

## **TEIL C**

Gemeinde Wiesenburg/Mark

**Bebauungsplan Nr. 20**

„Wohnpark am Wasserturm“

### **Begründung**

**zum Entwurf vom 15. April 2024**

---

**Auftraggeber**

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Schlossstraße 1

14827 Wiesenburg/Mark

**Planverfasser**

architekturbüro civitas

Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig

Ackerstraße 35

10115 Berlin

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

## INHALT

<b>I</b>	<b>Gegenstand der Planung</b>	<b>3</b>
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2	Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit	4
3	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	5
4	Städtebauliche Analyse des Plangebietes	7
4.1	Geschichtliche Entwicklung	7
4.2	Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung	7
4.3	Eigentumsverhältnisse	8
4.4	Verkehrerschließung	8
4.5	Stadttechnische Erschließung	9
4.6	Immissionen	10
4.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen	10
4.8	Trinkwasserschutz	12
4.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	12
5	Landschaftsanalyse	14
5.1	Naturräumliche Einordnung	14
5.2	Geomorphologische Verhältnisse und Topographie	15
5.3	Boden	15
5.4	Hydrologie	16
5.5	Klima/Luft	16
5.6	Freiflächen	16
5.7	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	18
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>23</b>
1	Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung	23
1.1	Art der baulichen Nutzung	24
1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
1.4	Verkehrsflächen	28
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
1.6	Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
1.7	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
1.8	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	29
<b>III</b>	<b>Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen</b>	<b>30</b>
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>34</b>
<b>V</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>35</b>
<b>VI</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>36</b>

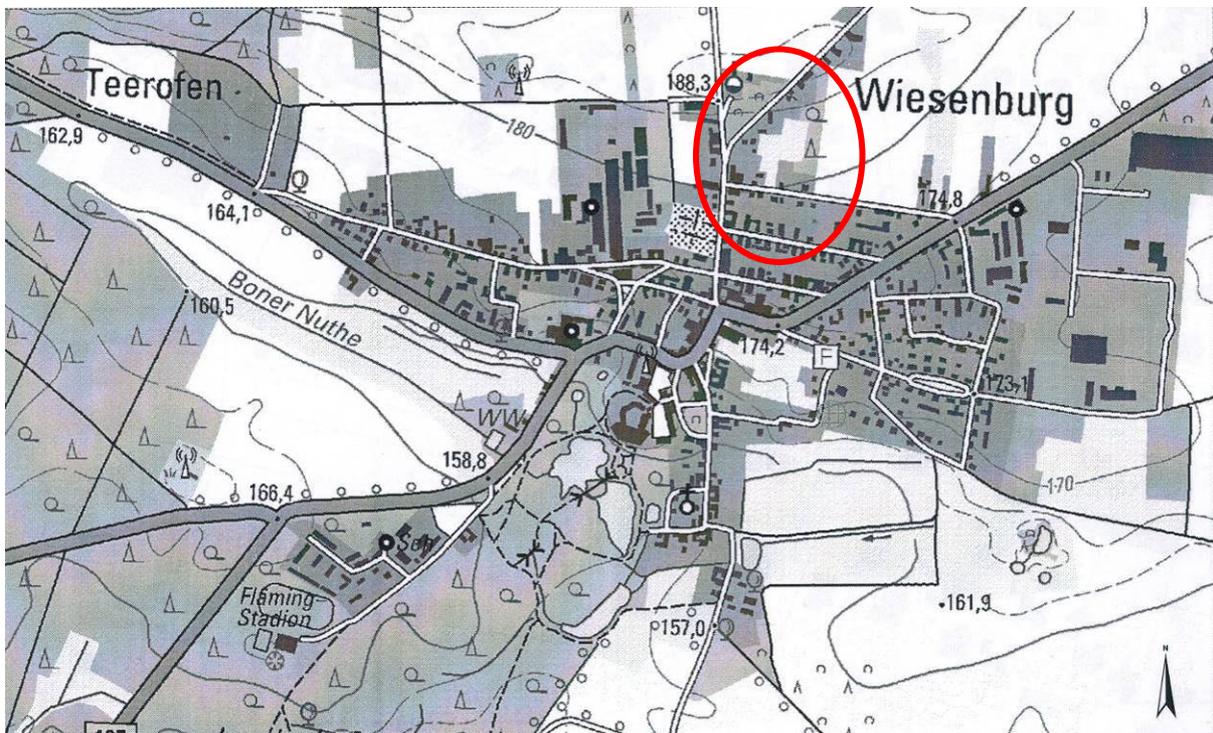
## I Gegenstand der Planung

### 1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wiesenburg der Gemeinde Wiesenburg/Mark. Es liegt an der Nordseite der Feldstraße, östlich der Schlamauer Straße sowie südöstlich der Schmerwitzer Straße. Der Wiesenburger Wasserturm befindet sich nordwestlich des Plangebietes.

Die unmittelbar an der Feldstraße und an der Schmerwitzer Straße gelegenen Teile des Plangebietes sind Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der übrigen Flächen befinden sich im Außenbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 1,25 ha großes Gebiet in der Gemarkung Wiesenburg.



**Abbildung 1:**

Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet wird begrenzt –

- im Norden von der südöstlichen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Schmerwitzer Straße
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 872 sowie der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 873
- im Süden von der nördlichen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Feldstraße
- im Osten von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 875. Der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 877 und von der östlichen Grenze des Flurstücke Nr. 879/6, Nr. 879/4 und Nr. 879/1

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wiesenburg (121577) in der Flur 1 auf den Flurstücken Nr. 874/1, 874/2 und 875. Die Flurstücksnummern entsprechen dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.05.2023 (Bezugsdatum).

## 2 Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist eine unbebaute Fläche am Rand der Ortslage Wiesenburg.

Es besteht die Absicht diesen Standort zu einem neuen Wohngebiet zu entwickeln.

Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen. Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungen im ländlichen Raum.

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



**Abbildung 2:**

Blick zum Wiesener Wasserturm aus südlicher Richtung

### 3 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Wiesenburg befinden sich Teilflächen des Plangebiets, mit einer Größe von insgesamt 3.308 m<sup>2</sup>, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich demnach derzeit nur für die unmittelbar an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Flächen des Plangebietes aus den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat in ihrer Sitzung am 22.03.2022 beschlossen, für das o.g. Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 166-22/22). Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

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

Derzeit liegt der Vorentwurf des Flächennutzungsplans vor, zu dem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte. Ein Abschluss dieses Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist frühestens im Verlauf des Jahres 2025 möglich. Im Plangebiet sind aber Investitionsvorhaben vorgesehen, die die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern, um den planungsrechtlichen Rahmen für die kurzfristige Vorbereitung und Durchführung dieser Vorhaben zu schaffen. Der Bebauungsplan wird daher nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt bevor die Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist, weil –

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

Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Innenbereich und von Teilflächen im Innenbereich entspricht dessen weitere Entwicklung insbesondere den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

---

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

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

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark  
(gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg am 19.07.2006 genehmigt)

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

Am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in der Sitzung der Regionalversammlung gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Im Beteiligungsverfahren bestand bis zum 9. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes entspricht den Zielen dieses Regionalplanelntwurfs zur Siedlungsentwicklung.

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

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

## 4 Städtebauliche Analyse des Plangebietes und seiner Umgebung

### 4.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Bebauung an der Feldstraße und an der Schmerwitzer Straße mit freistehenden Einfamilien-Wohnhäusern, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, entstand erst nach 1945. Bis dahin waren diese Bereiche Teil der nordöstlich der Ortslage Wiesenburg gelegenen Feld- und Wiesenflächen.

### 4.2 Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung

Nur im südlichen Teil des Plangebietes ist auf den Grundstücken Feldstraße 2 und Feldstraße 3 eine Bebauung vorhanden. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Wohnhäuser (Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss) mit einer Grundfläche von jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> und um Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Bebauung Feldstraße 2 ist ungenutzt und bereits ruinös. Das Grundstück Feldstraße 3 ist bewohnt.

Von den Hauptgebäuden der bebauten Grundstücke in der unmittelbaren näheren Umgebung des Plangebiets, insbesondere südlich der Feldstraße, sind die meisten Gebäude zweigeschossig, wobei es sich bei dem zweiten Geschoss um den ausgebauten Dachraum handelt. Diese Gebäude haben Grundflächen von 90 bis 150 m<sup>2</sup>. Bei den vorhandenen Hauptgebäuden in der Umgebung des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser.



**Abbildung 3:**  
Wohnhaus Feldstraße 3

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Wiesenburg/Mark.

### 4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Feldstraße im Süden und der Schmerwitzer Straße im Norden erschlossen.



**Abbildung 4:**

Blick die Feldstraße entlang in Richtung Westen

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie Nr. 588. In ca. 500 m Entfernung ist über die Feldstraße in Richtung Osten die nächstgelegene Haltestelle dieser Buslinie Wiesenburg/Mark, Gewerbegebiet in der Belziger Landstraße zu erreichen. Die Buslinie 588 verkehrt zwischen Ziesar und Bad Belzig. In Bad Belzig endet die Buslinie am Bahnhof mit den Umsteigemöglichkeiten in den Regionalbahnverkehr.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie (Strom), Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation und Gas kann gewährleistet werden bzw. eine Versorgung mit den genannten stadttechnischen Medien ist möglich. Für die Versorgung der einzelnen neu zu bildenden Baugrundstücke sind die vorhandenen Versorgungsnetze zu erweitern bzw. zu ergänzen.

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

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

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

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

#### **4.6 Immissionen**

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Radius von 500 m das Gewerbegebiet „Drahtzieherpark“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für dieses Gewerbegebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erstellt, um die schalltechnische Verträglichkeit der dort geplanten gewerblichen Nutzung auf die Wohnnutzung in der näheren Umgebung sicherzustellen. Dazu erfolgte eine Geräuschkontingentierung für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Drahtzieherpark“ im Sinne der DIN 45691<sup>4</sup>. Die ermittelten Geräuschkontingente sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17. Demnach sind auf den jeweiligen Bauflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die ermittelten Geräuschkontingente weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Zulässig sind im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 57 bis 60 dB(A)/m<sup>2</sup> noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) von 40 bis 50 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten. Für den im Bebauungsplan Nr. 17 festgelegten Richtungssektor B, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohnpark am Wasserturm“ befindet, sind Erhöhungen der Geräuschemissionen durch Zusatzkontingente nicht zulässig. Es ist daher im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20 nicht mit unzulässigen oder unzumutbaren Geräuschimmissionen durch die gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet „Drahtzieherpark“ zu rechnen. Insofern wird mit der Entwicklung der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet keine Bebauung an das Gewerbegebiet heranrücken, die eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber der bestehenden Situation beansprucht.

Aus dem Fahrzeugverkehr auf dem östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Bundesstraße 246 bestehen im Plangebiet, auf Grund der Entfernung von ca. 500 m, keine Lärmimmissionen. Außerdem wird das Plangebiet an der Ostseite durch den außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 879/6 vorhanden dichten Baum- und Strauchbestand abgeschirmt. Die Breite des Gehölzbestandes beträgt ca. 50 m.

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

Für das Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen.

Es sind im Plangebiet keine Flächen und Standorte, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert sind.

---

<sup>3</sup> acouplan GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung, 03.11.2020

Im Geltungsbereich sind folgende Regelungen und Anforderungen zu beachten:

- Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.
- Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.
- Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.
- Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.
- Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.
- Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende **mineralische Abfälle** (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufruch, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m<sup>3</sup>) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN98<sup>5</sup> (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.
- Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:  
Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht.  
Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:  
Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB),  
Großbeerenstraße 231, 14467 Potsdam, Tel. 0331 27930, [www.sbb-mbh.de](http://www.sbb-mbh.de)
- Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von **2.000 kg (Kleinmengen)**, bezogen auf alle als gefährlich eingestuft Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen,

<sup>4</sup> DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006

<sup>5</sup> [https://www.laga-online.de/documents/m-32\\_pn98\\_red-aend\\_2019\\_mai\\_1562758999.pdf](https://www.laga-online.de/documents/m-32_pn98_red-aend_2019_mai_1562758999.pdf)

zwingend einer Erzeugernummer. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben.

- Bei einem Anfall von mehr als **2.000 kg** an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).
- Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.
- Folgende Pflichten (Gesamtabfallmenge > 10 m<sup>3</sup>) sind in diesem Zusammenhang von Gewerbebetrieben zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL<sup>6</sup>):
  - Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
  - Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
  - Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
  - Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

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

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

#### **4.8 Trinkwasserschutz**

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

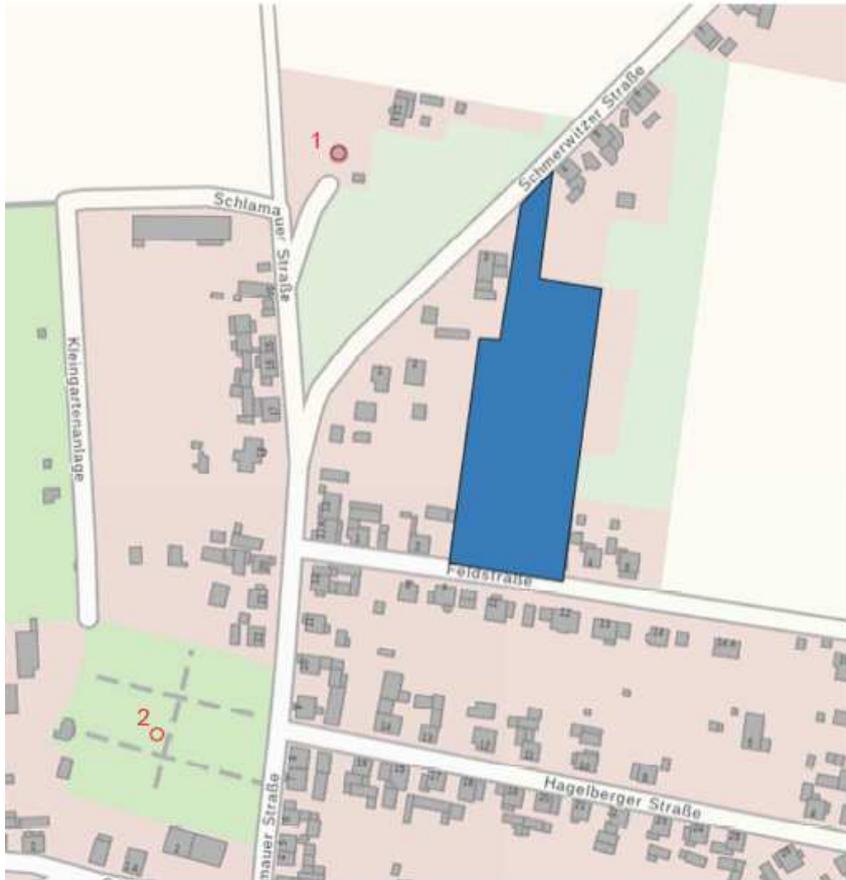
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgelegten Trinkwasserschutz- und Vorbehaltsgebiete.

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

Im Plangebiet befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand: 31.12.2022) kein Einzeldenkmal.

---

<sup>6</sup> Quelle: [https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt\\_MLUL\\_Gewerbeabfall.pdf](https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt_MLUL_Gewerbeabfall.pdf)



**Abbildung 4:**  
Übersichtsplan mit der Lage  
der Einzeldenkmale  
(1) Wasserturm  
(2) Grabstelle für polnische  
Zwangsarbeiter

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Einzeldenkmale „Wasserturm“ [ID-Nr. (MIDAS-Obj.Nr.) 09191616] und „Grabstelle für polnische Zwangsarbeiter auf dem Friedhof“ [ID-Nr. (MIDAS-Obj.Nr.) 09190537]

Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet und fehlender direkter Sichtbeziehungen vom Plangebiet zu den Einzeldenkmalen, ist mit einer Beeinträchtigung der Einzeldenkmale durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets nicht zu rechnen.

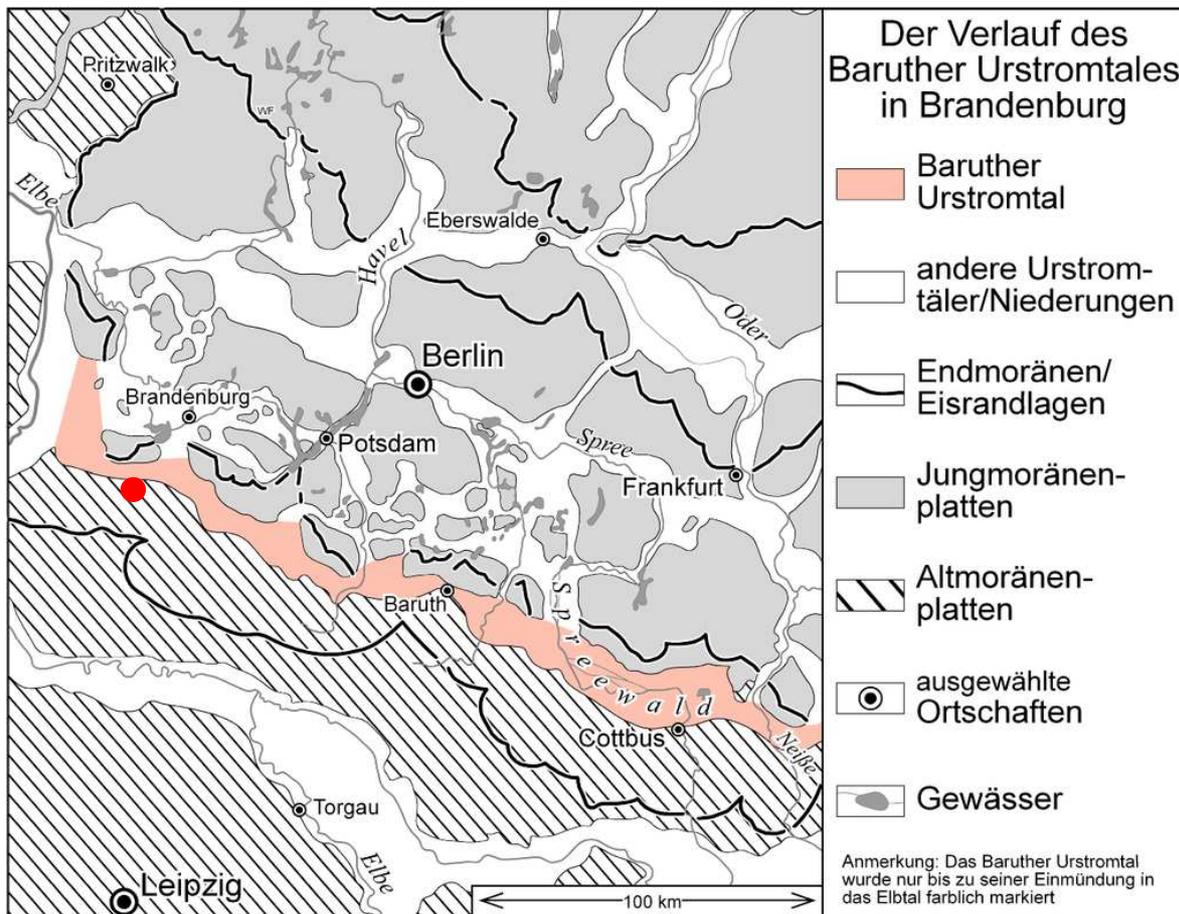
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bodendenkmals Wiesenburg Flur 1 und 3 Historische Altstadt, Schloss Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Historischer Garten Neuzeit, Grab Neuzeit (Bodendenkmalnummer 30212). Die Entfernung vom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

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

## 5 Landschaftsanalyse

### 5.1 Naturräumliche Einordnung

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



**Abbildung 5:**  
Übersichtsplan des Baruther Urstromtal

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

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

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

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

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

## 5.2 Geomorphologische Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet befindet sich südlich des Baruther Urstromtales am nördlichen Rand der Altmoränenplatte im Bereich der Endmoräne / Eisrandlage. Am Standort (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) sind überwiegend Schmelzwasserablagerungen in Form von Sanden vorzufinden.

Das Plangebiet hat einen in südöstlicher Richtung verlaufenden Geländeabfall mit einem Höhenunterschied von ca. 5,5 bis 6,0 m, was einer Neigung von 2,75 bis 3 % entspricht.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 180,0 bis 185,9 m DHHN 2016.

## 5.3 Boden<sup>7</sup>

Im Bereich des Plangebietes ist eine bis zu 50 cm dicke Oberbodenschicht aus lockeren humosen Sanden vorhanden. Direkt unter der Oberbodenschicht sind Schluffe als Schicht aus Geschiebeböden als schluffige Sande vorhanden, die mitteldicht gelagert sind. Diese Schicht hat eine Dicke von ca. 30 cm. Daran schließen sich Mittel- und Feinsande an, die bis zur Erkundungstiefe der Baugrunduntersuchung von 6 m unter Geländeoberfläche reichen. Dieser Untergrund ist nach Abtrag der Oberbodenschicht und der Schicht aus Geschiebeböden als Baugrund für die Errichtung von Gebäuden und von Zufahrten und Wegen gut geeignet.

Die vorhandenen Böden im Bereich der gewachsenen enggestuften Sande verfügen über eine ausreichende Durchlässigkeit und sind für die Versickerung von Regenwasser geeignet. Überschlägig kann von einer mittleren Durchlässigkeit mit einem  $k_f$ -Wert =  $1 \cdot 10^{-04}$  m/s ausgegangen werden. Auf Grund des mittleren höchsten Grundwasserstandes besteht auch zu Sohlen möglicher unterirdischer Sickeranlagen (Sickerschächte, Rigolen u.a.) ein ausreichender Abstand. Punktuell anstehende gemischtkörnige Böden (SU\*) sind aus dem Sickerraum zu entfernen.

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

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Rütz GmbH, Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/174/23, Borkheide Juni 2023

## 5.4 Hydrologie

### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 100 m ü. NHN und damit 70 bis 75 m unter dem Geländeniveau. An der in Nähe des Plangebiets gelegenen Grundwassermessstelle 3840 4690/Wiesenburg Am Postplatz beträgt der höchste bekannte Grundwasserstand 165,48 m ü. NHN und der arithmetische Mittelwert der höchsten Jahreswasserstände 164,46 m ü. NHN.

### Oberflächengewässer

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

## 5.5 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 8,2°C und 8,9°C.

Bedingt durch den geringen Versiegelungsgrad, ist das Plangebiet ein klimatischer Ausgleichsraum.

## 5.6 Freiflächen

Das Plangebiet ist eine siedlungsgeprägte Freifläche, die von Ruderalfluren geprägt wird. Durch die Nutzung der unbebauten Flächen auf dem Flurstück 875 im Osten des Plangebietes als Pferdekoppel, ist hier ein geringerer Gehölzbestand bzw. sind Bäume und Sträucher nur am Rande der Koppel vorhanden.

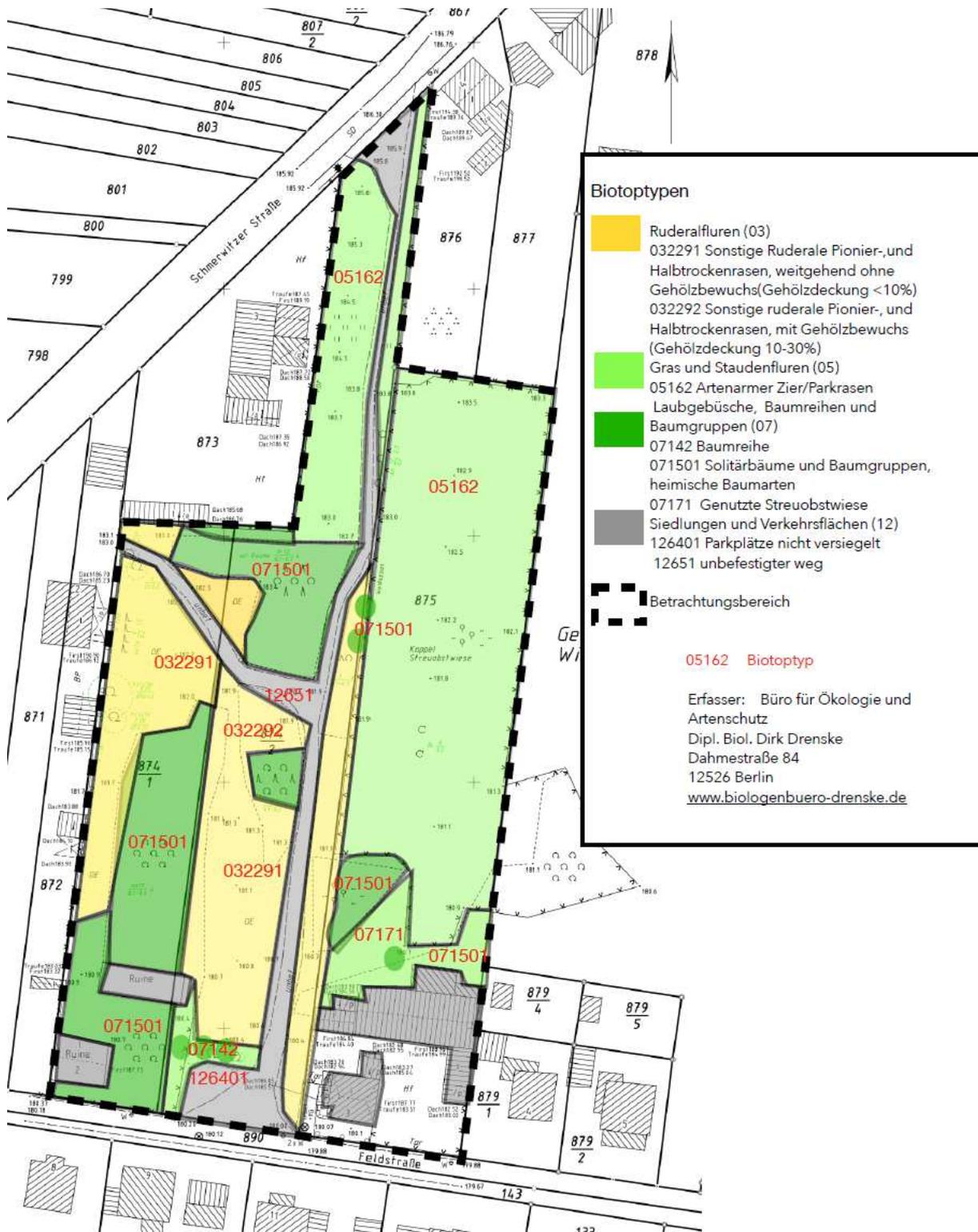
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope, die nach § 17 und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem NATURA 2000 Schutzgebiet oder einem anderen Schutzgebiet nach Naturschutzrecht.

Im Plangebiet sind Laub- und Nadelbäume vorhanden, die Baumreihen und Baumgruppen bilden.

Es sind die Baumarten Birke, Ahorn und Waldkiefer vorhanden.

Die Bäume im Plangebiet haben Stammumfänge von 0,1 m bis 0,4 m. Demnach sind die Bäume im Plangebiet nach § 2 Abs. 2 Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM nicht geschützt bzw. gehören nicht zu den geschützten Landschaftsbestandteilen.



**Abbildung 6:**  
 Biotoperfassung (Stand 25.08.2023)  
 erstellt durch Dipl.-Biologe Dirk Drenske – Büro für Ökologie und Artenschutz

## 5.6 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>8</sup>

Bei der baulichen Entwicklung im Plangebiet sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Demnach sind nur die Tierarten des Anhang IV Buchstabe a und die Pflanzen des Anhang IV Buchstabe b der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant.

Grundlage der Artenschutzfachlichen Prüfung bilden:

- Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
- Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG
- Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Die Verbote beinhalten:

1. Wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arbeit aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonderes geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungsstätten auszugehen, „wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätte an Wert verliert. Sind Nahrungs- und Jagdhabitats also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie ebenfalls die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG anzuwenden.

Das Gelände wurde im Zeitraum Mai bis Juli 2023 bei sonnigem Wetter begangen. Hierbei wurden die Freiflächen wie auch die Gebäuderuinen begutachtet.

---

<sup>8</sup> Drenke, Dirk, Artenschutzfachbeitrag, Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnpark am Wasserturm, Biotoperfassung und Potentialanalyse, Berlin 2023

Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen im Plangebiet, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges wird eingeschätzt, dass die entscheidungsrelevanten Artengruppen die Fledermäuse, Insekten, Reptilien und Vögel sind. Zu diesen Arten-gruppen erfolgten weitere gesonderte Untersuchungen.

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Hohlräumen	ja
Fledermäuse	innerhalb der vorhandenen Gebäude	
Vögel	Mögliche Brutplätze am und im Gebäude sind nicht auszuschließen.	ja
Zauneidechse	Mögliche Lebensräume an den Rändern des Gebäudes sind nicht auszuschließen	ja

#### Untersuchung Vögel

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlung und besitzt daher keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher die Bedeutung als Bruthabitat. Von den in der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten wurden keine durch Rufe oder Beobachtung im Plangebiet nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet typische Kulturfolger und Gebäudebrüter einfinden.

#### Untersuchung Fledermäuse

Im Plangebiet wurden einzelne Fledermäuse nachgewiesen. In der Gebäuderuine konnten Kotspuren nachgewiesen werden und in den Abendstunden konnten ausfliegende Individuen beobachtet werden.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Anzahl der Funde: 4

Rote Liste Brandenburg: gefährdet (3)

Rote Liste Deutschland: Art der Vorwarnliste (V)

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL) Anhang IV

BNatSchG: streng geschützt (s)

#### Untersuchung Reptilien

Es wurden im Zeitraum von Mai bis Juli 2023 insgesamt 5 Begehungen durchgeführt. Dabei wurde eine Zauneidechse nachgewiesen:

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Anzahl der Funde: 1

Rote Liste Brandenburg: gefährdet (3)

Rote Liste Deutschland: Art der Vorwarnliste (V)

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL) Anhang IV

BNatSchG: streng geschützt (s)

Der Nachweis erfolgte auf strukturbildenden Geländere relief (Betonschwellen im Norden des Plangebietes). Für das Gesamtgebiet und dessen direktem Umfeld es davon auszugehen, dass es sich um eine kleine Population handelt, die stark strukturspezifisch gebunden ist. Diese geeigneten Strukturen sind nicht flächendeckend vorhanden, treten aber kleinräumig auf.

#### Untersuchung Tagfalter

Bei den Begehungen des Plangebietes wurden 7 Arten angetroffen. Weitere Arten konnten nicht festgestellt werden.

Damenbrett (*Melanargia galathea*)

Anzahl der Funde: 5

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Kohlweißling (*Pieris rapae*)

Anzahl der Funde: 3

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Distelfalter (*Vanessa cardui*)

Anzahl der Funde: 1

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Braunfleckiger Perlmutterfalter (*Boloria selene*)

Anzahl der Funde: 1

Rote Liste Brandenburg: Art der Vorwarnliste

Rote Liste Deutschland: Art der Vorwarnliste

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)

Anzahl der Funde: 2

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Zitronenfalter (*Gonepteryx rahmt*)

Anzahl der Funde: 1

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

Gemeiner Bläuling (*Polyommatus icarus*)

Anzahl der Funde: 3

Rote Liste Brandenburg: ---

Rote Liste Deutschland: ---

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): ---

BNatSchG: besonders geschützt (b)

#### Untersuchung sonstige Wirbellose

Neben den Tagfaltern wurde nach anderen relevanten Wirbellosen gesucht. Es wurden bei zwei Begehungen Weibchen des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) nachgewiesen

Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)

Anzahl der Funde: 1

Rote Liste Brandenburg: stark gefährdet (2)

Rote Liste Deutschland: stark gefährdet (2)

Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH RL): Anhang 2

BNatSchG: streng geschützt (s)

#### Relevanzprüfung

##### Vögel

Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich keine Brutplätze betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber

nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1).

Eventuelle Brutvogelarten der Umgebung sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden baubedingten Störungen durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen. Anlage und betriebsbedingte Störungen sind auf Grund der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### Fledermäuse

Eine Quartiernutzung konnte in den Gebäudehohlräumen der straßennahen Gebäuderuine nachgewiesen werden. Abbruch aber auch eine Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Ruine würden zum Quartierverlust führen. Es sollte zum Ausgleich Ersatzhabitats eingeplant werden.

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

#### Käfer

Die Anwesenheit des Hirschkäfers bedarf einer genaueren Prüfung der Habitatgröße. Umliegendes Totholz und Bäume würden durch Baumaßnahmen potentiell gefährdet werden. Der Verlust von Vegetation und Totholz würde den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllen.

#### Zauneidechsen

Auf dem Flurstück 874/2 befinden sich einzelne Individuen der geschützten Zauneidechse. Ebenso finden sich hier potenzielle Habitatstrukturen. Das Plangebiet in seiner Gesamtheit bietet viel Potential als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat der Zauneidechse. Es konnte jedoch keine reproduktive Population vorgefunden werden.

Die Bebauung des Plangebietes führt zu einem Habitatverlust auf der Fläche. Bei der Umsetzung der Planung werden die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG berührt.

## II Planinhalt

### 1 Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung

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

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

Die Entwicklung des Plangebietes ist möglich, da die Flächen

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

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

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

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

Da die seit 20.01.2006 rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Wiesenburg Teile des Plangebiets als Innenbereich darstellt, ist die Planung für diese Flächen mit einer Größe von 3.308 m<sup>2</sup> als Innenentwicklung zu sehen. Die Eigenentwicklungsoption muss daher für die Entwicklung des Plangebietes als Wohnsiedlungsfläche nur für die im Außenbereich gelegenen Flächen des Plangebietes mit einer Größe von 9.121 m<sup>2</sup> nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Wohnbauflächen entwickelt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses neuen innerörtlichen Wohnbaustandortes geschaffen.

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

Gesamtfläche des Plangebiets:	1,25 ha
<hr/>	
davon:	
Wohngebietsflächen	1,25 ha
davon	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,03 ha

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht, dass im Plangebiet folgende Einrichtungen und Gebäude zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als Ausnahme)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (als Ausnahme)
- Anlagen für Verwaltungen (als Ausnahme)

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

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Grundfläche (GR) und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige GRZ 0,4) ergibt sich für das Plangebiet mit einer Größe von 12.429,00 m<sup>2</sup> eine Grundfläche baulicher Anlagen von 4.971,60 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 2.485,80 m<sup>2</sup> überschritten werden. Daraus ergibt sich eine bebaute Fläche von insgesamt 7.457,40 m<sup>2</sup> (= 60% des Plangebietes). Aus der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse resultiert eine mögliche Geschossfläche von ~14.915 m<sup>2</sup>.

Es erfolgt außerdem eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung der beabsichtigten baulichen Entwicklung.

#### Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Dieses Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für reine und allgemeine Wohngebiete.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass ein ausreichend großer Anteil der Grundstücksflächen unbebaut bleibt, um die Entwicklung des Baumbestandes und von Gartenflächen zu sichern. Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 um höchstens 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig. Dadurch wird die ausreichende und sichere Erschließung der Gebäude im Plangebiet ermöglicht.

#### Höhe baulicher Anlagen

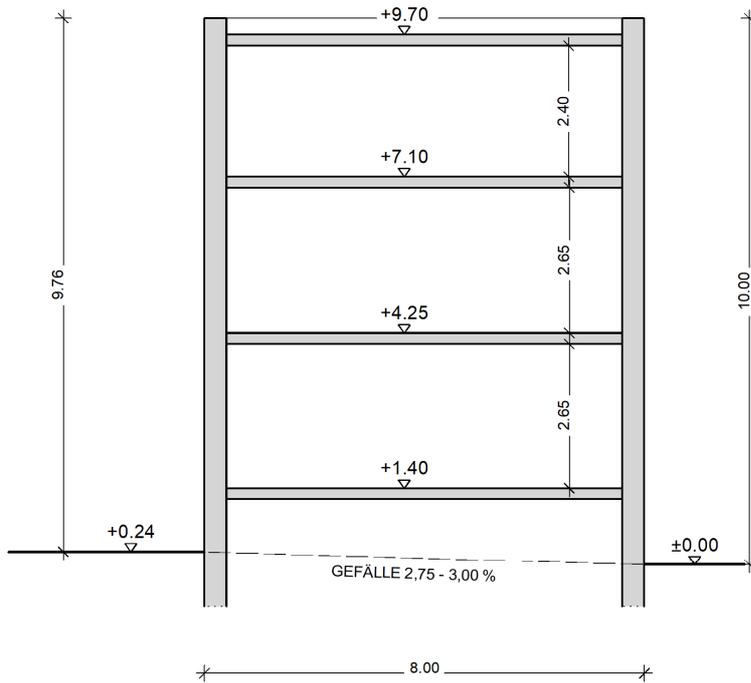
Es wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet, höchstens drei Vollgeschosse zulässig sind.

Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante Attika) von 10 m ergänzt. Die Höhe von 10 m entspricht etwa der Firsthöhe, die bei unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden ist.

Dadurch wird die Baumasse der Gebäude beschränkt. Die Festsetzung ist erforderlich, da ansonsten bei einer dreigeschossigen Bebauung Gebäudehöhen von mehr als 10 m und bis zu 12 m möglich wären.

Der Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der am tiefsten gelegenen natürlichen Geländeoberfläche an der Außenwand des neu zu errichtenden Gebäudes.

Aus den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ergeben sich für die Höhenentwicklung der Bebauung u.a. folgende Varianten:

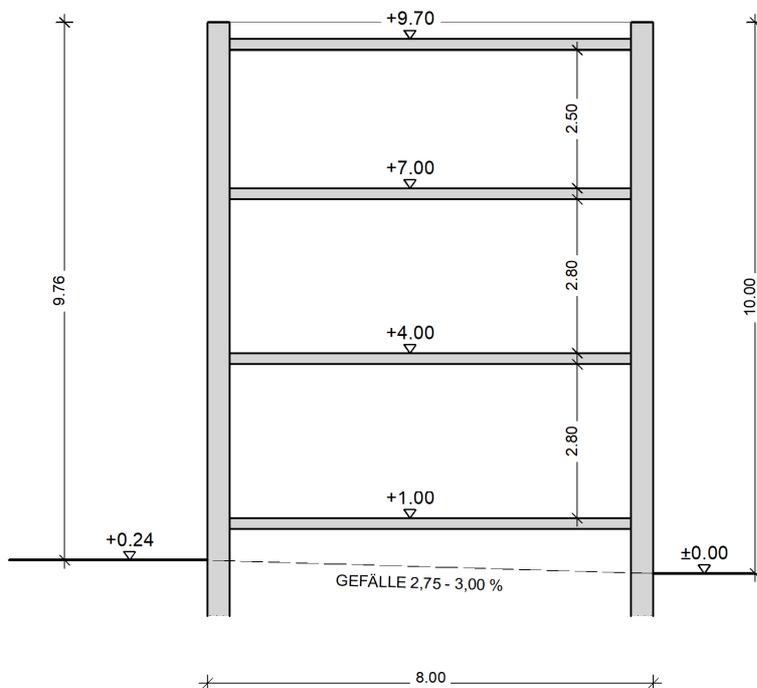


3 Vollgeschosse

zwingende Einhaltung der  
 Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über  
 Gelände

Gebäudeklasse 4  
 lichte Raumhöhe mind. 2,40 m

**Abbildung 7**  
 schematischer Gebäudeschnitt  
 OK Erdgeschossfußboden 1,40 m  
 angenommene Gebäudetiefe 8 m  
 Bauungsrichtung quer zum  
 Geländegefälle

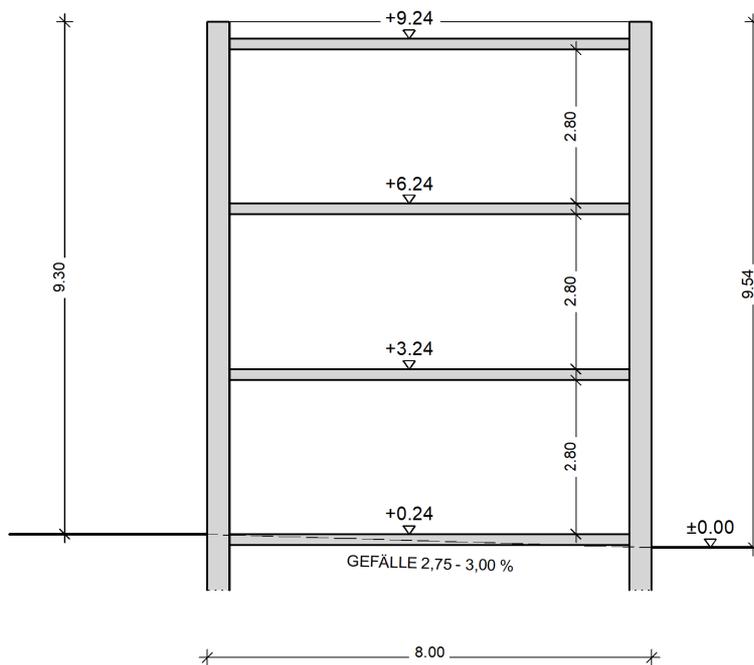


3 Vollgeschosse

zwingende Einhaltung der  
 Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über  
 Gelände

Gebäudeklasse 3  
 lichte Raumhöhe mind. 2,40 m

**Abbildung 8**  
 schematischer Gebäudeschnitt  
 OK Erdgeschossfußboden 1,00 m  
 angenommene Gebäudetiefe 8 m  
 Bauungsrichtung quer zum  
 Geländegefälle



3 Vollgeschosse

zwingende Einhaltung der  
Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über  
Gelände

Gebäudeklasse 3  
lichte Raumhöhe mind. 2,40 m

**Abbildung 9**  
**schematischer Gebäudeschnitt**  
**OK Erdgeschossfußboden 0,24 m**  
**angenommene Gebäudetiefe 8 m**  
**Bebauungsrichtung quer zum**  
**Geländegefälle**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglichen die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden, die nach § 2 Abs. 3 BbgBO der Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude mit einer Höhe<sup>9</sup> bis zu 7 Meter) zuzuordnen sind. Auf Grund dieser Gebäudeklassifizierung ist die Verwendung von nachhaltigen Holzbauweisen für die Errichtung der Bebauung möglich, da diese Bauweisen bei Gebäuden dieser Gebäudeklasse die bestehenden Anforderungen an das Brandverhalten und die Feuerwiderstandsdauer erfüllen. Tragende und aussteifende Wände und Stützen sowie die Geschosdecken (außer Kellerdecke) müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 nach §§ 27 und 31 BbgBO feuerhemmend sein. Das entspricht einer Feuerwiderstandsdauer von mindestens 30 Minuten.

Die Möglichkeit der Verwendung von Holzbaukonstruktionen ist auch ein Beitrag zum kostensparenden Bauen.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Es erfolgt lediglich eine Festsetzung der bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze. Durch den Verlauf der Baugrenze wird gewährleistet, dass der Randbereich des Plangebietes in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze unbebaut bleibt. Eine Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen ist nicht vorgesehen, um einen flexiblen städtebaulichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

<sup>9</sup> Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 BbgBO ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt die Lage der im Plangebiet vorgesehenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Durch die festgesetzte offene Bauweise können im Plangebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Die offene Bauweise gewährleistet eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes und entspricht der Struktur der näheren Umgebung des Plangebietes.

#### **1.4 Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die innerhalb des Gebietes erforderlichen Zufahrten und Wege sind als Nebenanlagen Teil der Wohnbaufläche. Die genaue Lage und Dimensionierung der Zufahrten und Wege zur Erschließung des Gebietes richten sich nach der geplanten Bebauung, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln ist, und nach den im Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten des Landkreises Potsdam-Mittelmark genannten Anforderungen. Dadurch wird auch die Erreichbarkeit aller zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet.

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

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Lebensraum für Zauneidechsen, in den die vorhandene Population ausweichen kann, zu erhalten bzw. zu entwickeln, wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind vorhanden Abfallmaterialien und abgelagerte Wurzelstöcke zu entfernen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen. Für die Zauneidechse sind Sandlinsen als Eiablageplätze zu schaffen.

Die anderen Maßnahmen des Artenschutzes für Fledermäuse und Vögel können bzw. müssen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden, da diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu gehören Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung des gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

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

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

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

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen handelt es sich **nicht** um Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen auf den Grundstücken.

### **1.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen werden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet vermieden. Die Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes.

### **1.8 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

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

### III. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Bodenversiegelung, die mit dem Bebauungsplan auf den Außenbereichsflächen vorbereitet wird.

Da die möglichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen.

#### **1 Eingriffs- und Konfliktdarstellung**

##### **1.1 Eingriff**

Mit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes sind Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation und die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erwarten. Es ist daher von einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG auszugehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf den Flächen im Außenbereich eine bebaubare Fläche von 4.971,60 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese zulässige vollversiegelte Fläche kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wegen um bis zu 50 % überschritten werden. Wobei die daraus resultierende Fläche von 2.485,80 m<sup>2</sup> für Wege, Zufahrten und Stellplätze teilversiegelt herzustellen sind.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung. Diese Beeinträchtigung ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine extensiv genutzte Wiesenfläche) sind rechtlich zu sichern.

Die Fläche für die geplante Kompensationsmaßnahme für die Bodenversiegelung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ und im Naturpark „Hoher Fläming“.

Die Kompensationsmaßnahme ist eine nach den Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ zulässige Handlung und ist mit den Zielen des Pflege- und Entwicklungsplans für den Naturpark „Hoher Fläming“ vereinbar.

Die Eingriffs- / Ausgleichbilanz erfolgt nur für die im Außenbereich gelegenen Flächen des Plangebiets mit einer Gesamtgröße von 9.121 m<sup>2</sup>. Die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen des Plangebiets mit einer Größe von 3.308 m<sup>2</sup> werden, da Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, nicht in die Bilanz einbezogen.

#### **Ermittlung der maximal zulässigen Bodenversiegelung**

Gesamtfläche des Plangebiets	12.429,00	m <sup>2</sup>	100,00%
davon			
Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich)	3.308,00	m <sup>2</sup>	26,62%
Fläche im Außenbereich	9.121,00	m <sup>2</sup>	73,38%

Gesamtfläche der Flächen im Außenbereich	9.121,00	m <sup>2</sup>
x Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	
= maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen	3.648,40	m <sup>2</sup>
+ zusätzlich zulässige bebaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (zulässiges Maß der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 50%)	1.824,20	m <sup>2</sup>
= insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche im Außenbereich	5.472,60	m <sup>2</sup>
davon		
vollversiegelte Fläche	3.648,40	m <sup>2</sup>
teilversiegelte Fläche	1.824,20	m <sup>2</sup>

## 1.2 Konflikt

Aus dem o.g. Eingriff werden nachfolgend verschiedene Konflikte, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt und erörtert:

### - *Schutzgut Boden*

Die Bodenfunktionen (Speicherkapazität für Niederschlagswasser, Schadstoffabsorption, Habitat für Flora und Fauna) werden mit der Vollversiegelung von einem Bauplatz beeinträchtigt (Oberbodenabtrag, Veränderung der Oberflächengestalt). Es handelt sich um einen baubedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung, die Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und eine wasserdurchlässige Wegebefestigung zu nennen.

### - *Wasserhaushalt*

Der derzeitige Boden- und Wasserhaushalt sowie die Abflusssituation werden mit dem Verlust von Versickerungs- und Filterflächen durch Vollversiegelung und eine verminderte Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung gestört. Es handelt sich um einen anlagebedingten und dauerhafter Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung sowie die teilversiegelte Ausbildung der Stellplätze und Wege durch Rasenpflaster, Schotterwege oder Rasengittersteine vorgesehen. Außerdem ist das auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

### - *Klima*

Mikroklimatisch nachteilige Veränderungen auf angrenzende Gebiete, die sich aus der Bebauung ergeben können, werden nicht erkannt, bzw. sind vernachlässigbar gering. Es werden eine geringe

Temperaturerhöhung durch die Neubebauung und Flächenversiegelung sowie erhöhte Emissionen durch Heizungsanlagen erwartet. Diese sollten durch eine intensive Durchgrünung des Grundstücks bzw. durch den Einbau einer modernen Heizungsanlage ausgeglichen werden.

- *Biotop- und Artenschutz*

Durch die im Bereich des Bebauungsplans vorbereiteten Bauvorhaben werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich geschützte Lebensstätten, wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den vorhandenen Bäumen befinden. Aus diesem Grund ist vor der Ausführung der Baumaßnahme eine Überprüfung der Bäume durchzuführen.

Die erforderlichen Fällarbeiten sind zur Einhaltung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG und nach § 34 BbgNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode, insbesondere heimischer Brutvögel, (März bis September) auszuführen.

Mit der geplanten Bebauung geht ein floristischer und faunistischer Lebensraum verloren. Damit wird sich der Lebensraum verschiedener Tierarten verringern.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Strukturen herzustellen und zu entwickeln, die als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sind.

- *Landschaft*

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der vorgesehenen Bebauung eine Erweiterung der Siedlungsfläche. Der bisher vorhandene landwirtschaftlich geprägte Freiraum wird nur gering beeinträchtigt. Es handelt sich um einen sehr geringen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Da die Baufläche nur geringfügig einzusehen ist.

## **2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ermittlung der Art und des Umfangs der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, erfolgt auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Ausgleichsmaßnahmen sind nur für die möglichen bebaubaren Flächen auf den Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Auf dieser Außenbereichsfläche von 9.121 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen von 3.648,40 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich sind weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von 1.824,20 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, möglich. Da es sich dabei überwiegend bzw. fast ausschließlich um die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Wege und Zufahrten sowie um Stellplätze handeln wird, werden diese befestigten Flächen nur teilversiegelt sein. Mit der Festsetzung zur Oberflächenbefestigung wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau für Ober- und Unterbau von Wege- und Stellplatzflächen verbindlich geregelt.

Da die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, werden die Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert. Dazu werden im Gemeindegebiet gelegene intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen.

Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland

- für die vollversiegelten Flächen im Verhältnis 2 : 1 (*2 m<sup>2</sup> Ackerfläche / 1 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche*)
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 (*1 m<sup>2</sup> Ackerfläche / 1 m<sup>2</sup> teilversiegelte Fläche*)

Außenbereichsfläche Im Geltungsbereich des Bebauungsplans	versiegelte Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	umzuwandelnde Ackerfläche m <sup>2</sup>
vollversiegelt	3.648,40	2	7.296,80
+ teilversiegelt	1.824,20	1	1.824,20
<b>= Summe</b>	<b>5.472,60</b>		<b>9.121,00</b>

Zur Kompensation der Bodenversiegelung sind die Ackerflächen auf den Flurstücken Nr. 234, 236 und 250 der Flur 7 in der Gemarkung Schlaumau mit einer Gesamtfläche von 7.695,00 m<sup>2</sup> verfügbar.

Für die Fläche von ca. 1.425 m<sup>2</sup>, deren Versiegelung nicht durch Maßnahmen der Aufwertung des Naturhaushalts auf diesen Ackerflächen ausgeglichen werden kann, wird der Ausgleich durch eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG verwirklicht.

## **IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1 Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gutachten werden durch die Gemeinde Wiesenburg/Mark übernommen. Für die Kosten des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Land Brandenburg eine Zuwendung gemäß Planungsförderungsrichtlinie 2020 – PFR 2020 gewährt.

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

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

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

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

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

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

Die Belange des Artenschutzes werden berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Hinblick auf geschützte Fledermaus- und Vogelarten können durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen vermieden werden.

### **4 Soziale Auswirkungen**

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

### **5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen**

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

## V. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der  
Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr.39]),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des  
Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO  
und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)

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

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)

vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215),

geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])

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

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

## **VI. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark beabsichtigt das Plangebiet als Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsverträgliche Entwicklung des Wohngebietes erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Neben der Festsetzung zum Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauflächen erfolgt innerhalb der Bauflächen die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar. Die wichtigsten landschaftsplanerischen Zielstellungen sind

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

Zur Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen in Siedlungen, Industrie und Gewerbe werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark folgende Ziele des Umweltschutzes formuliert:

- Innerhalb der Siedlungsgebiete ist der Flächenverbrauch zu minimieren. Innenentwicklung und flächensparende Bauweisen haben Vorrang vor Ausweisung von neuen Baugebieten.
- Die Ausweisung neuer Baugebiete in der freien Landschaft, d.h. ohne Verbindung zu bestehenden Siedlungskernen, ist auszuschließen.
- Die Ausweisung neuer Wohn- und neuer Gewerbegebiete hat bedarfsgerecht und räumlich abgestimmt zu erfolgen. Bei der Neuausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten hat sich die Bebauung in Bezug auf Lage und Dimensionierung den vorhandenen Siedlungsstrukturen und den naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Innerhalb der Siedlungsräume ist ein ausreichendes Freiraumsystem zu entwickeln.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb von Siedlungsräumen ist zu minimieren. Unnötig versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.

- Für Siedlungsräume, die im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten sowie in Bereichen mit hoher Grundwasserempfindlichkeit liegen, sind Auflagen zum quantitativen und qualitativen Grundwasserschutz zu formulieren. Diese beinhalten u.a.
  - Anforderungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades
  - Auflagen zur Versickerung unbelasteten Wassers, z.B. über Dachabläufe vor Ort
  - Altlastensuche und -sanierung

Aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), ergeben sich folgende Zielstellungen:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuches hinsichtlich des Umweltschutzes sind weitere Fachgesetze in der Bauleitplanung zu beachten. Dazu gehören:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/13 [Nr. 21])
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vorbereitet, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG liegt nicht vor wenn von den Vorhaben keine streng zu schützenden Tierarten gem. Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG, keine europäischen Vogelarten oder keine Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG aufgeführt sind, betroffen sind oder die vorgenannten Arten zwar betroffen sind, aber die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### ***Lage und Naturraum***

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

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

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

#### ***Schutzgut Mensch***

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholung und Freizeit zu beurteilen.

Derzeit gehen aus dem Plangebiet keine Einwirkungen auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung aus.

#### ***Schutzgut Pflanzen und Tiere***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Des Weiteren sind folgende Schutzgebiete von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

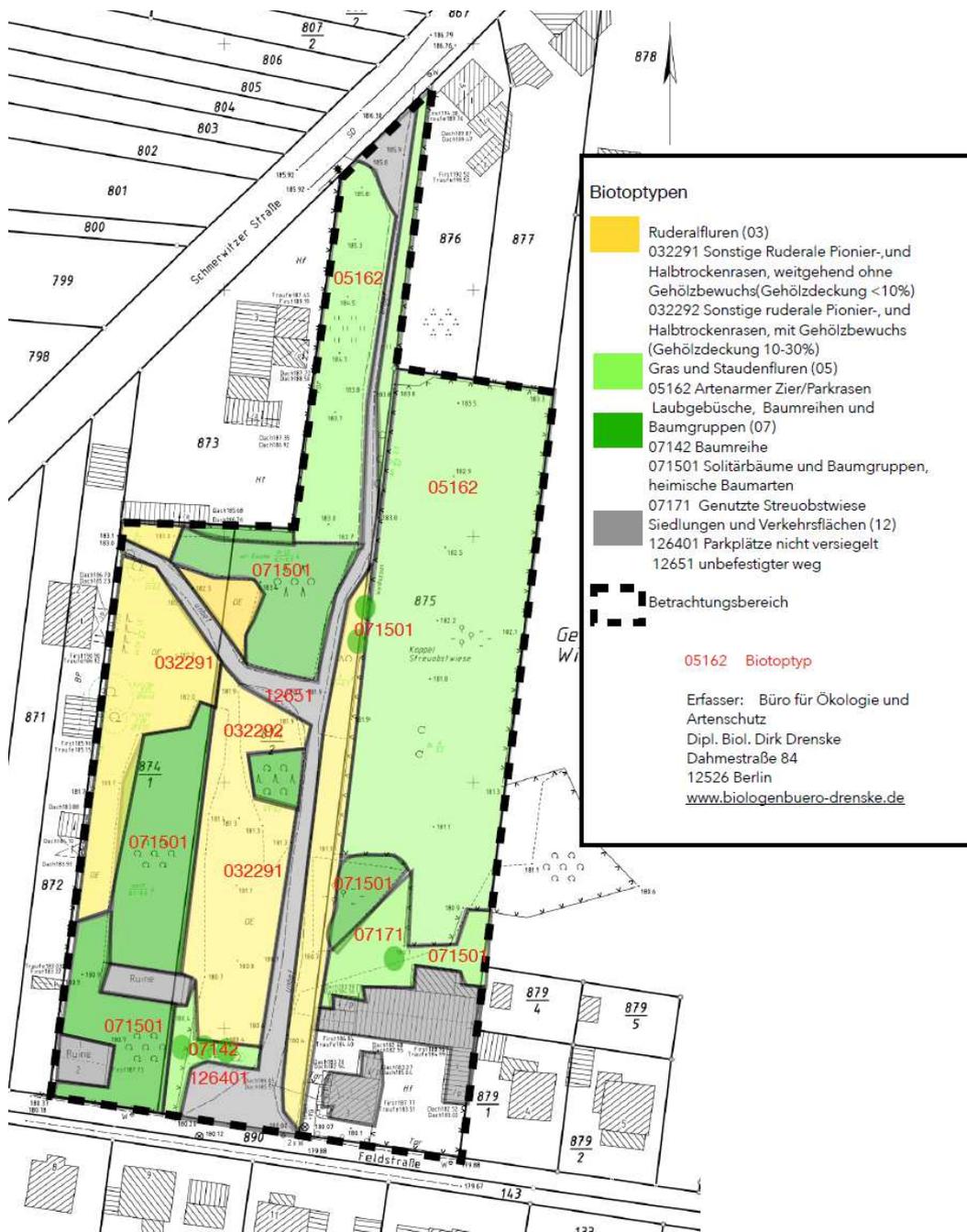
#### **Biotoptypen**

Im Sommer 2023 wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung nach den Kartiereinheiten der Biotopkartierung Brandenburg erstellt (siehe Abb. 10: Lageplan Biotoperfassung).

Es wurden folgende Biotoptypen für das Plangebiet kartiert:

- |        |   |
|--------|---|
| 03     | Ruderalfluren   |
| 032291 | Sonstige ruderale Pionier und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) |
| 032292 | Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 – 30%)         |

- 05 Gras- und Staudenfluren
- 05162 artenarmer Zier-/Parkrasen
- 07 Laubgebüsche, Baumreihen und Baumgruppen
- 07142 Baumreihe
- 071501 Solitärbäume und Baumgruppen heimischer Baumarten
- 12 Siedlungen und Verkehrsflächen
- 126401 Parkplätze, nicht versiegelt
- 12651 unbefestigter Weg



**Abbildung 10:** Biotoperfassung (Stand 25.08.2023)  
 erstellt durch Dipl.-Biologe Dirk Drense – Büro für Ökologie und Artenschutz

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

#### Faunistische Untersuchung

Für das Plangebiet erfolgt eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den erwarteten Arten (Fledermäuse, Gebäude- und Gehölzbrüter).

#### **Schutzgut Boden**

Der Untergrund im Plangebiet wird von mächtigen quartären Lockergesteinen gebildet. Zuerst stehen glazifluviale Sande (Fein- und Mittelsande mit Grobsandlagen). in einer Mächtigkeit von 18 - 23 m an. Darunter lagern bis zu 20 m mächtige Schluffe und Tone.

#### **Schutzgut Wasser**

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

#### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 100 m ü. NHN und damit 70 bis 75 m unter dem Geländeniveau. An der in Nähe des Plangebiets gelegenen Grundwassermessstelle 3840 4690/Wiesenburg Am Postplatz beträgt der höchste bekannte Grundwasserstand 165,48 m ü. NHN und der arithmetische Mittelwert der höchsten Jahreswasserstände 164,46 m ü. NHN.

#### Oberflächengewässer

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

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 8,2°C und 8,9°C.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Das Plangebiet ist überwiegend nicht Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage Wiesenburg. Zum Landschaftsraum wird das Plangebiet an der Ostseite durch eine Gehölzfläche mit einem dichten Baum- und Strauchbestand vollständig abgeschirmt.

Eine Erholungsfunktion besitzt das Gelände nicht.

### ***Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter***

Im Plangebiet befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand: 31.12.2022) kein Einzeldenkmal. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Einzeldenkmale „Wasserturm“ und „Grabstelle für polnische Zwangsarbeiter auf dem Friedhof“

Der südlich des Plangebiets befindet sich der Bereich des Bodendenkmals Historische Altstadt (Bodendenkmalnummer 30212).

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

### ***Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch***

Durch die Entwicklung der Wohnnutzung ergeben sich keine erheblichen Immissionen, die sich störend auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung auswirken.

### ***Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere***

Mit dem Bebauungsplan werden Vegetationsflächen unterschiedlicher Art und Ausprägung beseitigt. Im Zusammenhang mit der Bebauung wird auch die Fällung von Bäumen unterschiedlicher Arten und Vitalitätsstufen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Entnahme von Gehölzen Brutmöglichkeiten für Vögel verloren gehen. Da aber im Plangebiet bisher keine ganzjährig geschützten Lebensstätten festgestellt wurden und die für die Baumaßnahmen erforderliche Beräumung des Geländes außerhalb der Brutperiode vorgenommen werden kann, ist ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Befreiung nicht erforderlich. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind dennoch zu beachten.

### ***Auswirkungen auf das Schutzgut Boden***

Es ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust offener Bodenflächen. Die derzeit nahezu fast vollständig unbebaute und unversiegelte Fläche des Bebauungsplangebiets kann bis 60% bebaut bzw. versiegelt werden,

### ***Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser***

Mit der zulässigen Überbauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt ein lokaler Eingriff in den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen sind aber gering, da die Möglichkeiten und Pflichten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes bestehen.

### ***Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft***

Durch die mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der bisherigen Situation verändern. Durch die Bebauung und die damit verbundenen Verringerung des Gehölzbestandes wird sich das Lokalklima verändern.

### ***Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung***

Durch die Bebauung des Plangebietes kann ein Beitrag für ein harmonisches Ortsbild geleistet werden. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen und der Abschirmung der Bebauung durch den östlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### ***Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter***

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

### ***Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern***

Durch den Bebauungsplan ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft. Insbesondere durch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bodenversiegelung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet.

Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemindert.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Umweltbeeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Situation ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Da die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, werden die Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert. Dazu werden im Gemeindegebiet gelegene intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen. Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland

Zur Kompensation der Bodenversiegelung sind die Ackerflächen auf den Flurstücken Nr. 234, 236 und 250 der Flur 7 in der Gemarkung Schlaumau mit einer Gesamtfläche von 7.695,00 m<sup>2</sup> verfügbar, mit deren Umwandlung in Extensivgrünland von den im Plangebiet möglichen 5.472,60 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche können ca. 4.048,00 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Für die Fläche von ca. 1.425 m<sup>2</sup>, deren Versiegelung nicht durch Maßnahmen der Aufwertung des Naturhaushalts auf diesen Ackerflächen ausgeglichen werden kann, wird der Ausgleich durch eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG verwirklicht.

Um einen Lebensraum für Zauneidechsen, in den die im Plangebiet vorhandene Population ausweichen kann, zu erhalten bzw. zu entwickeln, wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind vorhanden Abfallmaterialien und abgelagerte Wurzelstöcke zu entfernen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu ver-

füllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen. Für die Zauneidechse sind Sandlinsen als Eiablageplätze zu schaffen.

Die anderen Maßnahmen des Artenschutzes für Fledermäuse und Vögel können bzw. müssen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden, da diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu gehören Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung des gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Außerdem wird zum Schutz des Bodens, der Wasserhaushalte und der Wurzelbereiche der Bäume festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Das Plangebiet soll durch einen hohen Grünanteil geprägt werden. Das Orts- und Landschaftsbild, das insbesondere durch den Baumbestand auf den Grundstücken geprägt ist, soll auch im Plangebiet durch eine Mindestbepflanzung der Grundstücke gesichert werden. Deshalb wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden oder erhalten werden soll.

## 2.4 Planungsalternativen

### ***Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme***

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans würde keine bzw. eine unregelmäßige bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgen. Die im Außenbereich gelegenen Bereiche des Plangebietes blieben unbebaut. Nur die zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gehörigen Bereiche des Plangebietes wären nach § 34 BauGB bebaubar. Das Maß der baulichen Nutzung für diese Bebauung würde sich nach der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung richten.

### ***Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten***

Eine Planungsalternative wäre die gewerbliche Nutzung am Standort. Damit verbunden wären wesentlich größere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes.

## 3 Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung)
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Artenschutzrechtliche Untersuchung)

#### **4 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigste Aufgabe der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung umweltrelevanter Ziele.

#### **5 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark beabsichtigt als Plangebiet einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Dazu sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine ortsverträgliche Entwicklung erreicht werden, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Planungsstand negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Bei einer artenschutzrechtlichen (faunistischen) Untersuchung des Plangebietes wurde festgestellt, dass mit der baulichen Entwicklung und Nutzung des Plangebietes relevante Strukturen bzw. Quartiere für Fledermäuse, Zauneidechsen und Vögel verloren gehen können. Es ist mit einem Verlust von Gehölz- und Gebäudestrukturen zu rechnen.

Für die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bodenversiegelung erfolgt im Gemeindegebiet von Wiesenburg/Mark eine Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen. Dazu erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland.

Für den Erhalt und die Entwicklung einer Zauneidechsenpopulation wird im Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die durch geeignete Maßnahmen zu einem Lebensraum für Zauneidechsen gestaltet wird.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen<sup>10</sup> vermieden werden.

Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden die Entwicklungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur genutzt. Durch den Bebauungsplan wird dem Bedarf nach Bauflächen für Wohnnutzungen entsprochen.

---

<sup>10</sup> CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten