</b>	<b>16</b>
<b>4.7</b>	<b>EISENBAHNEN</b>	<b>16</b>
<b>4.8</b>	<b>ÖBERREGIONALE LEITUNGSTRASSEN</b>	<b>17</b>
<b>4.9</b>	<b>TONTAGEBAU REETZ</b>	<b>17</b>

<b>5.</b>	<b>SEKTORALE KONZEPTE</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>WOHNEN</b>	<b>17</b>
5.1.1	Bestehende Wohnsiedlungsflächen	17
5.1.2	Wohnbaupotentiale der Innenentwicklung	18
5.1.3	Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau	18
5.1.4	Darstellung von Wohnsiedlungsflächen - Zusammenfassung	21
5.1.5	Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben	21
<b>5.2</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE NUTZUNGEN</b>	<b>23</b>
5.2.1	Gewerbepark, Wiesenburg	23
5.2.2	Drahtzieherei, Wiesenburg	26
5.2.3	Tanklager, Medewitz	26
5.2.4	Gewerbliche Bauflächen am Bahnhof Wiesenburg	26
5.2.5	Leerstandsfläche an der B107 im Ortsteil Jeserig	26
5.2.6	Reetz und Reetzerhütten	27
<b>5.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR EINKAUF UND VERSORGUNG</b>	<b>27</b>
<b>5.4</b>	<b>FLÄCHEN FÜR BETREUUNGS- UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN</b>	<b>28</b>
5.4.1	Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege	28
5.4.2	Grundschule	29
5.4.3	Weiterführende allgemeinbildende Schulen	29
5.4.4	Jugendbetreuung	29
<b>5.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GESUNDHEITS- UND PFLEGEEINRICHTUNGEN</b>	<b>30</b>
<b>5.6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE DIENSTE UND NUTZUNGEN</b>	<b>30</b>
<b>5.7</b>	<b>BESONDERE EINZELFLÄCHEN</b>	<b>31</b>
5.7.1	Gut und Schloss Schmerwitz	31
5.7.2	Ehemalige Brauerei	32
<b>5.8</b>	<b>FLÄCHEN FÜR KINDERSPIEL UND ERHOLUNG</b>	<b>32</b>
5.8.1	Spielplätze	32
5.8.2	Grünflächen	32
5.8.3	Freibad Reetz	33
5.8.4	Klein- und Freizeitgärten	33
5.8.5	Wochenendhausbereiche	33
<b>5.9</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>33</b>
5.9.1	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	34
5.9.2	Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet	34
5.9.3	Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen	35
5.9.4	Wald	35
5.9.5	Gewässer	38
5.9.6	Berücksichtigung des Landschaftsplans	38
<b>5.10</b>	<b>SPORT UND BEWEGUNG</b>	<b>39</b>
<b>5.11</b>	<b>MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT</b>	<b>39</b>
5.11.1	Straßenverkehr	39
5.11.2	Öffentlicher Nahverkehr	40
5.11.3	Verkehr im Flächennutzungsplan	40
<b>5.12</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>41</b>
<b>5.13</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>42</b>
5.13.1	Straßenverkehrslärm	42
5.13.2	Schienenverkehrslärm	43
5.13.3	Gewerbelärm	43
5.13.4	Lärm von ungedeckten Sportanlagen	43

6.	PLANDARSTELLUNGEN	44
6.1	DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	44
6.2	PLANINHALTE	44
7.	ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	47
7.1	ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME	47
7.2	ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE	47
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	50
8.1	NATURSCHUTZGEBIETE UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE	51
8.2	WASSERSCHUTZGEBIETE	51
8.3	VERKEHRSTRASSEN	51
8.4	WASSERFLÄCHEN	52
8.5	DENKMALSCHUTZ	52
8.6	GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	53
8.7	VER- UND ENTSORGUNG	54
8.8	TRUPPENÜBUNGSPLATZ ALTENGRABOW	54
9.	KENNZEICHNUNGEN	55
9.1	BODENBELASTUNGEN	55
10.	HINWEISE	55

**TEIL B - UMWELTBERICHT**

**s. gesondertes Dokument**

**TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN**

**55**

## TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde. Es obliegt der Gemeinde, zu entscheiden, ob und wann ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Von Seiten des Landes Brandenburg und des Landkreises wird jedoch erwartet, dass – u.a. als Voraussetzung für die Genehmigung von Bebauungsplänen und die Ausreichung von Fördermitteln – ein Flächennutzungsplan erarbeitet wird, um die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets zu ordnen.

Flächennutzungsplanung in  
Eigenverantwortung der  
Gemeinde

Im Jahr 2001 wurde die heutige Gemeinde Wiesenburg/Mark gebildet, die sich aus den 13 bis dahin selbstständigen Gemeinden des Amtes Wiesenburg sowie dem heutigen Ortsteil Reppinichen zusammensetzt. Für den heutigen Ortsteil Wiesenburg wurde in den 1990er Jahren der Entwurf eines Flächennutzungsplans erarbeitet, dann aber nicht weiterverfolgt. Für die übrigen Ortsteile wurden noch keine Flächennutzungspläne bearbeitet.

Noch keine festgesetzten  
Flächennutzungspläne

Mitte 2017 hat die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark beschlossen, die Bearbeitung eines Flächennutzungsplans und eines Landschaftsplans für das gesamte Gemeindegebiet aufzunehmen und die entsprechenden Leistungen auszuschreiben. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ortsbeiräte und der Behörden wurde Ende 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer gemeinsamen Sitzung des Hauptausschusses, der Gemeindevertretung und der Ortsbeiräte vorgestellt und nachfolgend mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt und in den Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Nachdem sich wesentliche Rahmenbedingungen für die Ortsentwicklung geändert haben, insbesondere durch geänderte Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, wird das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan seit September 2022 weitergeführt.

Beschluss zur  
Neuaufstellung eines FNP  
mit Landschaftsplan

### 2. LAGE, GRÖÖE, BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark liegt im Westen des Landes Brandenburg im Landkreis Potsdam-Mittelmark an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Auf Brandenburger Seite grenzt im Norden die Gemeinde Görzke des Amtes Ziesar, im Nordosten die Kreisstadt Bad Belzig und im Südosten das Amt Niemegk mit seiner Gemeinde Rabenstein/Fläming an das Gemeindegebiet.

Lage

Mit einer Fläche von 220 km<sup>2</sup> zählt Wiesenburg zu den flächenmäßig größten Gemeinden Brandenburgs. Bei rund 4.250 Einwohnern ergibt sich für die Gemeinde insgesamt eine (sehr geringe) Bevölkerungsdichte von knapp 20 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

Größe

Aufgrund seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet ist der Ortsteil Wiesenburg Hauptort und Verwaltungszentrum. Die nächstgrößeren Ortsteile sind Reetz, Medewitz, Schlamau (mit Schmerwitz) und Reppinichen. Die weiteren Ortsteile haben jeweils weniger als 200 Einwohner. Die Bevölkerung verteilt sich (Stand Einwohnerregister 10/2021) wie folgt auf die 14 Ortsteile der Gemeinde:

Bevölkerung

Benken:	117
Grubo:	190
Jeserig:	175
Jeserigerhütten:	142
Klepzig:	110
Lehnsdorf:	92
Medewitz:	438
Mützdorf:	87
Neuehütten:	157
Reetz:	532

Reetzerhütten:	191
Reppinichen:	322
Schlamau:	399
Wiesenburg	1299

### 3. GRUNDLAGEN

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Darin ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen. Dies erfolgt nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und fokussiert auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dafür sieht das BauGB ein breites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Darüber hinaus sind bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

#### 3.2 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Wiesenburg/Mark wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet zwar keine eigene Rechtswirkung, jedoch werden Teile seiner Inhalte und Regelungen über den Flächennutzungsplan Teil der Bauleitplanung.

#### Aufgaben der Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet

#### Grundzüge der Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde

#### Bindung an übergeordnete Planungen

#### Aufgaben des Landschaftsplans

#### Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 3.3 Umweltprüfung

Nach § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Landschaftsplan bildet eine wesentliche Informationsgrundlage der Umweltprüfung, ersetzt diese aber nicht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Rahmen der Abwägung über die Inhalte des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans (s. Teil B).

Umweltbericht als Teil der Begründung

### 3.4 Wirkungen des Flächennutzungsplans

#### 3.4.1 Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans, insbesondere aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung, ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

Verbindlichkeit für alle Planungen der Gemeinde

#### 3.4.2 Bindung von Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Verbindlichkeit für Behörden, die nicht widersprochen haben

#### 3.4.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Planungskonzepte und Vorschriften von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde Wiesenburg/Mark unterliegen nicht der Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Konkretisierung des FNP durch Bebauungspläne

#### 3.4.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aufgrund oder unter Zuhilfenahme von Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben jedoch Hinweise auf Planungsabsichten der Gemeinde, die in Bebauungsplänen zu berücksichtigen wären.

Keine Verbindlichkeit für die Genehmigung von Vorhaben

#### 3.4.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten

Gegenüber der Öffentlichkeit, einschließlich von Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung

Keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern



oder Nicht-Darstellung bestimmter Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht notwendigerweise grundstücksscharf, so dass auch insofern nicht die baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Es kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken ergeben: Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet werden muss, ist dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für diesen Fall kann also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken haben jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

**mittelbare Betroffenheit durch  
Entwicklungsgebot für  
Bebauungspläne**

### **3.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf die Grundstückswerte. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als „Bauerwartungsland“ gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Jedoch besteht weder ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen oder durch einen Bebauungsplan zu sichern. Ein Entschädigungsanspruch bei Änderungen des Flächennutzungsplans besteht somit nicht.

**Auswirkungen auf die Defini-  
tion von Bauerwartungsland**

### **3.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Bereichen, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1 S. 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht. Die Wirkung des Flächennutzungsplans im Außenbereich ist unterschiedlich weitreichend gegenüber so genannten privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), also insbesondere land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieben und sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), die nur im Einzelfall zugelassen werden können.

**Bedeutung für Vorhaben  
außerhalb der Ortslagen**

### **3.4.8 Grundlage für Außenbereichssatzungen**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z.B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

**Grundlage für die Festlegung  
von im Zusammenhang  
bebauten Ortsteilen**

### **3.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte**

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Gemeinde in einem als

Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

### 3.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

gesamtes Gemeindegebiet

### 3.6 Zeithorizont

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplans muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenburg/Mark bezieht sich auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren, d.h. die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis etwa 2035 dar.

Zeithorizont bis ca. 2035

### 3.7 Änderungen des Flächennutzungsplans

Soweit sich innerhalb dieses Zeithorizonts andersartige Planungsziele oder neue Voraussetzungen ergeben, als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans maßgeblich waren, kann der Plan in einem förmlichen Änderungsverfahren insgesamt oder in Teilbereichen ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist möglich, solche Änderungen in einem so genannten Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Fortschreibung des FNP durch  
Änderungsverfahren, wenn  
erforderlich

### 3.8 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das im BauGB vorgezeichnete Verfahren, erst Aufstellung des Flächennutzungsplans, dann Entwicklung von Bebauungsplänen auf dieser Basis, kommt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiesenburg/Mark nicht vollständig zum Tragen. Schon im Vorfeld wurden Bebauungspläne aufgestellt. Da diese den gemeindlichen Planungswillen zeigen, werden ihre Regelungen in generalisierter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. Planentwürfe, die seit Längerem nicht weiter verfolgt wurden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung erneut diskutiert.

Berücksichtigung von rechts-  
kräftigen Bebauungsplänen

### 3.9 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Für sämtliche Ortsteile der Gemeinde Wiesenburg/Mark liegen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vor, die die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und meist auch einzelne Ergänzungsflächen, die daran angrenzen und bereits entsprechend vorgeprägt sind, in ihren Geltungsbereich einbeziehen und somit deren Bebauung ermöglichen, ohne dass es dazu eines Bebauungsplanverfahrens bedarf. Die Satzungen für Benken und Neuhütten sind allerdings nicht rechtskräftig geworden. Die Festlegungen der übrigen Satzungen werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Berücksichtigung von  
Innenentwicklungssatzungen

## 4. RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Bevölkerungsvorausschätzung

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung (Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 für Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021) wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiesenburg/Mark zwischen Jahresende 2019 und 2030 in der mittleren Variante von 4.247 auf 3.783 Personen zurückgehen. Dies bedeutet gegenüber dem Stand 2019 eine Abnahme um 10,9 % in 11 Jahren oder etwa 42 Einwohnern pro Jahr. Eine landesweite Prognose für das Jahr 2035 als Zielhorizont des Flächennutzungsplans Wiesenburg liegt nicht vor.

Bevölkerungsprognose:  
Abnahme um rund 10%

In der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung wird außerdem eine wesentliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen der Gesamtbevölkerung angenommen: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis unter 15 Jahre geht von 458 auf 406 Personen zurück (-53 Personen = -11,3%), Ein starker Rückgang wird auch in der Altersgruppe der 15-64-jährigen erwartet, deren Zahl von 2.560 auf 2.014 zurückgeht (-546 Personen = -21,3%. Dagegen nimmt die Zahl der über 65-jährigen um 134 Personen (= +10,9 %) von 1.229 auf 1.363 Personen zu, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde steigt auf 36,0%.

Abnahmen in den jüngeren,  
Zunahmen in den älteren  
Altersgruppen

Zum Ende 2021 weist die Statistik des Landes Brandenburg für die Gemeinde Wiesenburg/Mark 4.226 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Der Bevölkerungsverlust war mit 10 Einwohnern pro Jahr somit erheblich geringer, als nach der Prognose zu erwarten. Auch die Wohnungsengpässe in Berlin und seinem engem Umland und die steigende Bedeutung des HomeOffice geben Grund zu der Annahme, dass sich der Bevölkerungsrückgang in peripheren Gemeinden wie Wiesenburg gegenüber den 2019 getroffenen Annahmen abschwächen wird.

Gründe für eine mögliche  
Abschwächung des Trends

Ziel der gemeindlichen Politik und Planung ist es, einem dennoch möglichen Einwohnerrückgang zu begegnen, u.a. um den Standard der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen, technischen und Einzelhandelsinfrastruktur nicht zu gefährden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt dies vor allem durch die Darstellung von Wohnbauflächen, die Haushaltsgründungen junger Einwohner in den Ortsteilen und Neuansiedlungen von außerhalb ermöglichen soll. Auch durch die Darstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen soll mit dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen die Abwanderung reduziert und eine Neuansiedlung von Anwohnern gefördert werden.

Planungsziel: Stabilisierung  
der Bevölkerungsentwicklung

Bei Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau (s. 5.2.3) können insgesamt rund 700 Einwohnerinnen und Einwohner in Wiesenburg Wohnraum finden, selbst wenn diese Potenziale bis 2035 nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft und vor allem für Einfamilienhäuser genutzt werden. Dadurch könnten auch die Verluste in den jungen und mittleren Altersgruppen verringert werden.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz von Sterbefällen und Geburten) voraussichtlich im Saldo weiterhin negativ sein wird, dass sich der Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner – wenn auch abgeschwächt – fortsetzt und dass vereinzelt auch vorhandene Wohnungen aus dem Markt genommen werden (Umnutzungen, Zusammenlegungen, Leerstand, Abrisse).

In der Bilanz der genannten Entwicklungstrends trifft der Flächennutzungsplan Wiesenburg Vorsorge für eine sich stabilisierende Bevölkerungszahl von 4.200-4.500 Personen im Jahr 2035.

Entwicklungsrahmen des FNP:  
4.000-4.500 Einwohner 2035

## 4.2 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich oder sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums die durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden. Sie sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen,

Ziele und Grundsätze der  
Raumordnung

Entwicklung  
von bis zu 4,3 ha  
neuer Wohnsiedlungsflächen

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.5.2019), der zum 1.7.2019 in Kraft getreten ist,) festgelegt. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich:

#### 4.2.1 Zentrale Orte

Weder die Gemeinde Wiesenburg/Mark noch einer der Ortsteile ist im LEP HR als Zentraler Ort bestimmt (LEP HR, Festlegungskarte).

Kein Zentraler Ort in der  
Gemeinde

#### 4.2.2 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei besteht Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen. Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sind zu berücksichtigen.

Innenentwicklung vorhandener  
Siedlungsgebiete hat Vorrang

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.1 LEP HR).

Ausgewogene  
Funktionsmischung

#### 4.2.3 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; Ausnahmen gelten nur für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung einen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen (Ziel 5.2 LEP HR).

Neue Siedlungsflächen an  
vorhandene anschließen

#### 4.2.4 Sicherung von Siedlungsflächen im Außenbereich

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten sowie von sonstigen baulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind (Ziel 5.3 LEP HR).

Wochenendhausgebiete nur  
umwandeln, wenn siedlungs-  
strukturell eingebunden

#### 4.2.5 Erweiterung von Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

Keine Erweiterung von  
Splittersiedlungen

#### 4.2.6 Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen

Nach dem LEP HR ist die Gemeinde Wiesenburg/Mark nicht als Zentraler Ort bestimmt und hat keinen Anteil an dem im Plan festgelegten Erweiterungsraum Siedlung, so dass landesplanerisch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist.

Begrenzte Erweiterungs-  
möglichkeiten für  
Wohnsiedlungsflächen

Jedoch ist eine Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf möglich, und zwar durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen einer Eigenentwicklungsoption im Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet (Ziel 5.5 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 LEP HR); solche Flächen liegen allerdings in der Gemeinde Wiesenburg/Mark nicht vor.

Eigenentwicklungsoption

Danach ist in der Gemeinde Wiesenburg/Mark bis 2029 die Entwicklung von bis zu 4,3 ha Wohnsiedlungsflächen durch Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen (4.280 Einwohner [12/2018] x 1,0 ha) landesplanerisch zulässig. Wohnsiedlungsflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Innenentwicklungs- und Ergänzungsflächen, die durch Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt werden können, werden nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet.

**Zusätzliche Entwicklungs-  
option für den Grund-  
funktionalen Schwerpunkt  
Wiesenburg**

Für die in Regionalplänen als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) in zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Nachdem der Ortsteil Wiesenburg mit rund 1.250 Einwohnern im Regionalplan Havelland-Fläming (s.u.) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, können somit in diesem Ortsteil bis 2029 weitere ca. 2,5 ha Wohnsiedlungsfläche in Anspruch genommen werden. (Ziel 5.7 LEP HR)

Somit ist eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen) von insgesamt bis zu 6,8 ha in der Gemeinde Wiesenburg/Mark möglich, davon 2,5 ha ausschließlich im Ortsteil Wiesenburg.

#### **4.2.7 Entwicklung von Gewerbeflächen**

**Bedarfsgerechte Entwicklung  
von Gewerbeflächen**

Gewerbliche Bauflächen können in der gesamten Hauptstadtregion und somit auch in der gesamten Gemeinde Wiesenburg/Mark entwickelt werden. Dabei sind die qualitativen Festlegungen der Landesplanung zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Gewerbeflächen sind bedarfsgerecht, unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten zu entwickeln.

#### **4.2.8 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen**

**Großflächige Einzelhandels-  
einrichtungen steuern**

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb der Zentralen Orte (nur) zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

In den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten (und somit im Ortsteil Wiesenburg) ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darüber hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wobei für diese zusätzliche Verkaufsfläche keine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beachten ist. (Ziel 2.12 LEP HR)

#### **4.2.9 Ländliche Räume**

**Weiterentwicklung  
ländlicher Räume**

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

#### **4.2.10 Freiraumerhalt und Freiraumverbund**

**Erhalt des bestehenden  
Freiraums in seiner  
Multifunktionalität**

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu

zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. 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. (Grundsatz 6.1 LEP HR).

#### **Sicherung des Freiraumverbundes**

Flächen des landesweiten Freiraumverbundes sind räumlich und in ihrer 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. Ausnahmen sind u.a. möglich für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen. (Ziel 6.2 LEP HR)

Flächen zur Sicherung des Freiraumverbundes im Sinne der Landesplanung sind in der Gemeinde Wiesenburg/Mark vor allem nördlich von Reetz, Reetzerhütten, Neuehütten und Schlamau (Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“) ausgewiesen, außerdem in Wiesenburg, Jeserig, Jeserigerhütten und Medewitz (Schlosspark, Kallotschewiesen, Moderwiesen, Naturschutzgebiet „Flämingbuchen“) sowie entlang der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

#### **4.2.11 Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts Vorsorge getroffen werden.

#### **4.2.12 Sicherung der Naturgüter**

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sind zu sichern, die Inanspruchnahme von Freiraum ist zu vermeiden, die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern ist zu erhalten und zu entwickeln (Grundsätze aus § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007).

### **4.3 Regionalplanung**

#### **Aufgaben der Regionalplanung**

Nach dem Landesgesetz zur Regionalplanung (RegBkPIG 2012/2014) stellt die Regionalplanung die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Die Regionalpläne geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen und konkretisieren sie für die jeweiligen Regionen mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam. Am 18.11.2021 wurde daraufhin der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 von der Regionalversammlung durch Beschluss gebilligt und für die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie für die öffentliche Auslegung der Unterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht bestimmt (§ 2 Absatz 3 RegBkPIG). Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden derzeit (Stand 9/2023) ausgewertet. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen

#### **Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0**

Im Entwurf des Regionalplans sind die Siedlungsflächen des Ortsteils Wiesenburg (einschließlich eines Bereichs um den Bahnhof) und der angrenzenden Ortsteile Jeserig, Reetzerhütten und Neuhütten als Vorbehaltsräume Siedlung dargestellt. Dort soll der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zukommen. (Grundsatz 1.1). Weiterhin stellt der Entwurf Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Freiraumverbund dar.

Nordöstlich des Ortsteils Reetz ist ein Vorranggebiet für die Sicherung oberflächennaher Rohstoffe (Ton) (Ziel 3.3.1) ausgewiesen. Diese Planung ist durch Planfeststellungsbeschluss konkretisiert und nachrichtlich in den Regionalplan (und den Flächennutzungsplan) zu übernehmen. Weiterhin liegen in dem Ortsteil drei kleinere Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Sand/Kiessand, Ton) (Grundsatz 3.3.1).

Am 23.12.2020 wurde der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wirksam. Mit der Festlegung des Ortsteils Wiesenburg als solcher ergibt sich zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption von 1 ha/1000 Einwohner eine zusätzliche Wachstumsoption von 2 ha Wohnsiedlungsfläche je 1000 Einwohner des Ortsteils.

Sachlicher Teilregionalplan  
„Grundfunktionale Schwerpunkte“

#### 4.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Als Naturschutzgebiete festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan weder für bauliche Nutzungen, noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären. Im Gemeindegebiet bestehen die Naturschutzgebiete „Spring“ und „Flämingbuchen“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete bindend

Auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen werden, da die Schutzgebietsregelungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären.

Die landschaftlichen Bereiche der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind nahezu vollständig Teil des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“, das lediglich die bebauten Bereiche der Gemeinde ausspart und 1997 auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes festgesetzt wurde.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage von digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt - Referat GR2 / Naturparkverwaltung Hoher Fläming, Stand 7/2018, dargestellt. Dabei handelt es sich um eine flurstücksscharfe Übertragung aus den Papier-Liegenschaftskarten in die digitale amtliche Liegenschaftskarte (ALK). Im Einzelfall rechtlich verbindlich bleiben die Papier-Liegenschaftskarten, die Teil der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets sind.

Darstellung der Grenzen des LSG auf Grundlage digitaler Daten

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Festsetzungen eines Schutzgebiets widersprechen, erst nach der vorherigen Ausgliederung der Flächen aus dem Schutzgebiet genehmigt werden. § 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ bietet jedoch auch die Regelung, nach der Schutzgebietsflächen im Einzelfall dennoch als Baugebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, wenn das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium dieser Darstellung zugestimmt hat. Solche Darstellungen sind einzeln zu beantragen und zu begründen. (s. 5.11.2)

Widerspruch  
FNP / LSG nicht zulässig

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 strebt die Entwicklung eines zusammenhängenden europäischen Systems aus geschützten Bereichen an. Diese umfassen zum einen die europäischen Vogelschutzgebiete und zum anderen Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie an die EU gemeldet wurden.

Im Bereich des Gemeindegebiets befinden sich die nach § 15 BbgNatSchAG festgesetzten Vogelschutzgebiete „Hoher Fläming“ und „Altengrabower Heide“ sowie die FFH-Schutzgebiete „Schlamau“, „Arensnest“, „Fledermausquartier Wiesenburg“, „Flämingbuchen“ und „Flämingrumpeln und Trockenkuppen“. Die für diese Schutzgebiete geltenden Restriktionen sind grundsätzlich mit denen der Naturschutzgebiete vergleichbar (2. Erhaltungszielverordnung vom 3.12.2015 sowie 21. Erhaltungszielverordnung vom 18.6.2018; es gelten die Schutzvorschriften des § 33 BNatSchG).

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete.

Weiterhin liegt die Gemeinde Wiesenburg/Mark vollständig im Naturpark „Hoher Fläming“.

Naturpark „Hoher Fläming“

#### 4.5 Wald

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Der Flächennutzungsplan stellt die Waldflächen auf der Grundlage der Forstgrundkarte für das Land Brandenburg dar.

Darstellung der Waldflächen auf Grundlage digitaler Daten der Forstverwaltung

Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist nicht zulässig, da Regelungen des Flächennutzungsplans im Widerspruch zum Waldgesetz nicht vollziehbar wären.

i.d.R. keine Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen

In Einzelfällen ist es möglich, kleinere Waldflächen, etwa solche, die inmitten eines Bebauungszusammenhangs liegen und insofern für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes von untergeordneter Bedeutung sind, als Bauflächen oder Grünflächen darzustellen, wenn die Untere Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt und die Vollziehbarkeit der Planung insofern nicht in Frage steht.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB kann die Darstellung von Wald im Flächennutzungsplan außer den bestehenden auch neue Waldflächen umfassen.

#### 4.6 Bundesfernstraßen

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (FstrG). Bundesfernstraßen umfassen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Nachrichtliche Übernahme von Bundesfernstraßen in den FNP

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Bestand und Planung der Bundesfernstraßen im Gemeindegebiet (Anschlussstelle Klein Mahrezhns der Bundesautobahn A9, Bundesstraßen 107 und 246) nachrichtlich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bundesfernstraßen ausgehen, zu berücksichtigen.

#### 4.7 Eisenbahnen

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten

Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen in den FNP



nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Bestand und Planung der Eisenbahnen im Gemeindegebiet (Eisenbahnstrecken Berlin-Dessau und Wiesenburg-Güterglück [außer Betrieb]) nachrichtlich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bahnanlagen ausgehen, zu berücksichtigen.

#### 4.8 Überregionale Leitungstrassen

Die Rechtsstellung überregionaler Leitungstrassen bestimmt sich nach jeweils eigenen Rechtsgrundlagen. Bestehende, planfestgestellte oder plangenehmigte Trassen sind nach § 38 BauGB nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Nachrichtliche Übernahme von Ferngasleitungen in den FNP

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB zwei bestehende Ferngasleitungen, die durch das Gemeindegebiet verlaufen, dargestellt (s. 8.7). Nach Auskunft des Netzbetreibers (50Hertz) befinden sich im Gemeindegebiet keine Hochspannungsfreileitungen, Umspannwerke oder weitere Anlagen.

#### 4.9 Tontagebau Reetz

Zwischen den Ortsteilen Reetz und Reetzerhütten besteht großflächig ein planfestgestellter Bereich für den Tontagebau Reetz, der andere Nutzungen ausschließt und auch Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsteile hat. Ferner besteht für den westlichen Teil der Anlage sowie westlich und südlich darüber hinausgehend das Baubeschränkungsgebiet Reetz, innerhalb dessen für bauliche Maßnahmen eine Zustimmung des Landesbergamtes erforderlich ist. (s. 8.6)

Planfeststellung nach Bergrecht

### 5. SEKTORALE KONZEPTE

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark mit ihren Ortsteilen ist vor allem ein Wohnort. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau und an die Ausstattung mit Anlagen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Dorfgemeinschaftshäuser, Verkehrsanlagen), außerdem Anforderungen an die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Nutzbarkeit von Freiflächen und Landschaftsräumen für Freizeit und Erholung.

Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe

Durch Darstellung von Flächen für gewerbliche Aktivitäten (gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen mit gewerblichen Anteilen, Sonderbauflächen) sollen zumindest für einen Teil der Arbeitsbevölkerung gut erreichbare Arbeitsplätze ermöglicht werden. Ähnliches gilt für die landwirtschaftlichen Betriebe, die im Flächennutzungsplan in die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft einbezogen werden.

Die nachfolgend aufgeführten sektoralen Konzepte erläutern, wie die nach § 5 BauGB zu bestimmenden voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde – soweit sie einer bestimmten Art der Bodennutzung bedürfen – als Flächen- oder Standortdarstellungen Eingang in den Flächennutzungsplan finden.

#### 5.1 Wohnen

##### 5.1.1 Bestehende Wohnsiedlungsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden Wohngebiete als Wohnbauflächen dar. Hinzu kommen Wohnanteile in gemischt genutzten Bauflächen, die vor allem die Kernbereiche der Ortslagen einnehmen. Insgesamt umfassen die

bestehende Wohnsiedlungsflächen

Darstellungen des Flächennutzungsplans 88 ha bestehende Wohnbauflächen und 119 ha bestehende gemischte Bauflächen.

Wohnen in der Gemeinde Wiesenburg/Mark heißt mehrheitlich Wohnen in individuellen Wohngebäuden, meist Ein- oder Zweifamilienhäusern. Geschosswohnungsbau spielt bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nur im zentralen Ortsteil Wiesenburg eine nennenswerte Rolle.

### 5.1.2 Wohnbaupotentiale der Innenentwicklung

In nahezu allen Ortsteilen weisen die bestehenden zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen noch kleinere Wohnbaupotentiale auf, die sich vielfach ohne Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 34 BauGB für den Wohnungsneubau nutzen lassen. Diese Potentiale ergeben sich nicht allein aus noch leerstehenden bzw. als Gärten genutzten Flächen, sondern umfassen in einigen Ortsteilen auch Grundstücke, die mit Freizeit- oder Wochenendhäusern bebaut sind.

**Wohnungsbaupotentiale in bereits bebauten Gebieten**

In den für die Ortsteile vorliegenden Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen) wurden darüber hinausgehend einzelne kleinere Außenbereichsflächen einbezogen, die durch die angrenzende Ortslage bereits baulich vorgeprägt sind.

**Ergänzungsflächen gem. §34 (4) BauGB**

Hinzu kommen einige Flächen der Innenentwicklung außerhalb der Satzungsgebiete. Bei der Beurteilung, ob es sich bei noch unbebauten Flächen in den Ortsteilen um Flächen der Innenentwicklung handelt, ist die geringe Größe der Ortsteile, ihre historisch geringe Wachstumsdynamik und ihre meist lückenhafte, stark aufgelockerte Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. Dadurch ergeben sich auch innerhalb der eigentlichen Ortslagen oder zwischen in sich zusammenhängenden Teil-Ortslagen unbebaute Flächen, die zwar mit dem Außenbereich in Verbindung stehen, aber dennoch als Teile eines – zwar lockeren, aber der Ortstypik entsprechenden – Siedlungszusammenhangs zu werten sind. Vielfach handelt es sich auch um Konversionsflächen, die bereits baulich vorgeprägt sind, u.a. durch Funktionsbauten aufgegebener Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebe. An die Abgrenzung von Flächen der Innenentwicklung können daher nicht die gleichen Maßstäbe angelegt werden, wie in stärker verdichteten städtischen oder dörflichen Umfeldern. Unbebaute Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind, sind hier deshalb in bestimmten Fällen als Innenentwicklungsflächen im Sinne von § 13a BauGB zu definieren.

**Sonstige Innenentwicklungsflächen Beurteilungskriterien**

Die Bebauungspotentiale der Innenentwicklung wurden nach den örtlichen Gegebenheiten für jeden Ortsteil einzeln überschlägig ermittelt. Dazu gehören auch zwei in Bebauungsplänen gesicherte Erweiterungsflächen im Ortsteil Wiesenburg (Feldstraße, Ko-Dorf), die nach Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Innenentwicklung zu werten sind. Diese Innenentwicklungsflächen umfassen zusammen rund 46 ha – davon jeweils etwa die Hälfte in Wohnbauflächen und in gemischten Bauflächen.

**Rund 46 ha Potenzialflächen der Innenentwicklung**

Nicht alle potentiellen Verdichtungsflächen werden innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans tatsächlich für eine Neubebauung genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Realisierungsraten der vergangenen Jahre wird vielmehr angenommen, dass aufgrund individueller Eigentumsentscheidungen oder Nutzungsansprüche nur etwa die Hälfte der theoretisch gegebenen Innenentwicklungspotentiale bis 2035 für eine Neubebauung in Anspruch genommen wird. Unter dieser Annahme könnten auf den in der Bestandserfassung identifizierten Innenentwicklungsflächen rund 260 Wohneinheiten neu entstehen. Bei im Durchschnitt 2,5 Personen je zusätzlich geschaffene Wohneinheit könnten dort rund 640 Personen Platz finden (s. tabellarische Zusammenstellung in Kap. 5.1.4).

**Annahme: Realisierungsquote von 50 %**

### 5.1.3 Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau

Erweiterungsflächen für das Wohnen, die über die Innenentwicklung hinausgehen, sollen auf bahnhofsnahe Flächen in Wiesenburg, Medewitz und Jeserig

**Konzentration auf bahnhofsnahe Flächen**

konzentriert werden. Weitere Ortsteile, insbesondere solche mit im Verhältnis zur Einwohnerzahl geringen Innenentwicklungspotenzialen, sollen Wohnbauflächen für eine angemessene örtliche Eigenentwicklung erhalten.

#### 5.1.3.1 Feldstraße Nordseite

Der Bereich Feldstraße Nord komplettiert die dort vorhandene Wohnbebauung als Lückenschließung nördlich der Straße. Hier sollen auf 0,7 ha netto Wohnbauland 8-10 Wohngrundstücke entstehen. Die Flächen sollen von der Gemeinde vergeben werden, so dass das Bauland kurzfristig real verfügbar ist. Der Entwurf des Flächennutzungsplans übernimmt die Abgrenzung des festgesetzten Bebauungsplans und stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Wohnbauflächen für den  
Einfamilienhausbau...

#### 5.1.3.2 Am Wasserturm

Eine unmittelbar nordwestlich dieses Wohngebiets gelegene Brachfläche wird im Flächennutzungsplan ebenfalls neu als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt im Außenbereich der Gemeinde, ist jedoch bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben und schließt unmittelbar an die zusammenhängend bebaute Ortslage von Wiesenburg an. Auf rund 1,2 ha Wohnbauland kann hier ein Bedarf an Mietwohnungen, auch im sozialen Bereich, abgedeckt werden, wofür andere Flächen in der Ortslage nicht in ausreichendem Umfang verfügbar sind.

...und für Mietwohnungen

Im Bereich um den Wasserturm selbst mit einer Größe von knapp 1,4 ha soll unter Berücksichtigung des Baumbestandes ein Standort für die Ferienbeherbergung ermöglicht werden, um den Tourismussektor in der Gemeinde zu stärken. Der Standort wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Er schließt unmittelbar an den zusammenhängend bebauten Ortsteil an, wird jedoch nicht als Wohnsiedlungsgebiet im Sinne des LEP HR gewertet.

#### 5.1.3.3 Wohnpark Hoher Fläming - Thomas-Müntzer-Straße

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Kreisbetriebs für Landtechnik und diverser gewerblicher Zwischennutzungen ist auf der etwa 3,2 ha großen Fläche im Osten des zusammenhängend bebauten Ortsteils ein Wohngebiet für etwa 44 Wohneinheiten, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern geplant. Für den Bereich sieht der Bebauungsplan Nr. 19 eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vor. Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend eine Wohnbaufläche dar.

Umnutzung einer früheren  
Gewerbefläche

Der Standort arrondiert die westlich angrenzenden Wohnsiedlungsflächen. Die Nachbarschaft zum Gewerbepark im Osten sowie die nördlich angrenzende Bundesstraße sind als Lärmquellen zu berücksichtigen.

#### 5.1.3.4 Umfeld Bahnhof Wiesenburg

Auf der unmittelbar nördlich des Bahnhofs, östlich der Bundesstraße B 107 und westlich des Schlossparks gelegenen Fläche eines ehemaligen Sägewerks ist unter der Marke „KoDorf“ eine genossenschaftliche Entwicklung für etwa 40 (teils sehr kleine) Wohneinheiten mit Freiflächen und sozialer Infrastruktur beabsichtigt. Der Regionalbahnhof bietet im Stundentakt Anschlüsse in Richtung Berlin und Dessau. Gleichzeitig sind der Ortskern von Wiesenburg, der Schulstandort und der Schlosspark als Naherholungsangebot zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Fläche liegt brach und ist verfügbar. Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 5,1 ha, davon sind 5,0 ha als dörfliches Wohngebiet vorgesehen. Dieses wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, um auch zugeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. In diese Flächendarstellung werden auch bereits bebaute Bereiche beiderseits der Bundesstraße einbezogen.

Gemischte Baufläche für ein  
komplexes Entwicklungsprojekt

Nördlich angrenzend an das geplante „KoDorf“ werden die Fläche einer früheren Tankstelle mit Resten der Altbauung sowie ein einzelner Gewerbebetrieb,

Ergänzung um die Fläche der  
früheren Tankstelle

zusammen knapp 0,5 ha, sowie teilweise bereits baulich genutzte Flurstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite (0,9 ha) in die Darstellung der gemischten Baufläche einbezogen, um diese ebenfalls baulich vorgeprägten Flächen für eine mögliche Erweiterung des dörflichen Wohngebiets vorzuhalten. Östlich angrenzende Flächen bis zum Schlosspark werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche – Golfplatz – dargestellt.

Bei einer Entwicklung als Wohnstandort müssen die Lärmauswirkungen der angrenzenden Bahnlinie, auf der auch Güterverkehr stattfindet, beachtet werden, ebenso die Auswirkungen der angrenzenden Bundesstraße. Der Flächennutzungsplan stellt den unmittelbaren Bahnhofsbereich als Sonderbaufläche dar, die als Ergänzungsfläche zur Bahnhofsnutzung (u.a. Stellplätze) dienen soll, und sichert damit einen Mindestabstand zwischen Bahngleisen und Wohnstandort.

#### 5.1.3.5 Erweiterungsflächen in den äußeren Ortsteilen

In einigen weiteren Ortsteilen stellt der Flächennutzungsplan neben den in Kap. 5.1.2 aufgeführten Innenentwicklungsflächen kleinteilige Erweiterungsflächen für den örtlichen Eigenbedarf dar. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die identifizierten Flächen der Innenentwicklung, die weiterhin Vorrang hat, nicht immer zeit- und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Insbesondere soll es ortsansässigen Personen ermöglicht werden, einen eigenen Haushalt zu gründen, ohne den Ortsteil verlassen zu müssen. Durch Stabilisierung der Bevölkerungszahlen soll ein Beitrag zum Erhalt der örtlichen Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens geleistet werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Erweiterungsflächen:

Grubo – westlicher Ortsausgang	0,40 ha
Jeserig, Bereich Coswiger Straße	0,92 ha
Medewitz, östlich der Bahn	1,35 ha
Reetzerhütten, östlicher Ortseingang	0,25 ha
<b>Erweiterungsflächen gesamt</b>	<b>2,92 ha</b>

## 5.1.4 Darstellung von Wohnsiedlungsflächen - Zusammenfassung

Ortsteil	Einwohner (Stand: 10/2021)	Anteil an der Gesamtbevölkerung [%]	mögliche Wohneinheiten Satzungsgebiete § 34(4) oder B-Pläne	mögliche Wohneinheiten sonstige Innenentwicklung	Mögliche Wohneinheiten Erweiterungsflächen (Entwicklungsoption)	Wohnungs-Zugewinn bis 2035 bei einer Realisie- rungsquote von :50%	zusätzliche Einwohner auf Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen (bei 2,5 Ew / Wohneinheit)
Benken	117	2,75	13	0	0	6	16
Grubo	190	4,47	19	2	5	13	32
Jeserig	175	4,12	16	1	12	14	36
Jeserigerhütten	142	3,34	18	0	0	9	22
Klepzig	110	2,61	19	3	0	11	27
Lehnsdorf	92	2,31	5	2	0	4	6
Medewitz	438	10,30	43	7	20	35	86
Mützdorf	87	2,04	16	4	0	10	25
Neuehütten	157	3,69	18	0	0	9	22
Reetz	532	12,51	27	1	0	14	35
Reetzerhütten	191	4,49	20	0	4	12	30
Reppinichen	322	7,57	28	0	0	14	35
Schlamau	399	9,41	55	1	0	28	70
Wiesenburg OT	1.299	30,56	110	88	28	113	283
<b>Wiesenburg/ Mark gesamt</b>	<b>4.251</b>	<b>100,00</b>	<b>407</b>	<b>109</b>	<b>69</b>	<b>292</b>	<b>728</b>

(Abweichungen der Summen durch Rundung)

Den Angaben in der Tabelle zur Anzahl von Bewohnern in möglichen neuen Wohngebäuden auf den im FNP dargestellten Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen sind Einwohnerverluste durch die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten bei einer älter werdenden Bevölkerung, durch den Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner sowie durch Wohnungsabgänge entgegenzustellen, die sich kleinräumlich nicht belastbar abschätzen lassen. Ob im Saldo ein tatsächlicher Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist, und wenn ja, in welcher Höhe, kann daher nicht prognostiziert werden. Das Ziel einer Stabilisierung der Bevölkerung bei 4.200-4.500 Personen (s. 5.1) ist mit den im FNP dargestellten Wohnsiedlungsflächen jedenfalls vereinbar.

## 5.1.5 Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben

Die Darstellung neuer Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenburg/Mark steht unter dem landesplanerischen Vorbehalt der Eigenentwicklung (s. Kap. 4.2.6). Der LEP HR lässt dafür – über die Innenentwicklung hinaus – die Ausweisung von 4,3 ha zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) zu. Da der Ortsteil Wiesenburg durch die Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, sind dort zusätzliche Wohnsiedlungsflächen in einem Umfang von bis zu 2,5 ha entwickelbar.

Entwicklungskontingent gem.  
LEP HR

Für die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben sind insbesondere die folgenden Flächen im Ortsteil Wiesenburg relevant:

Wohnsiedlungsflächen im  
Ortsteil Wiesenburg

*Feldstraße Nord:* Bei dem Lückenschluss an der Feldstraße (0,7 ha netto) handelt es sich zwar um eine Fläche im Außenbereich der Gemeinde, die jedoch bereits auf drei Seiten von Bebauung eingefasst ist und im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens von der Landesplanungsabteilung (GL) als Innenentwicklung gewertet wurde.

#### *Am Wasserturm*

Die nordwestlich davon gelegene Fläche (1,2 ha) ist ebenfalls dreiseitig von Bebauung umgeben, siedlungsstrukturell vorgeprägt und insofern ebenfalls zumindest auf ihrer westlichen Hälfte (0,6 ha) als Innenentwicklungsfläche nicht auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR anzurechnen. Die Fläche hat unmittelbaren Anschluss an den zusammenhängend bebauten Ortsteil.

*Wohnpark Hoher Fläming - Thomas-Müntzer-Straße (KfL):* Die dargestellte Wohnbaufläche liegt im zusammenhängend bebauten Innenbereich der Gemeinde. Es handelt es sich um die Umnutzung (Konversion) einer baulich vorgeprägten Fläche im Ortszusammenhang, die nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen ist.

*Bahnhof Wiesenburg:* Die neu dargestellte gemischte Baufläche nördlich des Bahnhofs umfasst rund 6,4 ha (brutto) entlang der Bundesstraße B107. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat der Einschätzung der Gemeinde zugestimmt, dass es sich bei den Teilflächen, die früher durch ein Sägewerk genutzt wurden und auf denen noch Reste der früheren Bebauung vorhanden sind, um einen Konversionsstandort handelt, dessen Inanspruchnahme nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde anzurechnen ist. Für rund 1,1 ha im nördlichen Teil der dargestellten gemischten Baufläche liegt eine solche Einschätzung nicht vor, so dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sein wird. Das gleiche gilt für einen 0,85 ha großen Teil der auf der gegenüberliegenden Straßenseite dargestellten gemischten Baufläche.

Die Entwicklung dieser Flächen ist nicht mit den im LEP HR benannten Problemen einer Splittersiedlung verbunden. Nach seiner historischen Entwicklung entstand der Bahnhofsbereich als eigenständiger Siedlungsteil von Wiesenburg, dessen separate Lage durch den Wunsch begründet war, den Schlosspark nicht durch eine Bahntrasse zu zerschneiden, sondern als Bindeglied zwischen Ortskern und Bahnhof zu nutzen, das – zusammen mit der sporadischen Bebauung entlang der Verkehrsader B107 – den fehlenden siedlungsstrukturellen Zusammenhang ersetzt. Die Lage an der Bahn begünstigte die Entwicklung von Gewerbebetrieben, aber auch von Wohngebäuden, z.B. für Bahnmitarbeiter. Die Grundschule liegt in fußläufiger Entfernung (1,2 km) der Ortskern ist in 2 km Entfernung erreichbar, eine Busanbindung ist gegeben. Die notwendige technische Infrastruktur liegt im Wesentlichen bereits an. Durch die Lage nahe dem Bahnhof wird dem Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung an den Haltepunkten des Schienenverkehrs besser entsprochen, als dies bei der Entwicklung alternativer Wohnsiedlungsflächen in Wiesenburg möglich wäre.

Aufgrund der geringen Größe und aufgelockerten Bebauungsstruktur der äußeren Ortsteile werden unbebaute Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind, dort in einigen Fällen als Innenentwicklungsflächen im Sinne von § 13a BauGB eingeordnet, die somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind. Diesen besonderen dörflichen Strukturen wird auch durch die bestehenden Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen. Die im Geltungsbereich dieser Satzungen gelegenen, auch unbebauten Flächen und Ergänzungsflächen, sind gemäß LEP HR ebenfalls nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Unter diesen Prämissen verbleiben in den äußeren Ortsteilen 2,9 ha, bei denen es sich nicht um Flächen der Innenentwicklung handelt (s. 5.1.3.5).

Mit zusammen 5,50 ha Erweiterungsflächen wird somit die landesplanerische Vorgabe von maximal 6,8 ha eingehalten. Damit verbleibt ein Spielraum für ggf. zu einem späteren Zeitpunkt angestrebte Neuausweisungen von Wohnbauflächen; diese würden dann eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

**Gemischte Baufläche im  
Bahnhofsbereich Wiesenburg**

**Probleme einer Splitter-  
siedlung hier nicht gegeben**

**Wohnsiedlungsflächen in den  
äußeren Ortsteilen**

**Landesplanerische Vorgaben  
werden eingehalten**

Die oben aufgeführten Erweiterungsflächen sowohl in Wiesenburg selbst als auch in den äußeren Ortsteilen schließen durchweg unmittelbar an zusammenhängend bebaute Ortslagen an, überwiegend sind sie bereits zu zwei oder mehr Seiten von einer vorhandenen Bebauung umgeben. Es handelt sich stets um eine Abrundung vorhandener dörflicher Ortslagen, eine Erweiterung von Splittersiedlungen findet nicht statt. Die Flächen greifen nicht in Flächen des Freiraumverbundes gem. LEP HR ein. Eine landschaftsplanerische Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

## 5.2 Flächen für gewerbliche Nutzungen

Rund 1.600 Einwohner der Gemeinde Wiesenburg/Mark gehen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach (Statistik der Bundesagentur für Arbeit für den Kreis Potsdam-Mittelmark). Etwa 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten finden im Gemeindegebiet selbst einen Arbeitsplatz, die übrigen 70 % sind Arbeitspendler (einschließlich geringfügig Beschäftigter; Stand 2021, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Rund zwei Drittel der Auspendler haben ihre Arbeit im benachbarten Umfeld von Wiesenburg, etwa 30 % allein im nahen Bad Belzig; etwa jeder siebte Auspendler arbeitet in Potsdam oder Berlin. Im Gemeindegebiet finden sich etwa 740 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, von denen etwa die Hälfte durch Einpendler in die Gemeinde besetzt wird. Die Arbeitslosenquote liegt im Kreis Potsdam-Mittelmark bei 4,4 % (Bundesagentur für Arbeit), dürfte an der Peripherie des Kreisgebiets jedoch merklich darüber liegen.

**Rund 1.600 Erwerbstätige,  
davon 70% Auspendler**

Insgesamt stellt der Flächennutzungsplan rd. 101 ha gewerbliche Bauflächen dar. Diese teilen sich auf sieben gewerbliche Standorte unterschiedlicher Größe und Profilierung auf. Weitere Arbeitsplätze finden sich in den Ortskernen und sonstigen Siedlungsgebieten. Über den Bestandschutz hinausgehend können dort auch weitere Arbeitsplätze angesiedelt werden, soweit sie sich in Ihre Umgebung einfügen.

**Darstellung von gewerblichen  
Bauflächen im  
Flächennutzungsplan**

### 5.2.1 Gewerbepark, Wiesenburg

Das größte Gewerbegebiet der Gemeinde ist der Gewerbepark am östlichen Rand des Ortsteils Wiesenburg. Dort sind mehrere Gewerbebetriebe unterschiedlicher Ausrichtung ansässig, am Gebietseingang von der Bundesstraße befindet sich eine Tankstelle. Eine lange Jahre betriebene Mineralwasserabfüllung mit einer großflächigen Halle im Norden des Gebiets wurde 2017 aufgegeben, die Halle mittlerweile umgenutzt. Der Gewerbepark ist standardgerecht erschlossen. Im Gebiet sind noch einige ungenutzte Flächen vorhanden, die jedoch wegen einzelbetrieblicher Flächenvorhaltungen nur zu einem kleinen Teil für Neuansiedlungen verfügbar sind. Der südliche Teil des Gewerbegebiets ist mit einer Solar- und einer Biogasanlage bebaut.

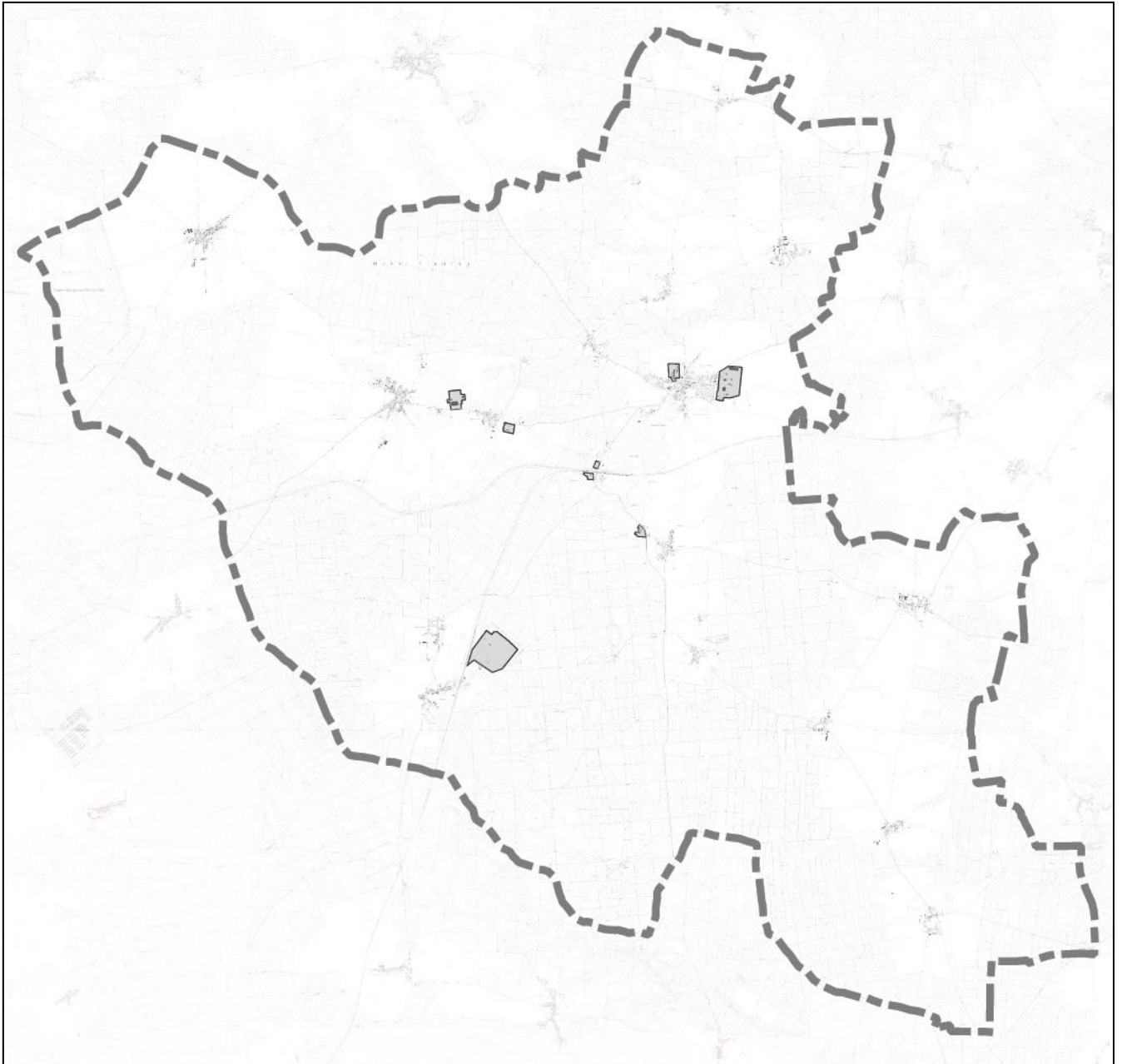
**Nur noch wenige verfügbare  
Flächen**

Der Flächennutzungsplan stellt den Gewerbepark im Bestand als gewerbliche Baufläche, im südlichen Teil als Sonderbaufläche (Solaranlagen, Biogas) dar und sieht eine Erweiterung in östlicher Richtung um rund 5,8 ha (Nettobauland) vor. Damit soll die künftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den voraussichtlichen Bedürfnissen der Bevölkerung abgesichert werden. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und liegt abseits der Wohngebiete. Die Erschließung kann über die Bundesstraße und die bereits vorhandenen Gewerbestraßen gesichert werden. Eine Parzellierung und Bebauung kann stufenweise an der Nachfrage orientiert umgesetzt werden.

**Erweiterung des Gewerbeparks  
nach Osten**

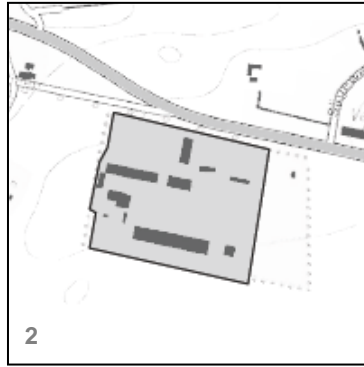
Östlich der Flächenerweiterung des Gewerbeparks stellt der Flächennutzungsplan einen Grünstreifen dar, der auf der Grundlage eines hierfür erforderlichen Bebauungsplans auch für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden kann. Es ist Ziel der Planung, den östlichen Ortsrand einzugrünen und so negative Folgen der Gewerbegebietsentwicklung für das Landschaftsbild zu vermeiden.

**Eingrünung des Ortsrandes**



Übersicht der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen





- 1 Ziegelei, Reetz
- 2 Gewerbliche Baufläche, Reetzerhütten
- 3 Drahtzieherei, Wiesenburg
- 4 Gewerbliche Teilflächen am Bahnhof, Wiesenburg
- 5 Leerstandsfläche, Jeserig/Fläming
- 6 Tanklager, Medewitz
- 7 Gewerbepark, Wiesenburg

### 5.2.2 Drahtzieherei, Wiesenburg

Die Drahtzieherei ist ein traditionsreicher Gewerbestandort im Ortsteil Wiesenburg; hier wurden über Jahrzehnte Drahtwaren und Schweißzusätze hergestellt. Bis 1990 wurden das gesamte Werksgelände sowie einige weitere Grundstücke im Umfeld durch den Betrieb genutzt. Danach wurde die Produktion noch auf Teilflächen bis zur Werksschließung 2018 weitergeführt, die übrigen Flächen und Gebäude lagen weitgehend brach.

Ehemaliges Werksgelände liegt  
überwiegend brach

Das ehemalige Werksgelände mit zahlreichen Gebäuden, Hallen und Anlagen im Eigentum der Gemeinde soll durch Instandsetzungen, Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen als Gewerbestandort erhalten und aktiviert werden und Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben anbieten. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich deshalb als gewerbliche Baufläche dar, mit Ausnahme einiger Randbereiche, die in angrenzende Freiflächendarstellungen einbezogen werden.

Gewerbliche Nachnutzung  
(Konversion)

### 5.2.3 Tanklager, Medewitz

Das Tanklager in Medewitz ist als Störfallbetrieb gem. § 12. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV - Störfall-Verordnung) eingestuft. Hier sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu beachten, sensible Nutzungen müssen Sicherheitsabstände einhalten. Um im Sinne einer Konversion auf ungenutzten oder gering genutzten Teilflächen und bei einer – derzeit nicht absehbaren – Aufgabe des Tanklagers auch andere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird der Standort insgesamt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Voraussetzung für künftige Ansiedlungen sind ein verantwortlicher Umgang mit möglichen Altlasten und eine Berücksichtigung des Gefährdungspotenzials im Falle eines Weiterbetriebs des Tanklagers.

Gewerbeflächenpotenzial mit  
bestimmten  
Einschränkungen...

Eine Möglichkeit, unter diesen Rahmenbedingungen auch andere Betriebe anzusiedeln, wird vorrangig für westlich und südlich gelegene, vorgenutzte Teilflächen des Standorts verfolgt. Hier sind sonstige Gebäude und Anlagen des Tanklagerbetriebs sowie Brachflächen vorhanden, die auch für die Neuansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe geeignet erscheinen. Neben der Straßenerschließung (von Norden von der Landesstraße aus, von Süden durch die Ortslage) stellen der aufgefächerte Gleisanschluss mit anschließenden Be- und Entladeflächen ein spezifisches Standortmerkmal dar. Möglicherweise bietet auch die abgelegene Lage des Standortes für bestimmte Nutzungen Vorteile (geringere Anforderungen an den Immissionsschutz, fehlende Einsehbarkeit), so dass sich entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten ergeben.

...und Entwicklungschancen

### 5.2.4 Gewerbliche Bauflächen am Bahnhof Wiesenburg

Eine kleinere gewerblich bzw. landwirtschaftlich vorgenutzte Fläche am Bahnhof Wiesenburg südlich der Bahnlinie und westlich der Bundesstraße 107, die tlw. mit Hallen bebaut ist, wird bestandsorientiert als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Lage an der Bundesstraße sowie die Nähe zum Bahnhof lassen diesen Standort als für nicht erheblich belastigende gewerbliche Nutzungen auch künftig geeignet und tragfähig erscheinen.

Kleinere Entwicklungspotentiale auf Bestandsflächen

### 5.2.5 Leerstandsfläche an der B107 im Ortsteil Jeserig

Ein aufgegebenen Betriebsstandort nordwestlich der Ortslage Jeserig wird bestandsorientiert als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße, der relativen Nähe zum Zentralort Wiesenburg und zum Bahnhof sowie des vorhandenen Gebäudebestandes weist diese Fläche eine gute Eignung für gewerbliche Nutzungen auf. Um einen bedarfsgerechten Ausbau des Gewerbestandorts zu ermöglichen, wird zusätzlich eine etwa 0,9 ha große Abrundungsfläche dargestellt. Zur Umsetzung bedarf es eines Bebauungsplans.

Gewerbliche Nachnutzung  
(Konversion)

### 5.2.6 Reetz und Reetzerhütten

Die Fertigungs- und Lagerflächen der Ziegelei Reetz werden bestandsorientiert als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der zugeordnete Grabungs- und Abbau-bereich für Ton und Kiessand ergibt sich aus der entsprechenden Planfeststellung (nachrichtliche Übernahme, siehe 8.6).

Des weiteren wird eine bislang für eine Photovoltaiknutzung vorgesehene, bereits früher gewerblich genutzte, jedoch brachgefallene Fläche mit einem teilweise ab-gängigen Gebäudebestand südlich der Bundesstraße B246 und östlich von Reet-zerhütten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit soll das Angebot an Ge-werbeflächen in der Gemeinde verbreitert und einem vorgetragenen Nutzungsin-teresse Rechnung getragen werden. Bei der weiteren Planung ist der auf der Flä-che vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Moderne Fertigungsanlagen

### 5.3 Flächen für Einkauf und Versorgung

Ziel der Planung ist es, die Funktionen Einkauf und Versorgung (Nahversorgung, Dienstleistungen, Banken, Beratung, Ärzte etc.) sowie gastronomische Angebote auf den Kernbereich des Ortsteils Wiesenburg zu konzentrieren. Es ist weiterhin Ziel, keine nicht-integrierten Einzelhandelsstandorte gleich welchen Sortimentsbe-reichs zu ermöglichen.

Konzentration auf den  
Kernbereich des Ortsteils  
Wiesenburg

Bei der Entwicklung von Flächen für den Einzelhandel sind die Vorgaben des LEP HR (Ziel 2.12) zu beachten. Danach ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (nur) zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbe-reich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vor-habenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten wer-den. Da der Ortsteil Wiesenburg als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt ist, kann dort die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wobei für die zusätzliche Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> keine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beachten ist.

Entwicklungsperspektiven  
gemäß LEP HR

Der Flächennutzungsplan erfasst die bestehenden größeren Einzelhandelsstand-orte an der Friedrich-Ebert-Straße durch Einbeziehung in Sonderbauflächen. Ei-nem der Standorte ist eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ zugeordnet, der an-dere ist Teil der Sonderbaufläche „Schlossbezirk“. Die Zweckbestimmung dieser Sonderbauflächen beinhaltet u.a. „Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen der Regelungen des LEP HR“ (s. 7.2).

Darstellung von Sonder-  
bauflächen

Zusätzlich umfassen die Sonderbauflächen für das Gut Schmerwitz und den Bahn-hof Wiesenburg/Mark nach ihrer Zweckbestimmung (s. 7.2) u.a. Einzelhandelsein-richtungen, die nicht großflächig sind. Dort sollen kleine standortspezifische Läden mit spezieller Ausrichtung (Hofladen Gut Schmerwitz; möglicher Laden für touris-tische Zwecke im alten Bahnhofsgebäude) eingeordnet werden können.

Nicht großflächige Läden der Nahversorgung sowie Dienstleistungen, Gastrono-miebetriebe usw. sind grundsätzlich auch in den dargestellten Wohn- und ge-mischten Bauflächen entwickelbar. Auch diesbezüglich gilt jedoch das Ziel, solche Angebote künftig auf den Ortsteil Wiesenburg zu konzentrieren, um in ihrem Zu-sammenwirken den Grundfunktionalen Entwicklungsschwerpunkt zu stärken. Dadurch ergibt sich ein konzentriertes Angebot der Daseinsvorsorge. Die damit ver-bundenen relativ langen Einkaufs- und Versorgungswege aus den äußeren Orts-teilen müssen in Kauf genommen werden, da die Tragfähigkeit für entsprechende Einrichtungen dort nicht gegeben ist. Abhilfe können in einigen Fällen mobile An-gebote schaffen.

Eingeschränkte Zulässigkeit  
von Einzelhandel im übrigen  
Gemeindegebiet

Durch die Nähe zur Kreisstadt Bad Belzig, zur Landeshauptstadt Potsdam sowie nicht zuletzt zu Berlin sind Zentren mit umfangreichen Angeboten des

aperiodischen Bedarfs von den Siedlungsbereichen der Gemeinde Wiesenburg/Mark aus relativ günstig zu erreichen, so dass solche Einrichtungen im Gemeindegebiet nicht konkurrenzfähig sein können und kein Ansiedlungsbedarf besteht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans ermöglichen eine im Zentrum des Ortsteils Wiesenburg konzentrierte und städtebaulich integrierte Entwicklung der örtlichen Versorgungsfunktionen und deren bedarfsgerechte Erweiterung. Damit können die voraussehbaren Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Bereich Einzelhandel und Versorgung abgedeckt werden.

## 5.4 Flächen für Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

### 5.4.1 Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege

In der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind sechs Kindertagesstätten vorhanden:

**Kindertagesstätten - Bestand**

- Medewitz: „Knirpsentreff“,
- Reppinichen: „Pusteblume“
- Grubo: „Sonnenkinder“
- Reetz: „Zwergenland“
- Wiesenburg: „Am Hesselberg“,
- Schmerwitz: „Naturkindergarten Fläming“

In diesen Kindertagesstätten stehen rd. 230 Plätze zur Verfügung, davon rd. 80 im Ortsteil Wiesenburg (2018).

In den dargestellten Wohnbauflächen, den gemischten Bauflächen und den entsprechenden Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans können die genannten Einrichtungen betrieben werden. Die bestehenden Standorte der Kindertagesstätten werden im Flächennutzungsplan als Symbol (KIJU) (Kinder- und Jugendeinrichtung) dargestellt.

Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans bis ca. 2035 liegen für den Kindertagesstättenbereich keine detaillierten Bedarfsrechnungen vor. Geht man von den Wohnungsbaupotentialen auf Flächen des Flächennutzungsplans aus (Nachverdichtung und Erweiterungsflächen) könnten bei einer angenommenen Inanspruchnahme von 50% der Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen im Planungszeitraum rund 700 neue Einwohner hinzukommen. Bei einer Jahrgangsquote von 1 %, sechs Betreuungsjahrgängen und einer Betreuungsquote von 85 % würden dafür etwa 36 Kindergartenplätze benötigt. Aufgrund der landesweiten Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen muss in Bezug auf die Bestandsbevölkerung der Gemeinde jedoch mit einer deutlichen Abnahme der Zahl der Kinder im Kindergartenalter gerechnet werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine rückläufige Zahl zu betreuender Kinder aus den vorhandenen Siedlungsgebieten durch zusätzliche Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Entwicklung neuer Baugebiete etwa ausgeglichen und die bestehenden Einrichtungen damit stabilisiert werden.

**Kindertagesstätten - Bedarf**

Dies schließt nicht aus, dass Anpassungen, Erneuerungen oder auch Erweiterungen bei einzelnen Einrichtungen nötig werden. Dies kann neben der Entwicklung der Nachfrage auch aufgrund der baulichen Situation, veränderter lokaler Bedarfe, veränderter Betreuungskonzepte, der Gründung privater Einrichtungen u.ä. erforderlich werden. Solche Maßnahmen sind dann jeweils bedarfsorientiert zu entscheiden.

Der Flächennutzungsplan stellt aufgrund der o.g. Bedarfsabschätzung keinen zusätzlichen Standort für eine gemeindliche Kindertagesstätte dar.

**Horte**

Die Hortbetreuung, d.h. die Betreuung von Grundschulkindern außerhalb des Schulbetriebs, findet als integrierte Tagesbetreuung am Standort der Grundschule statt, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Schule“ dargestellt wird.

Die Kindertagespflege ist ein Betreuungsangebot vorrangig für Kinder unter drei Jahren, ergänzend ggf. auch für Grundschulkindern, die überwiegend von Privatpersonen in eigenen oder gemieteten Räumen angeboten wird. Einrichtungen der Tagespflege werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Tagespflege

#### 5.4.2 Grundschule

Der Standort der einzigen und in kommunaler Trägerschaft betriebenen Grundschule am Schlosspark wird flächenhaft als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist Ziel der Gemeinde den Standort, der einen guten baulichen Zustand aufweist, langfristig zu sichern.

Grundschule am Schlosspark

Der Standort verfügt mit der Fläminghalle über eine Sporthalle sowie über einen Kleinfeld-Kunstrasenplatz. Mit dem Flämingstadion stehen ein Großspielfeld, eine 400 m-Laufbahn sowie Leichtathletik-Anlagen zur Verfügung. Der gesamte Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Darstellung schließt die Sporthalle sowie das Kunstrasenfeld mit ein.

Nach Angaben des Schulentwicklungsplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand 2018/2019 - 2023/2024, handelt es sich bei der Grundschule Wiesenburg nach der Einschulungs-Prognose bis zum Schuljahr 2023/2024 um einen sicheren Standort für eine ein- bis zweizügige Grundschule, der innerhalb des Planungszeitraums in seiner jetzigen Form und Zügigkeit weiterhin Bestand hat.

Analog zur Bedarfsabschätzung für Kindertagesstätten muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl grundschulpflichtiger Kinder in der Bestandsbevölkerung abnimmt. Andererseits wird die Entwicklung der geplanten neuen Wohnbauflächen zu einem Zuzug auch grundschulpflichtiger Kinder führen, so dass insgesamt von einer Stabilisierung der Nachfrage für den Grundschulstandort Wiesenburg ausgegangen werden kann. Der Standort bietet genügend Raum- und Flächenreserven für künftige Entwicklungen, so dass die bestandsorientierte Darstellung im Flächennutzungsplan die voraussehbaren Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung abdeckt.

Stabilisierung am vorhandenen Standort

#### 5.4.3 Weiterführende allgemeinbildende Schulen

Da in der Gemeinde Wiesenburg/Mark keine weiterführende allgemeinbildende Schule zur Verfügung steht, werden die Schülerinnen und Schüler auf die weiterführenden Schulen (Oberschule und Gymnasium) in Bad Belzig, einige auch in die neue Gesamtschule in Treuenbrietzen ausweichen. Der Schulentwicklungsplan sieht auch in Zukunft für die Gemeinde Wiesenburg/Mark keinen Standort für eine weiterführende Schule vor.

Kein Standort in Wiesenburg

#### 5.4.4 Jugendbetreuung

In der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind sieben Jugendbetreuungseinrichtungen in den Dorfgemeinschaftshäusern der Ortsteile vorhanden:

- Jugendclub Reppinichen
- Jugendclub Wiesenburg, zusätzlich Tagesbetreuungsangebot der Grundschule
- Jugendclub Medewitzerhütten
- Jugendclub Jeserig
- Jugendclub Grubo
- Jugendclub Lehnsdorf
- Jugendclub Klepzig
- Jugendclub Reetz

Bestandssicherung für sieben Jugendclubs

In den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans können die genannten Einrichtungen betrieben sowie ggf. erweitert werden. Die bestehenden Standorte der Jugendbetreuung sollen langfristig erhalten bleiben. Als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge werden sie deshalb mit Standortsymbol (KIJU) im Flächennutzungsplan dargestellt.

## 5.5 Flächen für Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Die haus- und fachärztliche Versorgung in Wiesenburg/Mark wird von niedergelassenen Ärzten und Ärztinnen (Allgemeinmedizin) mit Praxen in Wiesenburg sowie weitere medizinische Angebote (Apotheke, Hebamme) gewährleistet. Praxen und Ärztehäuser können in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden. Hinzu kommen zahlreiche weitere Praxisstandorte in der Umgebung, vor allem in Bad Belzig (Allgemeinarzt, Hautarzt, Frauenarzt, Augenarzt, Kinderarzt etc.) und Görzke. Die voraussehbaren Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung bezüglich der ambulanten ärztlichen Versorgung können dadurch abgedeckt werden.

Ärztliche Versorgung

Die nächstgelegenen Krankenhausstandorte des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit verschiedenen Fachrichtungen finden sich in Bad Belzig und Treuenbrietzen. Jenseits der Landesgrenze in Sachsen-Anhalt sind u.a. die Krankenhäuser in Zerbst und Coswig erreichbar. In der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind keine Krankenhausstandorte vorhanden oder geplant.

Krankenhausversorgung

Der für die Gemeinde Wiesenburg/Mark prognostizierte Anteil von älteren Einwohnerinnen und Einwohnern lässt einen erhöhten Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen erwarten. Während Formen altengerechten und betreuten Wohnens sowie kleinere Pflegeeinrichtungen in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden können, benötigen größere Pflegeeinrichtungen eigene Standorte. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb den Standort einer vorhandenen Pflegeeinrichtung im Ortskern Wiesenburg mit Standortsymbol (GES) dar.

Betreutes Wohnen,  
Pflegeeinrichtungen

Als Option für eine größere Pflegeeinrichtung könnte der Standort der früheren Brauerei entwickelt werden. Hier könnten ggf. auch Teile der historischen Bausubstanz einbezogen werden. Der Standort ist gut erreichbar und kann von der Nähe zum Ortszentrum und zum Schlosspark profitieren. Der Denkmalschutz und der Artenschutz (Fledermausquartier) sind zu beachten und können nur im Zusammenhang mit einer konkreten Vorhaben- und Bebauungsplanung sachgerecht behandelt werden. Da solche Planungen noch nicht vorliegen, wird das Gelände jedoch zunächst von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen.

Weitere Standorte für altengerechtes Wohnen oder Pflegewohnformen können in den im Flächennutzungsplan dargestellten Misch- oder Wohnbauflächen entwickelt werden.

## 5.6 Flächen für kommunale Dienste und Nutzungen

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark verfügt als Verwaltungssitz über ein Rathaus mit Büros und Versammlungsraum in direkter Nachbarschaft zum Schloss Wiesenburg. Im Schlossbezirk befinden sich zwei Sitzungssäle/Veranstaltungsgebäude, das Quergebäude und die Kunsthalle. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schlossbezirk“ dargestellt. Die Zweckbestimmung wird in Kap. 7.2 erläutert.

Kommunale Dienste und  
Nutzungen

Die Standorte der freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen Benken, Grubo, Jeserig, Jeserigerhütten, Klepzig, Lehnisdorf, Medewitzerhütten, Mützdorf, Neuehütten, Reetz (zwei Standorte), Reetzerhütten, Reppinichen und Schlamau werden bestandsorientiert durch das Standortsymbol (FW), der Standort Wiesenburg flächenhaft, einschließlich einer geplanten Erweiterung, als Sonderbaufläche entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Feuerwehr

**Dorfgemeinschaftshäuser**

Die in den Ortschaften Benken, Grubo, Jeserig, Jeserigerhütten, Klepzig, Lehnsdorf, Medewitz, Medewitzerhütten, Mützdorf, Neuehütten, Reetz, Reetzerhütten, Reppinichen, Schlamau, Schmerwitz und Wiesenburg vorhandenen Dorfgemeinschaftshäuser werden mit dem Standortsymbol (KOM) dargestellt. Auch die alte Feuerwehr im Ortsteil Neuehütten wird in ihrer Funktion als gemeindlicher Veranstaltungsraum mit einem Standortsymbol im Plan dargestellt.

**Gemeinsamer Standort in  
Reetz**

In Reetz wird ergänzend am südlichen Ortsrand eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ dargestellt. Hier soll perspektivisch ein gemeinsamer Standort mit einem Feuerwehrhaus, einem Dorfgemeinschaftshaus, einer Kindertagesstätte sowie einem Sportplatz entstehen.

**Friedhöfe**

Die folgenden Friedhöfe im Gemeindegebiet werden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt: Jeserig, Jeserigerhütten, Klepzig, Lehnsdorf, Medewitz, Medewitzerhütten, Mützdorf, Neuehütten, Reetz, Reetzerhütten, Reppinichen, Schlamau und Wiesenburg. Der Friedhof Neuehütten wird nicht in seinem bisherigen Bestand, sondern verkleinert in seiner künftigen Ausdehnung dargestellt. Die Friedhöfe der Ortsteile Benken und Grubo sind aufgrund ihrer geringen Größe und Einbindung in den Kirchenstandort mit Standortsymbolen (FRI) dargestellt.

## **5.7 Besondere Einzelflächen**

### **5.7.1 Gut und Schloss Schmerwitz**

Die heutige Anlage von Gut und Schloss Schmerwitz geht im Wesentlichen auf die historische Anlage mit Schloss, Gutshaus und Schlosspark zurück. Die Nutzung der Anlage als zentrale Ausbildungsstätte der Kampftruppen der DDR führte zu einer Bebauung des Schlossparks mit mehreren Gebäuden. Während der Gutshof im Norden denkmalgerecht aktiviert wurde (Landwirtschaftsbetrieb, Hofladen, Ferienwohnungen, touristische und kulturelle Angebote...), stehen einige Gebäude im früheren Schlosspark noch leer bzw. werden temporär als Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete genutzt. Die Weiterentwicklung des Standorts erfordert eine übergreifende Nutzungskonzeption und Kooperation der verschiedenen Eigentümer.

**Historische Gesamtanlage**

Wegen des besonderen Nutzungsprofils werden Gutshof und Schloss sowie eine Villa im Nordosten des Geländes als Sonderbaufläche „Gut und Schloss“ dargestellt, in der neben Anlagen für die Landwirtschaft ein breites Nutzungsspektrum möglich sein soll:

- Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen
- Gastronomiebetriebe
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Touristische, kulturelle und soziale Einrichtungen
- Nicht wesentlich störendes Gewerbe
- Wohnnutzungen

Damit wird dem besonderen Charakter der historischen Anlage Rechnung getragen und es werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans unterschiedliche standortverträgliche Nutzungen berücksichtigt sowie Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Teilflächen im Westen der Anlage, die noch durch Baulichkeiten der früheren Ausbildungsstätte geprägt sind, werden als gemischte Baufläche dargestellt. Damit werden die dort vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt und künftige Nutzungen im Wohn-, Tourismus- und nicht störenden Gewerbebereich offen gehalten.

Da der frühere Schlosspark im Flächennutzungsplan teils als Wald, teils als gemischte oder Sonderbaufläche dargestellt wird, wird seine Ausdehnung insgesamt

als Hinweis in der Planzeichnung mit einer Umrisslinie markiert, die die geschichtliche Bedeutung des Zusammenhangs von Schloss und Schlosspark verdeutlicht.

### 5.7.2 Ehemalige Brauerei

Die Nutzung der ehemaligen Brauerei im Ortsteil Wiesenburg ist seit längerem aufgegeben, das Gelände liegt brach, die Gebäude befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Bislang liegt eine tragfähige Nutzungskonzeption nicht vor; die Gemeinde bemüht sich darum, ein Nutzungskonzept zu entwickeln und eine Reaktivierung des Standorts zu erreichen. Denkbar sind Büro-, Atelier- und kulturelle Nutzungen, auch als Übergangslösung. Ferner eignet sich der Standort für den Neubau und die Umnutzung von Gebäudeteilen z.B. als Altenwohn- und -Pflegeheim. Hier können verträglich größere Bauvolumen umgesetzt und ggf. Teile der historischen Bausubstanz umgenutzt werden. Der Standort ist gut erreichbar und kann auch von der Nähe zum Ortszentrum und zum Schlosspark profitieren. Er eignet sich daher auch für eine Ergänzung der Nahversorgung.

Entwicklung des Standorts in  
gesondertem Planverfahren

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die „Alte Brauerei“ Lebensstätte von einer Vielzahl von Fledermausarten, darunter die Bechsteinfledermaus, und als solche auch ein Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ist (womöglich eins der größten Winterquartiere Brandenburgs). Eine Umnutzung setzt daher eine FFH-Verträglichkeitsprüfung voraus. Da eine solche Prüfung das Verfahren erheblich verlängern würde und damit für das gesamte Gemeindegebiet weiterhin keine Flächennutzungsplanung vorläge, ist der Standort von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, siehe auch Kap. 6.3.

## 5.8 Flächen für Kinderspiel und Erholung

### 5.8.1 Spielplätze

Für die Begegnung und das soziale Lernen von Kindern und Jugendlichen sind die in den Ortsteilen vorhandenen Kinderspielplätze und Bolzplätze von besonderer Bedeutung. Der Flächennutzungsplan stellt folgende Anlagen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Bolzplatz“ dar:

Bestandssicherung

- Spiel- und Bolzplatz Reppinichen
- Bolzplatz Schmerwitz
- Spielplatz Schlamau
- Spielplatz Neuhütten
- Spielplatz Reetz
- Spielplatz Reetzerhütten
- Spiel- und Bolzplatz Jeserig
- Spielplatz sowie Bolzplatz Jeserigerhütten
- Spiel- und Bolzplatz Mützdorf
- Spielplatz Lehnsdorf
- Spielplatz Klepzig
- Spielplatz Wiesenburg, Schloßstraße

### 5.8.2 Grünflächen

In einer Gemeinde, die vorrangig durch Gebiete offener Bauweise gekennzeichnet ist, verfügt eine Vielzahl von Einwohnern über einen Gartenzugang. Außerdem sind die Freiräume des Außenbereichs aus den Siedlungsgebieten auf kurzen Wegen erreichbar. Als öffentlich zugängliche Parkanlagen bieten der Schlosspark in Wiesenburg und der Gutspark in Schmerwitz Erholungsmöglichkeiten. Weitere öffentliche Grünflächen finden sich in einigen Ortskernen in Form von Dorfängern oder vergleichbaren Freiflächen, so in Klepzig, Lehnsdorf, Mützdorf, Reppinichen, Schlamau, Schmerwitz und Wiesenburg.

Parkanlagen, Dorfanger und  
Festwiesen



In Jeserig, Neuehütten und Reppinichen gibt es Festwiesen, die vor allem im Sommer für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die genannten Anlagen als Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Schlosspark“ (Wiesenburg), „Dorfanger“ bzw. „Festwiese“ dar. Eine Unterscheidung zwischen privaten oder öffentlichen Anlagen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Ausdehnung des Schlossparks Wiesenburg wird zur Hervorhebung der Bedeutung der historischen Gartenanlage durch eine Hinweislinie verdeutlicht. Gleiches gilt für den ehemaligen Schlosspark Schmerwitz (s. 10.2).

Schlosspark Wiesenburg,  
Gutspark Schmerwitz

### 5.8.3 Freibad Reetz

Ein besonderer Standort für die Naherholung sowohl der Bewohnerschaft als auch für Gäste stellt das Freibad in Reetz dar. Der Flächennutzungsplan stellt dieses als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar.

### 5.8.4 Klein- und Freizeitgärten

Weiterhin werden Klein- und Freizeitgärten als besondere Form der Erholung im Flächennutzungsplan dargestellt. Unabhängig von ihrer Rechtsform werden diese im Flächennutzungsplan bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ dargestellt.

Bestandsorientierte  
Darstellung im FNP

Die größten Anlagen dieses Typs befinden sich in Setzsteig und Reetz. Hinzu kommen einige mittelgroße Standorte sowie verschiedene kleinere Flächen in Neuehütten, Wiesenburg, Medewitz und Klepzig.

Sofern für die dargestellten Flächen nicht ohnehin die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gelten, stehen dort die gärtnerische Tätigkeit, die Erholung und die Freizeitgestaltung im Vordergrund. Die Größe von baulichen Anlagen dort soll begrenzt werden, das Wohnen ist nicht zulässig.

### 5.8.5 Wochenendhausbereiche

Wochenendhausbereiche, die sich von Gartenanlagen durch eine intensivere bauliche Nutzung unterscheiden und als Baugebiet gelten, sind im Gemeindegebiet in Neuehütten (Teerofen bei Wiesenburg), Jeserigerhütten (3 Standorte) und Klepzig (2 Standorte) vorhanden.

Wochenendhausbereiche

Der Hauptteil der Anlage in Jeserigerhütten sowie die Anlagen in Klepzig liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und können entsprechend als Sonderbauflächen dargestellt werden; nach ihrer Zweckbestimmung dienen sie der Nutzung durch Wochenendhäuser und Freizeitgärten. Dies gilt auch für die neu dargestellte Sonderbaufläche „Erholung“ am Wasserturm im Ortsteil Wiesenburg. Die übrigen Anlagen werden wegen ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet von der Darstellung im Hauptplan ausgenommen; in Kap. 6.3 wird das langfristige Planungsziel der Gemeinde benannt, die Flächen als Sonderbauflächen zu sichern.

## 5.9 Natur und Landschaft

Die Belange des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes sollen bei allen Vorhaben und Planungen im Gemeindegebiet ihrer besonderen Bedeutung entsprechend berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird, stellt die wesentlichen Grundlagen, Ziele und Maßnahmen für die Bereiche Natur und Landschaft dar und ist damit das bestimmende sektorale Konzept für diese Aspekte. Darauf aufbauend und in engem Abgleich erfolgten die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Umweltprüfung (s. Teil B).

Verknüpfung von  
Flächennutzungsplan und  
Landschaftsplan

### 5.9.1 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. die Nutzung schon vorhandener Siedlungsbereiche, ist prägender Grundsatz für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wiesenburg/Mark. Die verträgliche Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche wurde untersucht, als wesentliche Flächenreserve erörtert und bei der Planung in Ansatz gebracht. Dies betrifft eine Vielzahl von Einzelparzellen im gesamten Gemeindegebiet, die voraussichtlich ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickelt werden können.

Vorrang der Innenentwicklung

Hinzu kommen einige größere Innenentwicklungsflächen unterschiedlicher Größe in bestehenden Siedlungszusammenhängen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Sie erscheinen zwar als planungsbedürftig, können aber voraussichtlich durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beplant werden.

Vorhandene Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen, Wald) werden nur in einem für die Siedlungsentwicklung nach den Zielen der Gemeinde unvermeidbaren Umfang in Anspruch genommen. Bei der Planung von neuen Bauflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete wurde auf eine begrenzte Flächeninanspruchnahme, eine maßvolle Größenordnung und ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete geachtet, so dass Wald und freie Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Begrenzung der Außenentwicklung

### 5.9.2 Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet

Bei der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind die Grenzen und Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ zu beachten, dass die Siedlungsbereiche der Gemeinde vollständig und meist eng umschließt. Die Grenze des Schutzgebiets wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan respektiert ganz überwiegend die Grenzen des Schutzgebiets. Abweichungen von dieser Regel werden wie folgt begründet:

Verhältnis zum LSG „Hoher Fläming - Belziger

- In Randbereichen einer legal vorhandenen Bebauung kann es bei der Darstellung von Bauflächen, deren Abgrenzung sich an topografischen Merkmalen, Nutzungs- oder Parzellengrenzen orientiert, zu kleinräumlichen Überlappungen mit digital übernommenen Schutzgebietsgrenzen kommen, die sich über solche Merkmale hinwegsetzen. Soweit hier genehmigte Nutzungen vorliegen, genießen diese Bestandsschutz. Im Übrigen können viele dieser Überlappungsbereiche im Falle einer Entwicklung der betreffenden Grundstücke so genutzt werden, dass keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzes entstehen, z.B. als Pflanzflächen oder Gärten. In diesen Fällen werden die Überlappungsbereiche in die angrenzenden Baugebietsdarstellungen einbezogen. Der Flächennutzungsplan steht damit einer entsprechenden Entwicklung nicht entgegen; gleichwohl sind die Ziele des Landschaftsschutzes auf den nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsebenen zu beachten. Wo Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzes auf den nachgeordneten Ebenen erkennbar nicht gelöst werden können oder die Größe des betreffenden Bereichs die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,3 ha) übersteigt, werden die Flächen von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen („weiße Flächen“),
- Darüber hinausgehend wurden schon bei der Festlegung des Schutzgebiets einige bestehende bauliche Nutzungen im Gemeindegebiet nicht vom Schutzgebiet „ausgespart“. Dazu gehören u.a. das Wohnheim für geistig und mehrfach Behinderte (OT Benken), die Siedlungsbereiche Arensneest (OT Schlaumau), Mahlsdorf (OT Reetz), Alte Hölle und Kerzenzieherei (OT Reetzerhütten), Teerofen (OT Neuhütten), Setzsteig und Spring (OT Jeserigerhütten) sowie der Bereich des Jagdschlusses nördlich Medewitzerhütten (OT Medewitz). Soweit die bestehende Nutzung den Planungszielen der Gemeinde dort nicht

Kleinere Abweichungen in Randbereichen

entgegen steht, werden diese Flächen ebenfalls zunächst von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen.

**Notwendigkeit von  
Ausgliederungsverfahren**

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, bestehende bauliche Nutzungen, deren Fortbestand nicht in Frage gestellt wird und deren Aufgabe und Beseitigung nicht absehbar sind, als Bauflächen bestandsgetreu in dem für alle Flächen gültigen Grad der Generalisierung darzustellen. Eine Verdeutlichung sämtlicher Bestandsnutzungen von einigem Gewicht ( $>0,3$  ha) ist auch für die Nachvollziehbarkeit der Planungskonzeption und für den Vollzug der Planung sinnvoll. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann jedoch ein Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Festsetzungen eines Schutzgebiets widersprechen, erst nach vorheriger Ausgliederung der Flächen aus dem Schutzgebiet genehmigt werden. Die Ausgliederung ist für kleinere Einzelflächen beim Landkreis, sonst beim für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Ministerium zu beantragen.

**von der Darstellung im  
Flächennutzungsplan  
ausgenommene Flächen**

Um die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht an die notwendigen Ausgliederungsverfahren zu binden, werden nach den vorstehend genannten Kriterien einzelne bereits baulich genutzte, aber im Landschaftsschutzgebiet gelegene Flächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen (Tabelle „Von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen“ s. Kap. 6.3).

### **5.9.3 Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen**

**Keine Festlegungen zur  
landwirtschaftlichen  
Nutzung im FNP**

Neben Gewässern und Wald sind Landwirtschaftsflächen ein wesentliches Landschaftselement im Umfeld der Siedlungsbereiche der Gemeinde. Die Abgrenzung der Bauflächen von den Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist ein zentraler Inhalt der Flächennutzungsplanung. Die Ausübung der Landwirtschaft erfolgt weitgehend ohne planungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde. Zur Einteilung und Nutzung der Landwirtschaftsflächen werden daher keine Festlegungen getroffen. Dies gilt auch für die sonstigen Freiflächen mit gleicher Darstellung im Flächennutzungsplan (Brachflächen, Baumgruppen, die kein Wald sind, Feuchtgebiete, Weide- und Gartenflächen im Umfeld der Ortslagen).

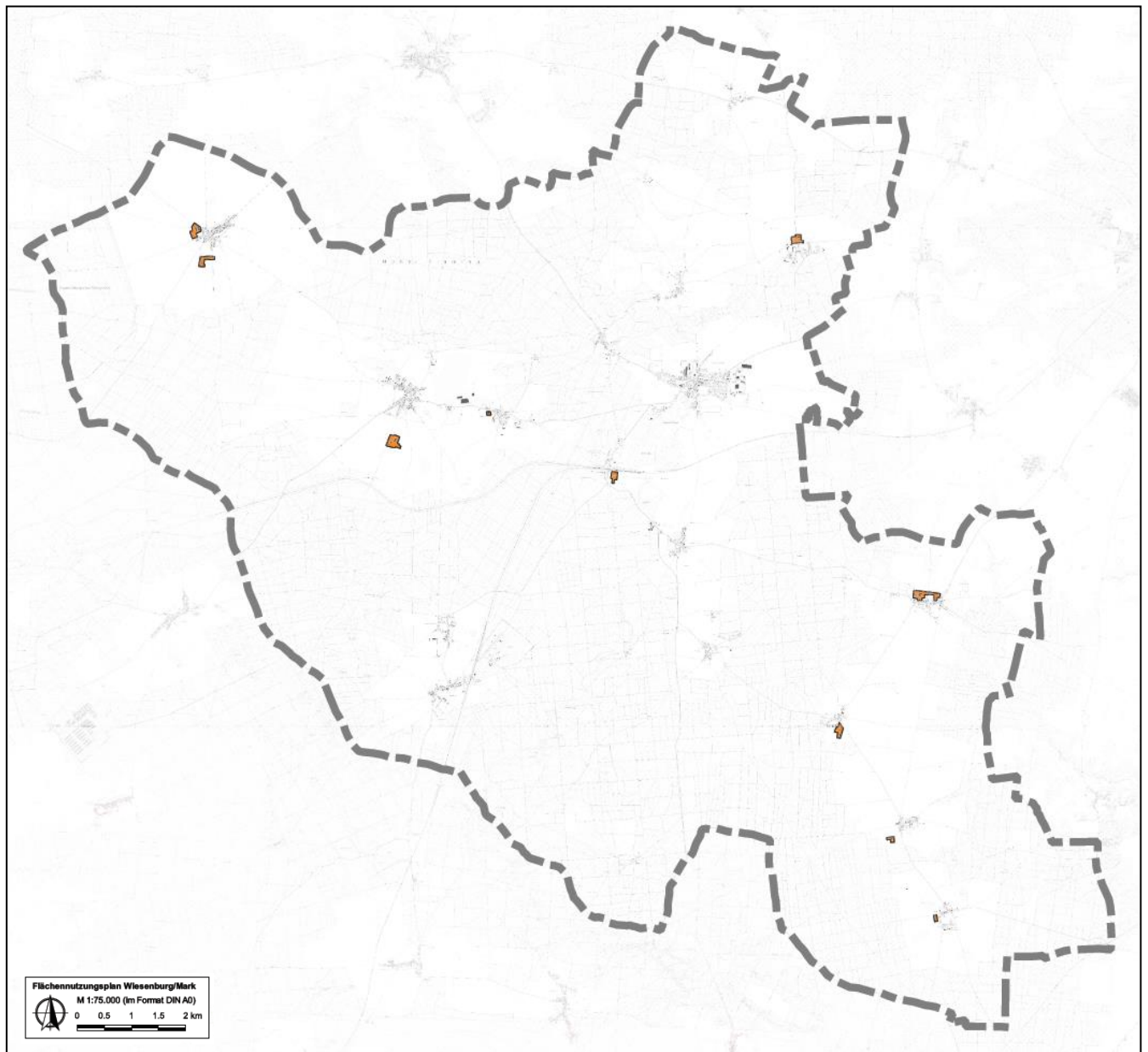
Auch größere, baulich genutzte Standorte für die Landwirtschaft (etwa Stallanlagen) und für den Gartenbau (etwa Gewächshäuser), unterliegen den Vorschriften des § 35 BauGB zum Außenbereich und erhalten keine separate Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche steht solchen Nutzungen nicht entgegen. Auf den beiden nachfolgenden Seiten werden solche Flächen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – als Hinweis dargestellt.

Im Außenbereich steht der Flächennutzungsplan keiner der dort zulässigen Nutzungen entgegen. Regelungen für diese Flächen sind bei Erforderlichkeit im parallel bearbeiteten Landschaftsplan zu treffen.

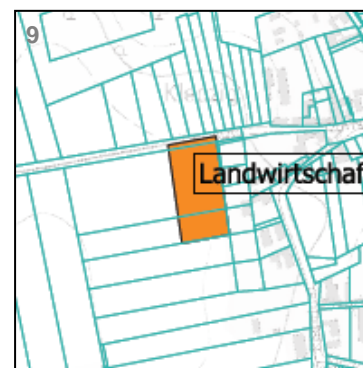
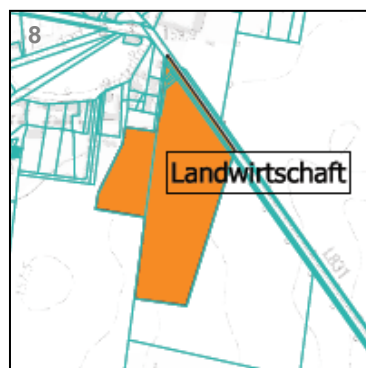
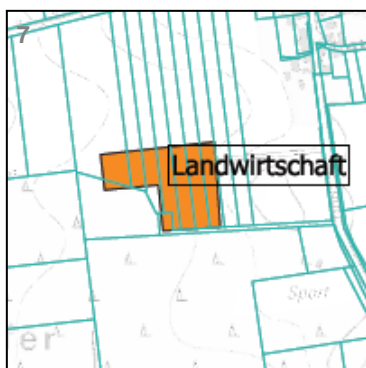
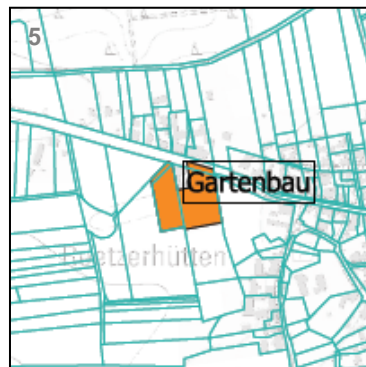
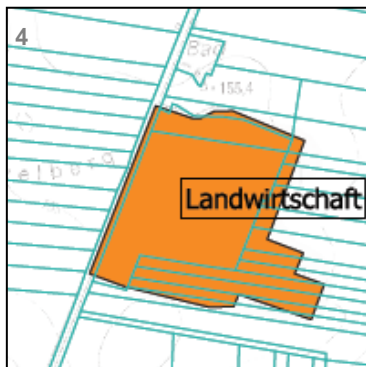
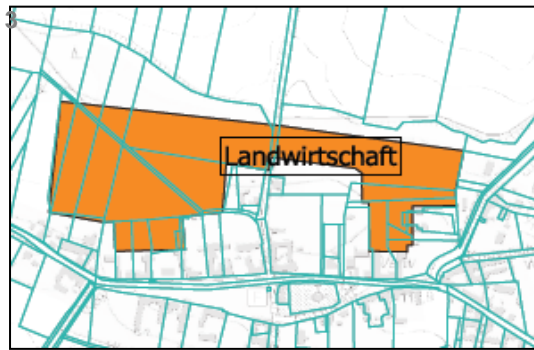
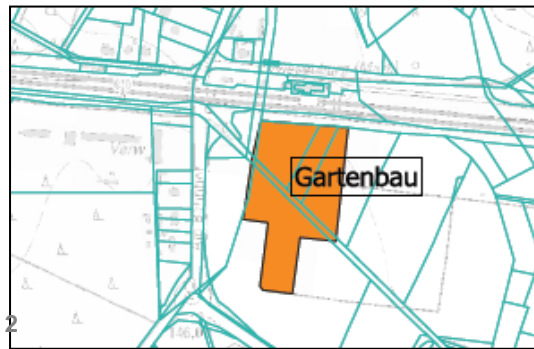
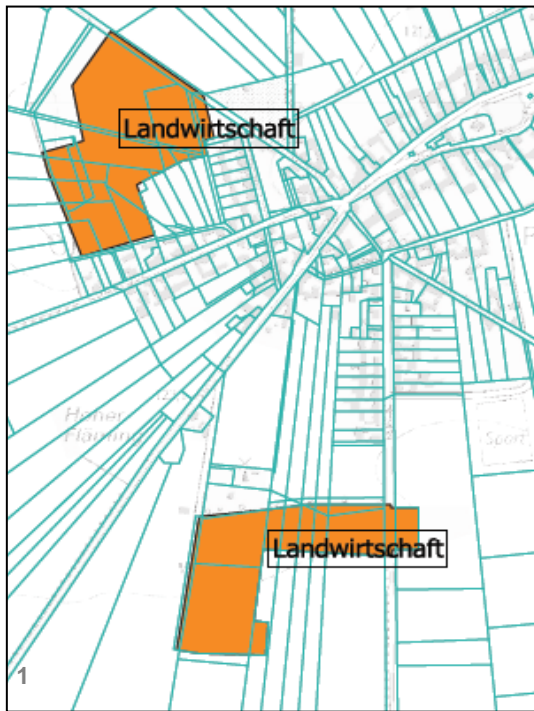
### **5.9.4 Wald**

**Bestandsorientierte  
Darstellung von Wald im FNP**

Neben der offenen Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, stellt der Wald ein wesentliches Landschaftselement im Gemeindegebiet dar. Er nimmt wichtige ökologische und wirtschaftliche Funktionen wahr und bietet Erholungsmöglichkeiten. Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Nicht-Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen. Der vorhandene Wald wird daher in Abstimmung mit der Forstbehörde in Bezug auf die Flächenausdehnung bestandsorientiert dargestellt. Forstfachliche Planungen und Veränderungen des Waldes, wie Holzungen, Aufforstungsflächen oder Umstrukturierungen sind nicht Gegenstand der kommunalen Planung.



Übersicht über die Standorte von Landwirtschafts- und Gartenbaubetrieben,  
die im FNP in die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft einbezogen sind



#### Standorte von Landwirtschafts- und Gartenbaubetrieben

- 1 Landgut Reppinichen; Landwirtschaftliche Betriebsfläche Zipsdorfer Straße, Reppinichen
- 2 Gartenbaubetrieb am Bahnhof Wiesenburg
- 3 Fläming-Farm, Grubo
- 4 ELKI Milchproduktion, Reetz
- 5 Gärtnerei Köhler, Reetzerhütten
- 6 Gut Schmerwitz, Schlamau
- 7 Fläming-Farm, Mützdorf
- 8 Landwirtschaftliche Betriebsfläche an der L831, Lehnsdorf
- 9 Landwirtschaftliche Betriebsfläche Klepziger Dorfstraße, Klepzig

Bestehende Waldflächen können nur dann als Bauflächen genutzt werden, wenn die zuständige Forstverwaltung eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt. In dem dazu notwendigen Verfahren werden auch Eingriff und Ausgleich, in der Regel Aufforstungen, geregelt. (s. Teil B - Umweltbericht)

**Erheblicher Eingriff in  
Waldbestand am Tanklager  
Medewitz**

Am Standort des Tanklagers Medewitz bereitet der Flächennutzungsplan eine Inanspruchnahme von innerhalb der Abgrenzung des Standorts gelegenen Waldflächen nordwestlich und südöstlich des bestehenden Tanklagers vor. Bei einer entsprechenden Umnutzung insbesondere der südöstlichen Fläche sind aufgrund der Einstufung des dort vorhandenen Waldbaumbestandes als Immissionsschutzwald besondere Ausgleichserfordernisse zu berücksichtigen, die im Umweltbericht bilanziert werden. Diese fallen jedoch erst bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme der Fläche an, die durch einen Bebauungsplan vorzubereiten wäre, der auch die Ausgleichserfordernisse näher zu bestimmen hätte.

#### **5.9.5 Gewässer**

**Bestandsorientierte  
Darstellung von Gewässern**

Die Boner Nuthe sowie verschiedene kleinere Gräben und Fließgewässer einschließlich der umgebenden Freiräume sind von wesentlicher Bedeutung für das Landschaftsbild und den Biotopverbund. Die Boner Nuthe ist im Gemeindegebiet mit Ausnahme des Bereichs am Klärwerk Wiesenburg sowie im westlichen Teil von Jeserig nicht von angrenzenden baulichen Nutzungen betroffen. Der Flächennutzungsplan stellt keine an die Gewässer und ihre Randbereiche heranrückende Bebauung dar und berücksichtigt gewässernahe Schutzgebiete, die nachrichtlich übernommen werden.

Sonstige Wasserflächen, z.B. Teiche, werden in der generalisierenden Darstellung im Flächennutzungsplan nur dargestellt, wenn sie eine Fläche von mehr als 0,3 ha umfassen. Sonstige Wasserflächen gehen in der Darstellung von Wald bzw. sonstigen Grünflächen auf.

#### **5.9.6 Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Berücksichtigung des  
Landschaftsplans**

Auf Grundlage einer engen inhaltlichen Abstimmung im Aufstellungsverfahren wurden entsprechend § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen die für eine Darstellung im Flächennutzungsplan in Frage kommenden Regelungen des Landschaftsplans Wiesenburg/Mark übernommen.

Entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung (s. Teil B dieser Begründung) werden im Flächennutzungsplan folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt:

- Östliche Randeingrünung des Gewerbeparks Wiesenburg auf bisherigen Ackerflächen
- Bestandsorientierte östliche Randeingrünung des Gewerbegebiets östlich von Reetzerhütten an der Straße nach Wiesenburg
- Pflanzung von Feldgehölzen auf Ackerflächen südlich von Reppinichen
- Entwicklung einer Blühfläche am nördlichen Ortsrand von Schlamau
- Heckenpflanzung und Nutzungsextensivierung von Wiesen am Sportplatz Reppinichen
- Aufwertung der Grünflächen des Golfplatzes durch Ergänzung von Feldgehölzen
- Waldumbaumaßnahmen im Kiefernbestand südlich von Reppinichen
- Bepflanzungen von Wegerändern an zahlreichen Feldwegen, teils Ausbildung zu einem Obstwanderweg.

## 5.10 Sport und Bewegung

In den Ortsteilen der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind folgende Sportanlagen unterschiedlicher Größe und Ausstattung vorhanden:

**Sportplätze**

- Grubo: Sportplatz
- Lehnsdorf: Sportplatz mit Normspielfeld; Beachvolleyballfeld
- Medewitz: Sportplatz; Beachvolleyballfeld; Schießstand
- Medewitzerhütten: Sportplatz und Übungswiese für die Feuerwehr
- Reetz: Sportplatz; Motocrossanlage
- Reetzerhütten: Sportplatz; Beachvolleyballfeld, Tischtennis
- Reppinichen: Sportplatz
- Schlamau: Beachvolleyballfeld
- Wiesenburg: Sportplatz mit Normspielfeld, Kunstrasen-Kleinspielfeld, 400 m-Aschenbahn; Weitsprunganlage; Kugelstoßanlage; Zweifeld-Turnhalle
- Wiesenburg: Geplanter Waldsportpark an der Grundschule.

Zwischen dem Schlosspark und der Gemischten Baufläche entlang der Bundesstraße B 107 wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. Damit wird einem Projekt Rechnung getragen, das auf überwiegend gemeindeeigenen Flächen eine Golfanlage entwickelt, die auf eine hochpreisige Ausstattung verzichtet und einem breiten Publikum die Möglichkeit eröffnet, den Sport auszuüben. Die sportlich genutzte Grünfläche ohne wesentliche bauliche Anlagen bildet einen verträglichen Übergang zwischen dem denkmalgeschützten Schlosspark und den geplanten baulichen Nutzungen auf dem ehemaligen Sägewerksgelände an der Bundesstraße.

**Golfplatzanlage**

Für die Golfplatzanlage ergänzende bauliche Nutzungen (z.B. Rezeption, Büro, Cafe, Sanitäranlagen) wird das frühere Bahnhofsgebäude genutzt und damit zugleich erhalten und belebt. Das Gebäude mit Nebengebäuden und zugeordneten Stellplatzanlagen ist Teil der dargestellten Sonderbaufläche „Bahnhof“.

Die Sportplätze, die offenen Schulsportanlagen, ein geplanter Waldsportplatz an der Grundschule Wiesenburg, die Bolzplätze, die Motocrossanlage in Reetz sowie der Golfplatz werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Die Schulsporthalle sowie das Kunstrasen-Kleinspielfeld im Ortsteil Wiesenburg sind Teil der Grünfläche des Fläming-Stadions und werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Volleyballfelder in Schlamau und Medewitz werden mit dem Standortssymbol (SPO) dargestellt.

**Darstellung im FNP**

Der Schießstand in Medewitz wird aufgrund der baulichen Prägung nicht als Grünfläche, sondern als Sonderbaufläche im Plan dargestellt.

## 5.11 Mobilität und Erreichbarkeit

### 5.11.1 Straßenverkehr

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark ist über die im Ortsteil Klepzig gelegene Anschlussstelle Klein Marzehns sowie die Anschlussstelle Niemegk/Bad Belzig mit dem Autobahnnetz verbunden (Bundesautobahn A 9).

**Bundesautobahn A 9**

Mit der das Gemeindegebiet von Norden nach Süden querenden Bundesstraße B 107 (Pritzwalk-Chemnitz) sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 246 (Königsborn-Eisenhüttenstadt) sowie den Landesstraßen L 84, L 95, L 831, L 841 besteht ein dichtes Netz leistungsfähiger Straßen, über das sowohl die Siedlungsgebiete innerhalb der Gemeinde, als auch die Nachbarorte gut erreichbar sind.

**Bundes- und Landesstraßen**



Die Bundesstraßen wurden in den letzten Jahren in wichtigen Teilabschnitten durchgreifend erneuert und befinden sich in überwiegend gutem Erhaltungszustand. Die Bundesstraße B 107 hat zwischen dem Kreisverkehr südlich des Bahnhofs Wiesenburg/Mark und dem Abzweig nach Jeserig eine neue Trasse erhalten, die im Flächennutzungsplan berücksichtigt ist. Weitere Ausbaumaßnahmen, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Nach der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg (Landesbetrieb Straßenwesen, Daten für 2015) ist die B 246 zwischen Bad Belzig und Ortslage Wiesenburg die mit ca. 2.840 Kfz pro Tag am höchsten belastete Strecke, gefolgt von der B 107 Richtung Jeserig (2.570 Kfz) und Richtung Ziesar (2.100 Kfz.). Der Verkehr bündelt sich in der Ortsdurchfahrt Wiesenburg mit fast 3.000 Kfz. pro Tag und einem LKW-Anteil von rund 10 %. Die übrigen Straßen des Gemeindegebiets sind nur gering belastet.

### 5.11.2 Öffentlicher Nahverkehr

Über den Regionalexpress RE 7 (Dessau – Berlin Hbf.) mit den Haltepunkten Wiesenburg/Mark und Medewitz/Mark besteht eine gute Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie nach Potsdam-Babelsberg. Werktags fahren die Züge im Stundentakt Richtung Berlin, am Wochenende besteht größtenteils ein Zweistundentakt. Die letzte Ankunft aus Richtung Berlin erfolgt täglich um 00:30 Uhr.

Regionalbahn

Im Gemeindegebiet verkehren die Buslinien 555 (Bad Belzig – Wiesenburg – Medewitz - *Bürgerbus Hoher Fläming*), 587 (Bad Belzig – Lübnitz – Schlamau – Wiesenburg), 588 (Bad Belzig – Wiesenburg – Görzke – Ziesar) und 589 (Wiesenburg – Medewitz) der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH, außerdem die Linien 591 (Belzig – Bergholz – Wiesenburg – Mützdorf – Klepzig) und 592 (Klepzig – Raben – Niemegk – Belzig) der Omnibusverkehr Glaser sowie die Linie 593 (Belzig, Benken – Görzke – Ziesar) der Lange Tours. Zudem besteht mit der Burgenlinie 572 (Bad Belzig – Niemegk – Raben – Wiesenburg – Bad Belzig – *Burgenlinie*) der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH ein Angebot, dass sich insbesondere an Touristen richtet.

Buslinien

Die meisten Busverkehre dienen vorrangig der Schülerbeförderung, sodass sich zu typischen Schulbeginn und -endzeiten gute Verbindungen, zu anderen, insbesondere zu Randzeiten aber auch große Fahrplanlücken ergeben.

Aus den Pendlerdaten (Stand 2021) wird ersichtlich, dass der Arbeitspendlerverkehr nach Potsdam und Berlin, für den die Regionalbahnverbindung genutzt werden kann, bislang nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Gemeinde hat: Nach Berlin und Potsdam pendeln derzeit rund 200 Beschäftigte, umgekehrt pendeln von dort täglich etwa 50 Arbeitnehmer ein, wobei viele Pendler für ihren Arbeitsweg den privaten Pkw nutzen. Hinzu kommen Nutzer der Regionalbahn in Richtung Sachsen-Anhalt. Im Nahbereich (Bad Belzig, benachbarte Gemeinden) dürfte ein Teil der Pendler die lokalen Busverbindungen nutzen, jedoch wird auch hier ein Großteil der Fahrten auf den privaten Pkw entfallen.

Ein- und Auspendler

Neben der Aufrechterhaltung und der Verbesserung der Verkehrszeiten und Taktfolgen im öffentlichen Nahverkehr ist es Ziel der Gemeinde, die Erreichbarkeit der Bahn-Haltepunkte zu verbessern. Dazu gehören die Sicherung und der Ausbau der Angebote des Bussystems, die Verbesserung der Zugangswege, zu den Haltepunkten, einschließlich von Radverkehrsanlagen, sowie die Bereitstellung einer angemessenen Zahl von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (Park+Ride) an den Bahnhöfen Wiesenburg/Mark und Medewitz/Mark.

### 5.11.3 Verkehr im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit ihren im Gemeindegebiet verlaufenden Abschnitten dar:

Darstellungen von  
Verkehrslinien im FNP



- Bundesautobahn A 9 mit Teilen der Anschlussstelle Klein Marzehns,
- Bundesstraßen B 107 und B 246,
- Landesstraßen L 84, L 95, L 831, L 841,
- Kreisstraßen K 6925, K 6926, K 6934, K 6935, K 6937 sowie
- Eisenbahnstrecke Berlin-Dessau

Gemeindestraßen und Radverkehrsanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Die vorhandenen bzw. geplanten Park+Ride-Parkplätze an den Bahnhöfen Wiesenburg/Mark und Medewitz/Mark für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden durch ein Standortsymbol Park+Ride **P+R** dargestellt:

Park und Ride (P+R)

## 5.12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets Wiesenburg/Mark durch den Wasserverband „Hoher Fläming“. In mehreren Orten bestehen Wasserwerke oder -behälter, die mit einem Standortsymbol (WW) im Flächennutzungsplan dargestellt sind:

Trinkwasserversorgung

- Wasserwerk Wiesenburg
- Wasserturm Wiesenburg
- Wasserwerk Benken
- Wasserwerk Reppinichen
- Wasserwerk Jeserigerhütten
- Wasserwerk Lehnisdorf

In Schmerwitz sind ferner ein Wasserwerk sowie ein Frischwasserbehälter für die nicht-öffentliche Versorgung vorhanden. Örtliche Wasserleitungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Wesentlichen durch das Klärwerk im Ortsteil Wiesenburg. In den Ortsteilen Benken, Grubo, Jeserigerhütten, Klepzig, Lehnisdorf, Medewitz, Mützdorf und Schlamau wird mobil zur Kläranlage entsorgt. Die Ortsteile Jeserig, Neuehütten, Reetz, Reetzerhütten und Wiesenburg sowie der Gemeindeteil Schmerwitz sind per Druckleitung mit der Kläranlage Wiesenburg bzw. der Fäkalanahmestation am Bahnhof Wiesenburg verbunden. Der Ortsteil Reppinichen ist per Druckleitung an die Kläranlage der Nachbargemeinde Görzke angebunden.

Abwasserentsorgung

Das Klärwerk im Ortsteil Wiesenburg wird als Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung „Klärwerk“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Abwasserleitungen werden nicht dargestellt.

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen als Aufgabe des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde für alle Ortsteile der Gemeinde Wiesenburg/Mark auf die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark (APM) GmbH übertragen.

Abfallentsorgung

Südlich des Gewerbeparks Wiesenburg befindet sich eine Photovoltaikanlage. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dar. Die Darstellung entspricht der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbepark II“. Weiterhin wird im Westen des Ortsteils Reetz das Ziel verfolgt, einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Standort für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dar, soweit nicht Flächen des Landschaftsschutzgebiets betroffen sind.

Sonderbauflächen  
Photovoltaik

In der Gemeinde Wiesenburg/Mark bestehen an mehreren Standorten Biogasanlagen. Größere Anlagen befinden sich nördlich der Ortslage von Reppinichen sowie im Gewerbepark Wiesenburg. Diese werden bestandsorientiert sowie

Sonderbaufläche  
Biogasanlage

entsprechend der für diese Anlagen aufgestellten Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbepark II“ 1. Änderung sowie Bebauungsplan Nr. 8) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ in den Plan übernommen. Weitere Biogasanlagen sind südlich der Ortslage Reetz sowie am südöstlichen Ortsausgang von Mützdorf vorhanden. Da es sich dabei um Anlagen in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben und damit um nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegierte Vorhaben handelt, werden sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Im Gemeindegebiet befinden sich nach Auskunft des Leitungsträgers (GDMcom mbh) zwei Gashochdruckleitungen mit einer Nennweite von jeweils 400 mm, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden bzw. Osten durchqueren. (s. 8.7)

Gashochdruckleitungen

## 5.13 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange, darunter der Immissionsschutz, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist die Trennung unverträglicher Nutzungen die vorrangig zu verfolgende Maßnahme zur Vermeidung von Immissionsbelastungen. Ferner gilt für die Bauleitplanung der Grundsatz des Verschlechterungsverbots, der für Planungen und neue Vorhaben die Einhaltung der aktuellen Richt- und Grenzwerte z.B. im Lärmschutz vorgibt, auch wenn ähnliche Nutzungen bereits seit langem unmittelbar neben einer Emissionsquelle bestehen.

Rechtsgrundlage

Dies bedeutet für die Flächennutzungsplanung in erster Linie, dass Bauflächen für potentiell emittierende Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten empfindlichen Nutzungen, und dass Bauflächen für empfindliche Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten Emissionsquellen angeordnet werden sollen. Erst in zweiter Linie kann darauf abgestellt werden, dass weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen, etwa Lärmschutzwände oder die Ausrichtung von Grundrissen in Wohngebäuden geringere Abstände zwischen Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen ermöglichen können. Solche Maßnahmen sind im Einzelnen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, jedoch muss zumindest absehbar sein, dass entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen oder auf der Genehmigungsebene getroffen werden können.

Trennungsprinzip, aktiver und passiver Lärmschutz

### 5.13.1 Straßenverkehrslärm

Hauptquelle für Straßenverkehrslärm im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 107 und B 246 sowie die Landesstraße L841. Ein wesentlicher Rückgang gegenüber der heutigen Verkehrsbelastung kann dort nicht vorausgesetzt werden. Damit sind vor allem die Ortslagen Wiesenburg, Neuehütten, Reetzerhütten, Reetz, Medewitzerhütten und Medewitz vom motorisierten Verkehr, insbesondere vom LKW-Verkehr (Lärm, Erschütterungen) betroffen.

Betroffene Ortslagen

Für die bereits bebauten Ortslagen kommen als Lärmschutz i.d.R. nur passive Maßnahmen wie die Dämmung von Außenbauteilen in Frage. Bei Neubauten kann mit der Grundrissausrichtung auf die Lärmbelastung reagiert werden. Hinzu kommen Verbesserungen durch künftig mögliche Änderungen bei der Fahrzeugtechnik und den Straßenoberflächen.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen mit Wohnanteil und Wohnbauflächen im Einflussbereich der genannten Trassen, die über eine Nachverdichtung im Bestand hinausgehen, stellt der Flächennutzungsplan in den Bereichen Thomas-Münzer-Straße (ehemaliger Kreisbetrieb für Landtechnik) sowie nördlich des Bahnhofs in Wiesenburg/Mark dar. Bei beiden Flächen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung die notwendigen Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt und ihre Umsetzung sichergestellt.

Betroffene Ortslagen

### 5.13.2 Schienenverkehrslärm

Von Schienenverkehrslärm sind vor allem bewohnte Bereiche um die Bahnhöfe Wiesenburg/Mark und Medewitz/Mark betroffen. An bestehenden Anlagen müssen heranrückende Planungen der Gemeinde einen wirksamen Schutz vor Bahn-lärm sicherstellen.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen im Einflussbereich des Eisenbahnlärms stellt der Flächennutzungsplan nördlich des Bahnhofs Wiesenburg/Mark sowie östlich des Bahnhofs Medewitz/Mark dar. Abstände zur Bahntrasse, die zu einer angemessenen Lärminderung führen würden, werden dort nicht eingehalten, da sie dem Ziel einer Konzentration der Bebauung entlang der Haltepunkte des Schienenverkehrs entgegen stünden. Es muss daher in den erforderlichen Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzkonzept entwickelt werden, das Maßnahmen zum Schutz von Schlaf- und Außenräumen vor Lärm ermittelt, die dann planungsrechtlich zu sichern sind. Im erstgenannten Fall ist dies bereits geschehen. In Medewitz wäre ein entsprechender Bebauungsplan noch zu erarbeiten; dort besteht u.a. die Möglichkeit, entlang der Bahnlinie eine Lärmschutzanlage zu errichten.

**Berücksichtigung des Lärm-schutzes bei neuen Bauflächen an der Bahntrasse**

Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für die Ertüchtigung der Strecke Wiesenburg (Mark) – Roßlau (Elbe). Dabei werden im Ortsteil Medewitz ein elektronisches Stellwerk errichtet, Oberleitungen für höhere Geschwindigkeiten ertüchtigt und Lärmschutzanlagen ergänzt. Die Planfeststellungsunterlagen haben 2023 öffentlich ausgelegen. Da sich am flächenhaften Umgriff der Bahnanlagen nichts ändert, bleibt die nachrichtlich übernommene Bahntrasse im Flächennutzungsplan unverändert.

**Ertüchtigung der Strecke in Richtung Roßlau (Elbe)**

### 5.13.3 Gewerbelärm

Der Flächennutzungsplan stellt keine neuen gewerblichen Bauflächen dar, die gegenüber Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen mit Wohnanteil zu Immissionskonflikten führen können. Bei einer Reaktivierung der gewerblichen Bauflächen in Wiesenburg (Drahtzieherei) müssen im Rahmen eines Lärmschutzkonzepts Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Gewerbehallen erscheint dies grundsätzlich möglich. Auch bei einer Reaktivierung der gewerblichen Baufläche in Jeserig können u.U. wegen Ablauf des Bestandschutzes Lärmschutzauflagen gegenüber der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung erforderlich werden. Für die Wohnbebauung im Bereich Thomas-Müntzer-Straße wurde die Lärmschutzproblematik im Bebauungsplan abgearbeitet.

**Berücksichtigung des Lärm-schutzes bei Reaktivierung von Gewerbeflächen**

Bei den neu dargestellten gemischten Bauflächen kann aufgrund der Gebietstypik davon ausgegangen werden, dass durch die dort zulässigen gewerblichen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Dies kann durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen oder Auflagen in Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

### 5.13.4 Lärm von ungedeckten Sportanlagen

Der Flächennutzungsplan stellt das Flämingstadion sowie die Sportplätze in den übrigen Ortsteilen dem Bestand entsprechend als Sportanlagen dar. Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung waren bisher nicht zu verzeichnen und müssten im Bedarfsfall unter Berücksichtigung der Bestandssituation gelöst werden. Vermutlich trägt ein hoher Identifikationsgrad der Bevölkerung mit dem örtlichen Schul- und Vereinssport zur Akzeptanz von Sportlärm bei.

**Berücksichtigung des Lärm-schutzes bei neuen Sportanlagen**

Die Motocross-Anlage im Ortteil Reetz liegt westlich außerhalb der bebauten Ortslage. Immissionskonflikte mit der nahe gelegenen Wohnnutzung sind bislang nicht zu verzeichnen und können im Bedarfsfall durch geeignete Auflagen, z.B. zu den Betriebszeiten, gelöst werden.

**Motocross-Anlage in Reetz**

## 6. PLANDARSTELLUNGEN

### 6.1 Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der digitalen topografischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Plangrundlage zeigt keine Eigentumsgrenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf.

Plangrundlage im Maßstab  
1:10.000

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich vor allem nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenburg/Mark beschränkt sich die Darstellung gemäß § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Die Untergliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der Wohnbauflächen in reine und allgemeine Wohngebiete und der gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und Mischgebiete, sowie deren rechtsverbindliche und grundstücksgenaue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Beschränkung der Darstellung  
auf die allgemeine Art der  
baulichen Nutzung (Bauflächen)

Die Planzeichnung unterscheidet nicht zwischen bestehenden und geplanten Flächennutzungen. Dies kann auch nicht aus der Plangrundlage abgeleitet werden, da vereinzelt auch bei Aufstellung des Plans bereits realisierte Vorhaben darin noch nicht verzeichnet sind und künftig weitere Vorhaben umgesetzt werden, die die Plangrundlage nicht zeigt. Lediglich für analytische Zwecke wird in der Begründung themenbezogen zwischen Bestand und Planung unterschieden.

Keine Unterscheidung  
zwischen Bestand und  
Planung

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, Sonderbauflächen, Freiflächen), durch Symbole für die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten sowie die Darstellung von Verkehrswegen als Linien lehnt sich an die Planzeichenverordnung (PlanzV) an.

Anlehnung an die  
Planzeichenverordnung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Nutzungscharakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,3 ha gesondert dar. Kleinere Flächen werden nur dann gesondert dargestellt, wenn dies für die Verdeutlichung der planerischen Konzeption und die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen von Bedeutung ist. Kleinere Standorte der sozialen und technischen Infrastruktur sowie Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen und Grünflächen werden durch Schriftzug oder durch ein Standortssymbol dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind.

Generalisierung der Darstellung

Mit dieser generalisierenden Darstellung verbindet sich kein Eingriff in rechtmäßig bestehende Nutzungen oder in die Zulässigkeit von Bauvorhaben, etwa wenn einzelne Wohnplätze, die kleiner als 0,3 ha sind, nicht als Wohnbauflächen, sondern als Teil von Landwirtschafts- oder sonstigen Freiflächen dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan greift vielmehr grundsätzlich nicht in die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen ein.

### 6.2 Planinhalte

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

- die Darstellung der allgemeinen Art der geplanten baulichen Nutzung,
- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen
- die Darstellung der Gliederung der Freiflächen in Wald, Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen sowie Grünflächen besonderer Zweckbestimmung,
- die Darstellung der Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs

- die Darstellung der Zweckbestimmung von Sonderbauflächen und Grünflächen
- die Darstellung von Standorten durch Symbole
- die Darstellung der Wasserflächen und Gewässer.

Der Flächennutzungsplan umfasst folgende Darstellungen als Flächen:

#### Bauflächen

<b>Bauflächen</b>	
Wohnbauflächen	rot mittel
Gemischte Bauflächen	braun mittel
Gewerbliche Bauflächen	grau
Sonderbauflächen	orange mit Angabe der Zweckbestimmung
Grünflächen	hellgrün mit Angabe der Zweckbestimmung
Landwirtschaftsflächen und sonstige Freiflächen	gelbgrün
Waldflächen	dunkelgrün
Wasserflächen	blau

Folgende Symbole werden zur Darstellung der Zweckbestimmung von Standorten benutzt:

#### Standortsymbole

KOM	Kommunale Zwecke, Verwaltung
BILD	Schule, Bildungseinrichtung
KIJU	Kinderbetreuung, Jugendbetreuung
KIR	Kirchliche Zwecke
GES	Gesundheit, Pflege
FW	Feuerwehr
P+R	Park+Ride Parkplatz
FRI	Friedhof
SPO	Sportanlage
WW	Wasserwerk

Als Linienelemente werden die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen) dargestellt. Diese unterliegen dem jeweiligen Fachplanungsrecht und sind insofern einer Planung durch die Gemeinde nicht zugänglich. In der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden Sammel- und Erschließungsstraßen in Trägerschaft der Gemeinde nicht dargestellt; diese sind aber in der Plangrundlage erkennbar.

#### Linienelemente

An den Bahnhöfen in Wiesenburg und Medewitz werden die auf gemeindlicher Planung beruhenden Park+Ride-Parkplätze durch Symbol dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Teiche im Schlosspark Wiesenburg, die Dorfteiche in Benken, Jeserig und Mützdorf sowie weitere Standgewässer mit einer Fläche von mehr als 0,3 ha als Wasserflächen dar. Die planungsrelevanten Fließgewässer, d.h. die Boner Nuthe und die ihr zufließenden Gräben werden als Linienelemente dargestellt. Wasserflächen unterliegen ebenfalls dem Fachplanungsrecht (s. 8.4).

#### Gewässer

### 6.3 Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Mehrere Flächen in der Gemeinde Wiesenburg/Mark werden von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen („weiße Flächen“). Dabei handelt es sich regelmäßig um kleinere bebaute Bereiche, ortstypische isolierte Wohnplätze oder Wochenendhausgebiete innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, die nicht als eigenständige Ortsteile zu werten sind und deren Ausgliederung aus dem LSG noch umfangreiche Klärungen und Entscheidungen des Kreises bzw. des Landesministeriums voraussetzt. Für diese Bereiche, die in der nachfolgenden Tabelle zusammen mit dem langfristigen Planungsziel der Gemeinde aufgeführt sind, soll eine Nutzungsregelung zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere bei Vorliegen konkreter Planungsabsichten, im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren nach den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

**Ergänzung der Planzeichnung  
nach Ausgliederung von  
Flächen aus dem LSG**

Im Falle der „Alten Brauerei“ im Ortsteil Wiesenburg muss den Anforderungen, die sich aus dem Status als FFH-Gebiet ergeben, Rechnung getragen werden. Das Vorkommen zahlreicher Fledermausarten, darunter Bechsteinfledermäusen, macht eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Da diese noch nicht durchgeführt wurde und ein konkretes Nutzungskonzept nicht vorliegt, wird das Gelände von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dort ein Bebauungsplan mit parallelem FNP-Änderungsverfahren aufgestellt werden.

**Entwicklung der „Alten  
Brauerei“ unter dem Vorbehalt  
der FFH-Verträglichkeit**

Von einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald wird in diesen Fällen abgesehen, da eine Fortführung der aktuellen Nutzung, die mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist, durch eine entgegen stehende Darstellung nicht behindert werden soll. Bis zur Rechtskraft entsprechender FNP-Änderungsverfahren sind Vorhaben in diesen Bereichen nach den §§ 34 bzw. (überwiegend) 35 BauGB in Verbindung mit den Verordnungen zum Landschaftsschutzgebiet zu beurteilen. Eine (fehlende) Darstellung im Flächennutzungsplan kann solchen Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Für legal ausgeübte Nutzungen gilt der Bestandschutz.

**Beurteilung von Vorhaben auf  
„weißen Flächen“ i.d.R. nach  
§ 35 BauGB**

#### Von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen

Ortsteil	Lage/Beschreibung	Größe [ha]	langfristiges Entwicklungsziel
Benken	Wohnheim	1,15	M
Grubo	Welsigke	0,21	W
Grubo	Westlicher Ortsausgang, südlich L 84	0,79	W
Jeserigerhütten	Glashütte	0,42	SO Erholung
Jeserigerhütten	Siedlung	2,29	SO Erholung
Jeserigerhütten	Siedlung	0,30	W
Jeserigerhütten	Östlich Ortskern	0,41	SO Erholung
Jeserigerhütten	Spring	1,08	M
Jeserigerhütten	Setzsteig	1,45	M
Medewitz	Jagdschloss	1,13	SO Jagdschloss
Neuehütten	Teerofen	1,62	SO Erholung
Reetz	Mahlsdorf	0,64	M
Reetz	Schloss Mahlsdorf	1,47	SO Schloss Mahlsdorf
Reetzerhütten	Alte Hölle (2x)	1,21	SO Hotel
Reetzerhütten	Kerzenzieherei	0,79	M
Schlamau	Arensnest	0,84	M
Wiesenburg	Bahnhof, westlich B 107 (Tränkeberg)	0,76	M
Wiesenburg	Alte Brauerei	1,61	M
		18,17	

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung weiß, bei Vorliegen konkreter Vorhaben ist der FNP im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu ändern (s. auch 5.9.2).

## 7. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

### 7.1 Entwicklungsspielräume

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern.

Entwicklungsgebot des BauGB

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die Rechtsprechung präzisiert. Ein Kommentar zum Baugesetzbuch fasst die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wie folgt zusammen: „Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend. Weitgehend unproblematisch sind Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan dann, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen, denn solche Flächen werden grundsätzlich zusätzlich vorausgesetzt, z.B. zugehörige Grünflächen oder bestimmte Gemeinbedarfsflächen, u.a. Schulen im Wohngebiet. Weiterhin sind grundsätzlich unbedenklich die Festsetzungen der Baugebiete im Rahmen der dazugehörigen Bauflächendarstellung" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch Band 1, Kommentar, 7. Auflage, München 1999).

Rechtsprechung zum Umfang der Entwicklungsspielräume

### 7.2 Entwicklungsgrundsätze

Durch die generalisierende Darstellung nur von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können in Bebauungsplänen Baugebiete wie folgt entwickelt werden:

allgemeine  
Entwicklungsgrundsätze

Baufläche im FNP	daraus in Bebauungsplänen entwickelbare Baugebiete	Zielsetzung
Wohnbaufläche	WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete WS Kleinsiedlungsgebiete MI Mischgebiete (kleinräumig) MD Dorfgebiete MDW Dörfliche Wohngebiete	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung;  sofern örtlich verträglich, z.B. in Dorflagen, untergeordnete Anteile von nicht störenden Nicht-Wohnnutzungen
gemischte Baufläche	MI Mischgebiete, kleinteilige Mischung MD Dorfgebiete MDW Dörfliche Wohngebiete MK Kerngebiete (in untergeordnetem Umfang) GEe eingeschränkte Gewerbegebiete in kleinteiliger Mischung mit anderen Nutzungen SO Sondergebiete (kleinräumig) für spezielle Nutzungszwecke	Erhaltung und Entwicklung von Nutzungsmischungen unterschiedlichen Typs
gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiete GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (z.B. für gewerbegebietstypische Dienstleistungen) GI Industriegebiete SO Sondergebiete (kleinräumig) für spezielle Nutzungszwecke	Erhalt und Entwicklung von Standorten für Gewerbebetriebe, vorrangig solcher, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind
Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für die Ver- und Entsorgung (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung

**besondere  
Entwicklungsgrundsätze**

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenburg/Mark sollen entsprechend der gewählten Darstellungssystematik über die vorgenannten allgemeinen Entwicklungsgrundsätze hinaus die folgenden besonderen Entwicklungsgrundsätze gelten:

1. Für Teilflächen mit einer Größe von bis zu 0,3 ha kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn sie nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt. Dies gilt für Grenzkorrekturen ebenso wie für Nutzungen, die gegenüber der dargestellten Hauptnutzung dienenden Charakter haben, etwa Flächen die dem Gemeinbedarf oder der Freiraumversorgung dienen sowie für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung.

2. Auf dargestellten Grünflächen (mit Angabe der Zweckbestimmung), Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich; ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen (bis 0,3 ha).

3. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe können in Bebauungsplänen nur auf Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung und nur im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP HR entwickelt werden.

4. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen können in Bebauungsplänen Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Dabei ist die jeweilige Zweckbestimmung wie folgt zu beachten:

- a. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ soll vorrangig folgenden Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP HR
  - Gebäude und Räume für nicht wesentlich störendes Gewerbe



- Gebäude und Räume für gesundheitliche Versorgung
  - Soziale und kulturelle Einrichtungen.
- b. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schlossbezirk“ soll vorrangig der Unterbringung folgender Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Einrichtungen der Gemeindeverwaltung
  - Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP HR
  - Gastronomiebetriebe
  - Soziale und kulturelle Einrichtungen
  - Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
  - Ausstellungs- und Veranstaltungsräume
  - Wohnnutzungen.
- c. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gut und Schloss“ in Schmerwitz soll vorrangig der Unterbringung folgender Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Anlagen der Landwirtschaft
  - Beherbergungsbetriebe
  - Gastronomiebetriebe
  - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - touristische, kulturelle und soziale Einrichtungen
  - nicht störendes Gewerbe
  - Wohnnutzungen.
- d. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bahnhof“ soll vorrangig der Unterbringung folgender Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Anlagen für den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich von Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen
  - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Bedarf von Reisenden sowie für touristischen und sportlichen Bedarf
  - Freizeiteinrichtungen.
- e. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ soll vorrangig der Unterbringung folgender Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Dorfgemeinschaftshäuser
  - Kindertagesstätten
  - Räume und Gebäude für die Feuerwehr
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- f. Die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ sollen vorrangig der Unterbringung folgender Anlagen und Einrichtungen dienen:
- Wochenendhäuser
  - Freizeitgärten.
- g. Auf den Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Photovoltaik, Biogasanlage, Schule, Zirkus und Schießstand können jeweils Einrichtungen der dargestellten Zweckbestimmung sowie zugeordnete Nutzungen und Nebenanlagen entwickelt werden.

5. Standorte, die durch ein Symbol dargestellt sind (i.d.R. <0,3 ha) und denen in der Planzeichnung keine eigene Fläche zugeordnet ist, sind auf den nachgeordneten Planungs- und Entscheidungsebenen zu berücksichtigen. Ihre Nicht-Berück-

sichtigung ist im Einzelfall zu begründen, steht aber der Entwicklungsmöglichkeit eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

## **8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Folgende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen:

## 8.1 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

### Schutzgebiete

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“
- Naturschutzgebiet „Flämingbuchen“
- Naturschutzgebiet „Spring“
- Naturschutzgebiet „Rabenstein“
- FFH-Schutzgebiet „Arensnest“
- FFH-Schutzgebiet „Flämingbuchen“
- FFH-Schutzgebiet „Flämingrummeln und Trockenkuppen“
- FFH-Schutzgebiet „Fledermausquartier Wiesenburg“
- FFH-Schutzgebiet „Schlamau“
- SPA-Vogelschutzgebiet „Altengrabower Heide“
- SPA-Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark „Hoher Fläming“. Darauf wird in der Legende zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Grenzen, insbesondere des LSG „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“, ist zu berücksichtigen, diese vom Land Brandenburg digital als Grafiken zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind nach Angaben des Verordnungsgebers aber nicht verbindlich. Maßgeblich sind vielmehr analoge Karten, die Teil der festgesetzten Schutzgebietsverordnungen sind, und im Einzelfall beim Landkreis Potsdam-Mittelmark eingesehen werden müssen.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope sind dynamische Schutzobjekte, deren Zustand Veränderungen unterliegen kann. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist daher nicht sinnvoll. Für nähere Angaben zu diesen Schutzobjekten wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

## 8.2 Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzzonen 1, 2 und 3

Die Wasserschutzzonen, jeweils Schutzzone 3 und 2, um die Wasserwerke Wiesenburg, Benken, Reppinichen, Jeserigerhütten und Lehnsdorf werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Zentrum der engeren Schutzzone 2 liegt jeweils die Schutzzone 1 mit der Wasserfassung, die in der Regel nicht genutzt und betreten werden darf. Die Schutzzone 2 dient u.a. dem Schutz der Wasserfassung vor Verunreinigungen durch krankheitserregende Mikroorganismen. In der Schutzzone 3 gelten weiter gefasste Nutzungsbeschränkungen und Verbote zum Schutz des Einzugsgebiets des Wasserwerks, etwa zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Auskunft über örtliche Einzelheiten erteilt die untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung oder der Betreiber von Anlagen. (Grundlage der Darstellung: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg, Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg)

## 8.3 Verkehrsstrassen

### Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Der Flächennutzungsplan übernimmt die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrswege gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nachrichtlich (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen).

## 8.4 Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan stellt Gewässer mit einer Fläche von mehr als 0,3 ha Fläche dar, ferner (in symbolischer Breite) die Fließgewässer Boner Nuthe sowie den Wiesenburger Randgraben, den Wiesenburger Parkgraben, den Wiesenburger Bahnhofsgaben, den Grenzgraben 0110 und den Jeseriggraben.

Bachläufe und Kleingewässer

## 8.5 Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Die denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Denkmale und Bodendenkmale

In der Gemeinde Wiesenburg/Mark sind die folgenden flächenhaften Einzeldenkmale sowie flächenhaften Gartendenkmale vorhanden:

Flächenhafte Einzeldenkmale

- Wiesenburg: Schlossanlage
- Wiesenburg: Schlosspark mit Pavillon
- Wiesenburg: Brauerei
- Wiesenburg: Bahnhofsanlagen
- Medewitz: Bahnhofsanlagen
- Mahlsdorf: Parkanlage
- Medewitzerhütten: Jagdschloss
- Schmerwitz, Gutshaus und Schlosspark.

Im Flächennutzungsplan werden aufgrund der Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur flächenhafte Einzeldenkmale (durch das Symbol „D“) gekennzeichnet, deren Fläche die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans von 0,3 ha überschreitet.

Bodendenkmale (u.a. die historischen Dorfkerne betreffend) werden in der Planzeichnung durch Linien abgegrenzt. Die Darstellungen basieren auf Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Digitale Geodaten). Danach sind die ehemaligen Dorfkerne als großflächige Bodendenkmalbereiche eingestuft. Eine Reihe kleinerer Bodendenkmalbereiche betreffen nur zum Teil heute bebaute Gebiete.

Bodendenkmale

Für das Bauen und den Umgang mit Bodendenkmalen gelten insbesondere folgende Vorschriften: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und

Rechtsvorschriften für  
Bodendenkmale

entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bezüglich der übrigen Denkmale im Gemeindegebiet wird auf die aktuelle Denkmalliste für den Landkreis Potsdam-Mittelmark des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

Denkmalliste des Landkreises

## 8.6 Gewinnung von Bodenschätzen

Im Bereich zwischen den Ortsteilen Reetz und Reetzerhütten stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen dar. Die Fläche entspricht der durch Planfeststellungsbeschluss des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 17. März 2017 zugelassenen Rahmenbetriebsplanfläche des Tontagebaus Reetz.

Tontagebau Reetz

Das Bergwerkseigentum am Bergwerksfeld Reetz (Feldesnummer: 31-0075) liegt bei der Firma Wienerberger GmbH, Hannover und gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tonigen Gesteinen.

Ferner besteht für den westlichen Teil der Anlage sowie westlich und südlich darüber hinausgehend das Baubeschränkungsgebiet Reetz. Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg erteilt werden. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde (§§ 107 bis 109 BBergG).

Der planfestgestellte Bereich sowie das Baubeschränkungsgebiet in Reetz stellen nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Nutzungsregelungen mit Relevanz für die bauliche Entwicklung des Ortsteils dar und werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Dazu wurden folgende Grundlagen herangezogen: Rahmenbetriebsplanfläche: Planfeststellungsbeschluss 2. Abänderung und Erweiterung Tontagebau Reetz, Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 17. März 2017, Anlage 2. Baubeschränkungsgebiet Reetz: Digitale Daten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Dezernat 33, Cottbus, übermittelt 10/2018.

Das Gemeindegebiet liegt außerdem teilweise innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldesnummer: 22-1480). Hier gilt das bis zum 11.2.2049 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole zur Anwendung

Soleentnahme /  
Bewilligungsfeld Belzig Nord

regioteam 01/2025

balneologischer Zwecke. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Kur und Freizeit Belzig GmbH, Belzig. Innerhalb des Bewilligungsfeldes existiert ein bergrechtlich zugelassener Hauptbetriebsplan für die Aufsuchung bzw. Gewinnung von Sole (§ 52 BBergG). Aufgrund der geringen Entnahmerate von Sole und der großen räumlichen Entfernung zur Bohrung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine bergbaulichen Einflüsse auf das Gemeindegebiet von Wiesenburg / Mark zu erwarten sind.

Im Gemeindegebiet finden sich ferner folgende Bohrlöcher: Geologische Kartierungsbohrung Kb Stac 1/60 (Stackelitz) mit einer Teufe von 647,20 m sowie um die Hydrogeologische Bohrung Hy WsnbBg 1/1998 (Brunnen 7, Wiesenburg) mit einer Teufe von 581,50 m. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.

**Bohrlöcher**

## 8.7 Ver- und Entsorgung

Im Gemeindegebiet befinden sich nach Auskunft des Leitungsträgers GDMcom mbH zwei Gashochdruckleitungen mit einer Nennweite von jeweils 400 mm, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden durchqueren. In einer östlich von Wiesenburg gelegenen Gasübergabestation zweigt von der von Norden nach Süden verlaufende Ferngasleitung (Nr. 202) eine in östliche Richtung nach Bad Belzig verlaufende Ferngasleitung (Nr. 202.06) ab. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Verlauf dieser Gashochdruckleitungen nachrichtlich. Die Gasübergabestation östlich von Wiesenburg an der Bundesstraße B 246 sowie drei weitere kleinere Gasbetriebsstellen werden im Plan mit Symbol dargestellt.

**Gashochdruckleitungen**

Von den Leitungen ist ein beiderseitiger Schutzstreifen von jeweils 3 m einzuhalten, der weder überbaut noch eingefriedet werden darf und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten ist. Sämtliche Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Leitungsträgers.

**Schutzstreifen beidseitig 3 m**

Neben diesen beiden Ferngasleitungen bestehen weitere Gasleitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), die nicht in der Planzeichnung dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck von mehr als 4 bar, die nordöstlich des Ortsteils Wiesenburg von der o.g. Gasfernleitung (Nr. 202) abzweigt und von dort in südwestlicher bzw. westlicher Richtung den Ortsteil Wiesenburg umläuft. Westlich von Wiesenburg verläuft die Leitung ein kurzes Stück parallel der Bundesstraße B 107, bevor sie nach Südwesten in Richtung Reetzerhütten abknickt. Den Ortsteil Reetzerhütten umläuft die Leitung nördlich und endet schließlich am Tontagebau Reetz.

**Weitere Gasleitungen ohne Darstellung im FNP**

An diesem Punkt schließt eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck von 1 bis 4 bar an, die in westliche Richtung verläuft und dort am Ortseingang Reetz nach Norden Richtung Görzke abknickt. Kurz hinter der Gemeindegrenze zweigt von dieser Leitung eine weitere Gasleitung ab, die ebenfalls mit einem Druck von 1 bis 4 bar betrieben wird und vom Abzweig in westliche Richtung verläuft, wo sie den Ortsteil Reppinichen mit Gas versorgt.

Die NBB beabsichtigt, eine weitere Gasleitung zu verlegen, die ebenso wie die zuvor beschriebene Leitung nordöstlich von Wiesenburg von der Ferngasleitung der GDMcom mbH abzweigt, parallel zu dieser Richtung Süden verläuft und dann der Bundesstraße B 246 in südwestlicher Richtung bis zum ehemaligen Kreisbetrieb für Landtechnik folgt.

Weiterhin bestehen in den Ortsteilen Schlamau, Wiesenburg, Neuehütten, Reetzerhütten, Reetz und Reppinichen lokale Versorgungsnetze, die im Straßenraum verlaufen und mit einem Druck von 0,1 bis 1 bar betrieben werden.

## 8.8 Truppenübungsplatz Altengrabow

Westlich des Ortsteils Reppinichen liegt ein Teil des Truppenübungsplatzes Altengrabow mit einer Fläche von ca. 400 ha innerhalb des Gemeindegebiets von Wiesenburg/Mark. Als militärische Anlage des Bundes unterliegt die Fläche gemäß § 37 Abs. 2 BauGB nicht der gemeindlichen Planung. Entsprechend den Vorgaben der

**Nachrichtliche Übernahme im FNP**

Forstverwaltung wird die Fläche als Wald dargestellt. Gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird die Grenze des Truppenübungsplatzes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dadurch wird die besondere Rechtsstellung der Flächen für Zwecke der Landesverteidigung verdeutlicht und auf das dort geltende Betretungsverbot hingewiesen.

Es ist tags und nachts mit einem Planungsrichtpegel von 70 dB(A) zu rechnen. Um Lärmkonflikte zu vermeiden, sollen nach Angaben der Bundeswehr Wohnbebauungen nicht näher als 3.000 m an die Grenze des Truppenübungsplatzes heranrücken. Der gesamte Ortsteil Reppinichen liegt innerhalb dieser Zone. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb über die in der Innenbereichssatzung vorhandenen Nachverdichtungspotentiale in der Ortslage hinaus keine Wohnbauflächen dar.

Keine heranrückende  
Wohnbebauung

## **9. KENNZEICHNUNGEN**

### **9.1 Bodenbelastungen**

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Zu den Flächen liegen unterschiedlich weitgehende Untersuchungen vor. Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist, werden in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung von Bodenbelastungen erfolgt durch Symbol; für eine flächenhafte Darstellung liegen keine ausreichenden Unterlagen vor. Bei Planungen oder Vorhaben im Umkreis der Kennzeichnungen müssen die entsprechenden Angaben bei der Behörde abgefragt werden.

Darstellung im FNP durch  
Symbol

## **10. HINWEIS**

### **10.1 Historische Gartenanlagen**

Der Schlosspark Wiesenburg wird im Flächennutzungsplan als Wald entsprechend den Vorgaben der Forstverwaltung, sowie als sonstige Grünfläche dargestellt. Der Umriss der Anlage wird durch eine Hinweislinie verdeutlicht, um ihrer historischen und landschaftlichen Bedeutung Rechnung zu tragen.

Schlosspark Wiesenburg und  
ehemaliger Gutspark  
Schmerwitz

Der ehemalige Gutspark Schmerwitz wird im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche, teilweise als Wald und teilweise als sonstige Grünfläche dargestellt. Um die Besonderheit der früheren Gartenanlage kenntlich zu machen, wird der Umriss der früheren Anlage ebenfalls durch eine Hinweislinie gekennzeichnet

## **TEIL B - UMWELTBERICHT**

*s. gesondertes Dokument*

## TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### C1. Aufstellungsbeschlüsse

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiesenburg/Mark hat am 6.9.2016 mit Beschluss Nummer 97-16/16 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet sowie die Erarbeitung eines Landschaftsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk ortsüblich bekanntgemacht. Die beiden Pläne werden gemeinsam aufgestellt.

### C2. Frühzeitige Beteiligungen

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde im „Flämingbote“ als Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk (vom 15.06.2018, Nr. 6, ortsüblich bekanntgemacht).

Die Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan haben in der Zeit von 18. Juni 2018 bis zum 19. Juli 2018 im Rathaus der Gemeinde Wiesenburg/Mark öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung wurden außerdem während der Stellungnahmefrist auf der Website der Gemeinde Wiesenburg/Mark in das Internet eingestellt

(Link: <https://www.wiesenburgmark.de/news/1/452964/nachrichten/auslegung-vorentwurf-flaechennutzungsplan-und-umweltbericht-der-gemeinde-wiesenburg-mark.html>)

und konnten dort eingesehen werden. Ergänzend wurden die Planentwürfe in einer öffentlichen Veranstaltung am 20. Juni 2018 vorgestellt. Innerhalb der genannten Frist konnte die Öffentlichkeit zum Vorentwurf Stellung nehmen. Damit bestand Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von 21.6.2018 über die frühzeitige Beteiligung – einschließlich der Einstellung der Unterlagen in das Internet unter dem oben genannten Link – unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 20.7.2018 gebeten. Sie wurden zugleich aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 14, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden 40 schriftliche Stellungnahmen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind – zusammen mit weiteren Gutachten sowie den Ergebnissen von Abstimmungen mit den Ortsbeiräten und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – in die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans eingegangen. Zusätzlich waren Änderungen der Rechtsgrundlagen und der regional- und landesplanerischen Vorgaben wie die Einstufung der Gemeinde Wiesenburg/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt zu berücksichtigen. Neben einer Vielzahl von kleinteiligen Änderungen in Planzeichnung und Begründung enthält die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf:

- Erweiterung der gemischten Baufläche am Bahnhof Wiesenburg/Mark zur Berücksichtigung der Ziele der Bebauungsplanung für diesen Bereich,



- Darstellung weiterer Teile des Tanklagers Medewitz als Gewerbegebiet (statt als Sondergebiet), um auf mögliche künftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können,
- Erweiterung der gewerblichen Baufläche westlich von Jeserig/Fläming,
- Darstellung zusätzlicher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplans, u.a. zur Gewährleistung eines ausreichenden Flächenangebots für die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Beschluss über die Einleitung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB steht noch aus.

### **C3. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) 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).

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11).

### **Anlage: Darstellung bzw. Nicht-Darstellung von Siedlungsflächen im Landschaftsschutzgebiet**

*Erläuterung:* Bei den in grauer Schrift dargestellten Überschneidungsbereichen handelt es sich um Kleinstflächen (<0,3 ha) unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans, auf denen bereits eine Bebauung besteht und Konflikte mit der LSG-Verordnung nicht zu erwarten sind bzw. auf der B-Plan- oder Genehmigungsebene gelöst werden können. Diese Flächen werden in angrenzende Bauflächen bzw. Freiflächen einbezogen.

Die in schwarzer Schrift dargestellten Flächen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung weiß, bei Vorliegen konkreter Vorhaben ist der FNP im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu ändern. In der Tabelle wird für diese Flächen das langfristige Planungsziel der Gemeinde benannt (s. 5.9.2).

<b>Ortsteil</b>	<b>Lage/Beschreibung</b>	<b>Größe [ha]</b>	<b>langfristiges Entwicklungsziel</b>
Benken	Wohnheim	1,15	M
Grubo	Welsigke	0,21	W
Grubo	Westlicher Ortsausgang, südlich L 84	0,79	W
Jeserigerhütten	Glashütte	0,42	SO Erholung
Jeserigerhütten	Siedlung	2,29	SO Erholung
Jeserigerhütten	Siedlung	0,30	W
Jeserigerhütten	Östlich Ortskern	0,41	SO Erholung
Jeserigerhütten	Spring	1,08	M
Jeserigerhütten	Setzsteig	1,45	M
Klepzig	Zehrendorf	0,26	0,26ha + Forsthaus in Wald einbezogen
Medewitz	Jagdschloss	1,13	SO Jagdschloss
Medewitz	Reetzer Weg (Dreieck)	0,25	M <0,3 ha in Lawi einbezogen
Medewitz	Wasserwerkstraße (Teilung)	0,03	Teifläche im LSG in W einbezogen
Neuehütten	Nördlicher Ortsausgang, östlich B 107	0,07	teils in M, teils in Lawi einbezogen
Neuehütten	Teerofen	1,62	SO Erholung
Reetz	Zipsdorf	0,18	In Wald einbezogen
Reetz	Grüner Gurnd	0,25	In Lawi einbezogen
Reetz	Mahlsdorf	0,64	M
Reetz	Schloss Mahlsdorf	1,47	SO Schloss Mahlsdorf
Reetzerhütten	Alte Hölle (2x)	1,21	SO Hotel
Reetzerhütten	Kerzenzieherei	0,79	M
Reetzerhütten	Westlicher Ortseingang, nördl. B 246	0,06	in W einbezogen
Schlamau	Steindorf	0,28	<0,3 ha
Schlamau	Arensnest	0,84	M
Wiesenburg	Bahnhof, westlich B 107 (Tränkeberg)	0,76	M
		<u>17,26</u>	