

TEIL C

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Bebauungsplan Nr. 22

„Spiel- und Sportpark an der Grundschule Wiesenburg“

Begründung

zum Entwurf vom 5. Juni 2026

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

I	Gegenstand der Planung	3
1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
2	Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit	4
3	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	4
4	Städtebauliche Analyse des Plangebietes	7
4.1	Geschichtliche Entwicklung	7
4.2	Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung	7
4.3	Eigentumsverhältnisse	9
4.4	Verkehrerschließung	9
4.5	Stadttechnische Erschließung	9
4.6	Immissionen	11
4.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen	11
4.8	Trinkwasserschutz	13
4.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	13
5	Landschaftsanalyse	15
5.1	Naturräumliche Einordnung	15
5.2	Geomorphologische Verhältnisse und Topographie	16
5.3	Boden	16
5.4	Hydrologie	16
5.5	Klima/Luft	17
5.6	Freiflächen	17
5.7	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	18
II	Planinhalt	23
1	Städtebauliche Planung und landschaftsplanerische Zielstellung	23
1.1	Art der baulichen Nutzung	23
1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	25
1.5	Grünflächen	26
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
1.7	Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
1.8	Wald	27
1.9	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	27
III	Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen	28
IV	Auswirkungen des Bebauungsplans	32
V	Rechtliche Grundlagen	33
VI	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	34
	ANLAGE	
	Biotoptypenkartierung	44

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 Südseite der Straße Am Wasserwerk (Bundesstraße 107 und 246) nordwestlich des Standortes der Grundschule am Schlosspark. Im Südwesten des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung Am Stadion an.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Außenbereich.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit den Standorten der Grundschule und des Sportplatzes mit der Sporthalle sowie mit der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 1,70 ha großes Gebiet in der Gemarkung Wiesenburg.

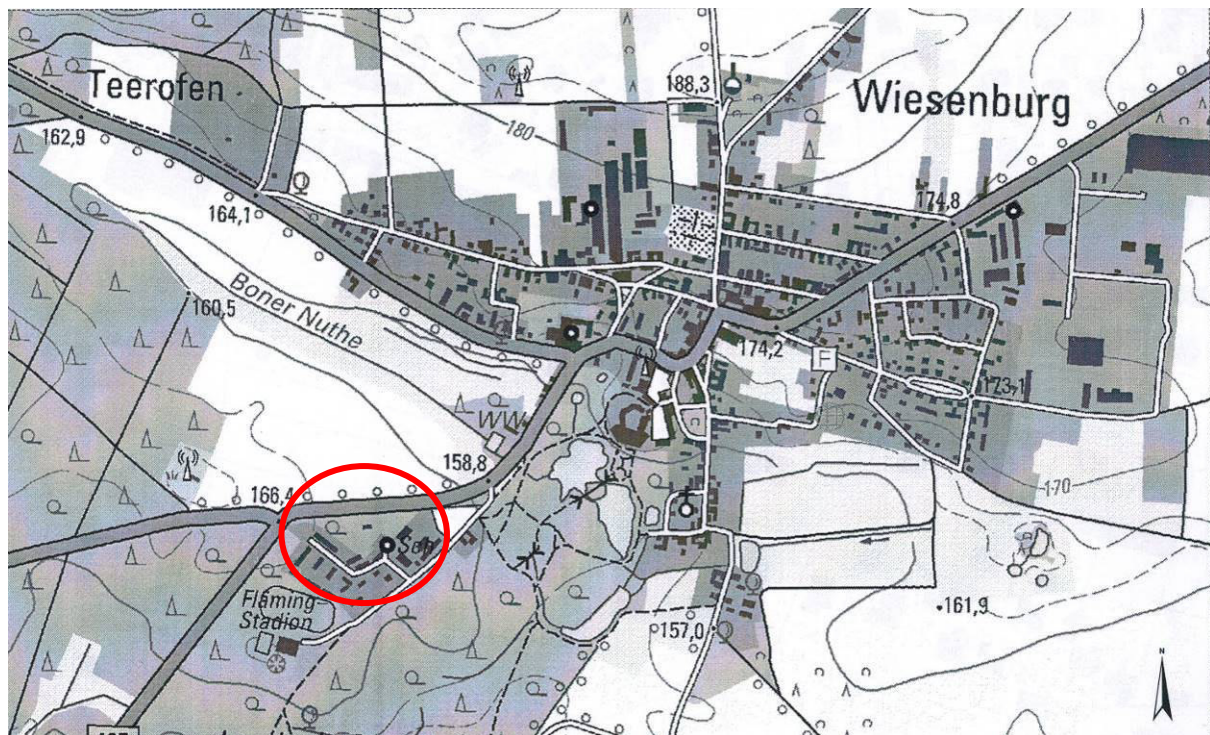


Abbildung 1:

Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wiesenburg (121577) in der Flur 4 auf den Flurstücken Nr. 354 (teilweise) und 131/12 (teilweise). Die Flurstücksnummern entsprechen dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.02.2024 (Bezugsdatum).

2 Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

Das Plangebiet umfasst überwiegend unbebaute Flächen am Rand der Ortslage von Wiesenburg im Bereich der Parkstraße mit den Gebäuden und Freiflächen der Grundschule und dem zwischen der Wohnbebauung in der Straße Am Stadion und dem Schulgelände vorhandenen zusammenhängenden Baumbestand aus Buchen.

Es besteht die Absicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Spiel- und Sportanlagen für Nutzung durch die Grundschule planungsrechtlich zu ermöglichen. Außerdem sollen innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Bike-Parks geschaffen werden.

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



Abbildung 2 und 3:

Buchenbestand im westlichen Teil des Plangebiets

3 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Wiesenburg befindet sich das Plangebiet, mit einer Größe von insgesamt 16.923 m², außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wiesenburg.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich demnach derzeit nur aus den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gemeindevertretung Wiesenburg/Mark hat in ihrer Sitzung am 27.06.2023 beschlossen, für das o.g. Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 249-34/33). Mit Beschluss vom 19.03.2024 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert (Beschluss-Nr. 294-39/24)

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung Spiel- und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe des Grundschulstandortes, die teilweise unmittelbar durch die Schule genutzt werden können. Außerhalb des Schulgeländes soll die Errichtung eines Bike-Parks ermöglicht werden.

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 Aufstellung¹.

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 entgegenstehen wird;
- 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 entspricht dessen weitere Entwicklung insbesondere den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

- 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)

¹ Beschluss Nr. 97-16/16 vom 12.09.2016

- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

(gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg am 19.07.2006 genehmigt)

Berücksichtigung findet auch der Entwurf der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark (Stand 25.08.2025).

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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegungen von Gebieten der Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergie-nutzung 2027 aufzustellen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regions-fläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havel-land-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum sachlichen Teilregionalplan Windenergie-nutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergie-nutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können

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 der Inanspruchnahme und Zerschneidung von großräumig unzerschnittenen Freiräumen (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 Flächen nordwestlich der Parkstraße in Richtung der Straße am Wasserturm an der Feldstraße wurden erst nach 1945 bebaut. Bis dahin war auf dem Grundstück Parkstraße 3 am Rande des Schlossparks die einzige Bebauung in diesem Bereich vorhanden. Neben dem Sportplatz (Stadion) wurden auf dem Gelände nordwestlich der Parkstraße das Gebäude der heutigen Grundschule (1972) und das Hort- sowie das Speisesaalgebäude (Mensa) errichtet. Außerdem erfolgte zwischen dem Schulgelände und dem Sportplatz die Errichtung einer Wohnbebauung aus viergeschossigen Wohnblöcken. Die Sporthalle am Sportplatz wurde in den 1990er Jahren gebaut.

Der Bereich des heutigen Plangebietes blieb weitgehend unbebaut. Hier befindet sich der Schulgarten und eine Teilfläche wurde als Kleingarten verpachtet und genutzt. Die Kleingartennutzung wurde inzwischen aufgegeben.

4.2 Vorhandene Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung

Im Plangebiet befinden sich nur sechs eingeschossige Nebengebäude, die unmittelbar mit Nutzung der Freiflächen in Verbindung stehen. Dazu gehören Spielgerätehäuser auf den Spielflächen der Grundschule und zwei Geräteschuppen für den Schulgarten. Außerdem ist auf dem Gelände des ehemaligen Kleingartens eine nicht mehr genutzte Laube (Gartenhaus) vorhanden.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich das Hortgebäude der Grundschule sowie das ehemalige Heizwerk mit dem Schornstein (siehe Abb. 4). Das Alte Heizwerk mit Schornstein wird als Kletteranlage genutzt². In südwestlicher Richtung befinden sich außerhalb des Plangebietes die Wohnbebauung an der Straße Am Stadion und der Garagenkomplex.

² Nutzer: Deutscher Alpenverein, Sektion Hoher Fläming



Abbildung 4:
Altes Heizwerk (Blick von Süden)



Abbildung 5:
Blick zur Wohnbebauung an der Straße Am Stadion



Abbildung 6:
Schulgarten-Geräteschuppen



Abbildung 7:

Wohnblock westlich des Plangebietes

4.3 Eigentumsverhältnisse

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

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche von der Parkstraße über die Straße Am Stadion erschlossen.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien Nr. 572, 588, 589 und 591. In ca. 500 m Entfernung sind über die Straße Am Stadion und die Parkstraße in Richtung Nordosten die nächstgelegene Haltestelle dieser Buslinien Wiesenburg, Schule auf dem Parkplatz zwischen Parkstraße und der Straße Am Wasserwerk 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. Die Linie Nr. 562 ist eine Rundlinie, deren Start- und Zielhaltestelle der Bahnhof Bad Belzig ist. Die Linie Nr. 589 führt vom Busbahnhof Bad Belzig nach Klepzig.

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.

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 l x 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 (24m³ /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 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /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 auf Grund der geplanten Nutzung in Verbindung mit bereits bestehenden Einrichtungen (Schule und Altes Heizwerk) keine Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

4.6 Immissionen

Aus dem Fahrzeugverkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Straße Am Wasserwerk als Teil der Bundesstraße 246/Bundesstraße 107 bestehen im Plangebiet Lärmimmissionen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit Pegelbereichen unter 55 dB (A) gemäß strategischer Lärmkarte von Juni 2022.

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.

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 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN98³ (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Ver-

³ https://www.laga-online.de/documents/m-32_pn98_red-aend_2019_mai_1562758999.pdf

bindung 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

- 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 eingestuften Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, 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 m³) sind in diesem Zusammenhang von Gewerbebetrieben zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL⁴):
 - 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Quelle: https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt_MLUL_Gewerbeabfall.pdf

4.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerks Wiesenburg (Am Wasserwerk 3). 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.

In der nächsten Umgebung des Plangebietes befinden sich nur das Einzeldenkmal „Gedenkstein für Hanno Günther“ [ID-Nr. (MIDAS-Obj.Nr.) 09190536] am Schulgebäude in der Parkstraße 4.

Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet und fehlender direkter Sichtbeziehungen vom Plangebiet zu den Einzeldenkmälen, 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. 500 m.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Die Vermutung gründet sich u.a. auf folgende Punkte:

- 1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige natur-räumliche Bedingungen aufwiesen, da sie ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg sind derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer als Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung anzusehen.
- 2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topografie derjenigen bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- 3.) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

Daher 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, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monaten verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 – 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

5 Landschaftsanalyse

5.1 Naturräumliche Einordnung

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.

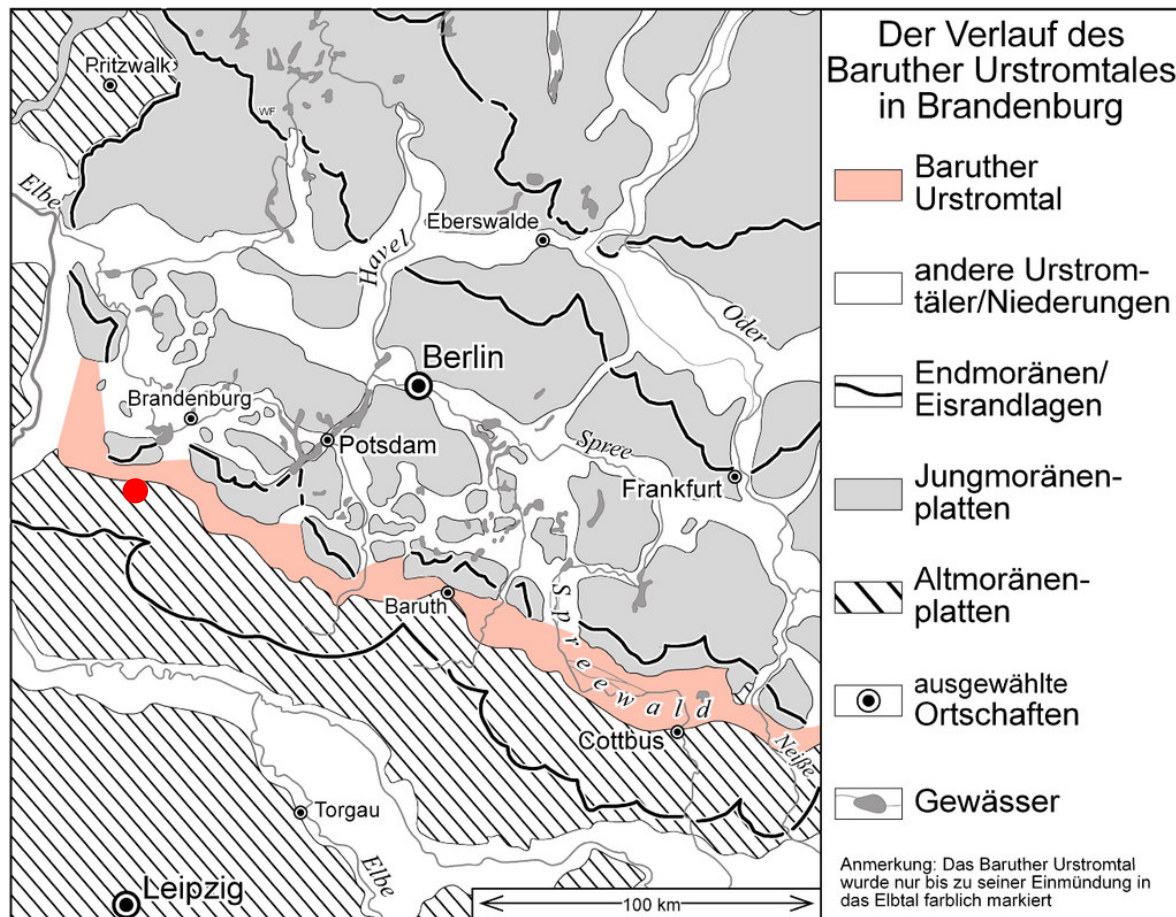


Abbildung 8:
Übersichtsplan des Baruther Urstromtal

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.

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. 3 m, was einer Neigung von 2,75 bis 3 % entspricht.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 162,5 bis 165,5 m DHHN 2016.

5.3 Boden

Die Ortslage befindet sich im Gebiet einer Altmoränenhochfläche. Daher herrschen hier fast ausschließlich Braunerden aus Sandlöss (über Sand oder Lehm als Leitbodengesellschaft) vor. Dies ist ein tiefgründiger, gut durchlüfteter Boden mit geringer Wasserhaltefähigkeit.

Die vorhandenen Böden im Bereich der gewachsenen enggestuften Sande verfügen über eine ausreichende Durchlässigkeit und sind für die Versickerung von Regenwasser geeignet.

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.

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 nicht vorhanden. In der näheren Umgebung verläuft nordöstlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 300 m die Boner Nuthe (Seegraben), die durch die Teiche des Wiesenburger Schlossparks hindurch in Richtung Jeserig fließt. Die Boner Nuthe ist ein sogenannter Schwindbach. Dieser ist nicht ganzjährig wasserführend und entschwindet in Trockenzeiten in der offenen Landschaft. Östlich des Plangebiets, in ca. 500 m Entfernung, befindet sich der Schlossteich

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.

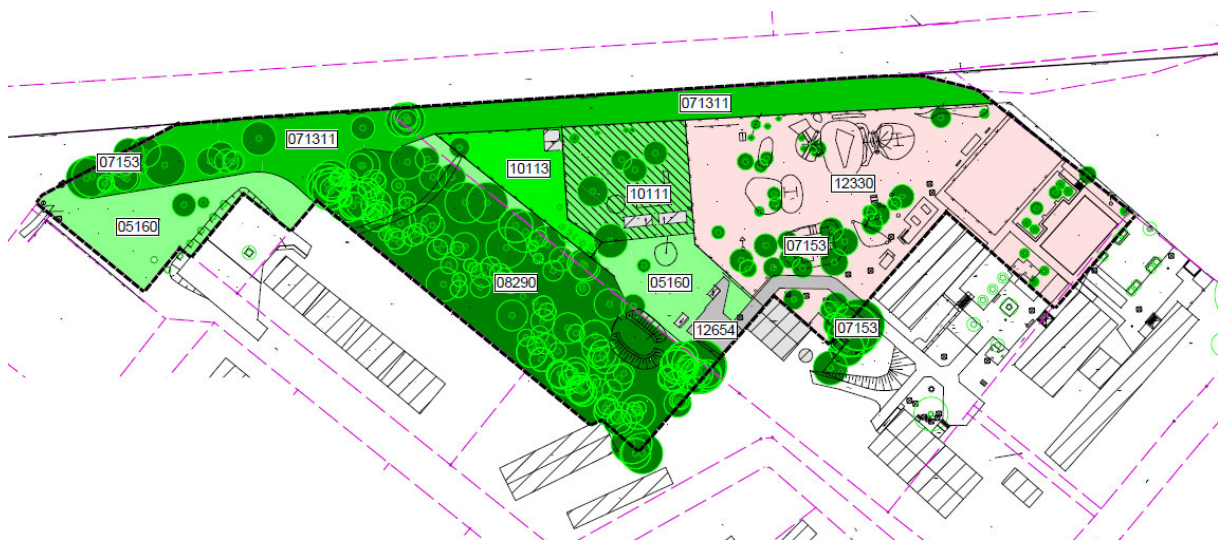
5.6 Freiflächen

Das Plangebiet ist eine überwiegend siedlungsgeprägte Freifläche. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Freiflächen der Grundschule mit den dort vorhandenen Spiel- und Sportanlagen (Biotoptyp Nr. 12330 – Gemeinbedarfsfläche). Unmittelbar westlich an diese Gemeinbedarfsfläche grenzt der Schulgartengarten an (Biotoptyp Nr. 10111 – Gärten). An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bundesstraße ist ein bis zu 10 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden, der die südlichen Flächen gegenüber der Bundesstraße abschirmt. (Biotoptyp Nr. 071311 – Hecken und Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze). Westlich des Schulgartens ist eine Gartenbrache vorhanden (Biotoptyp Nr. – 10113 – Gartenbrachen). Auf der Fläche südlich des Schulgartens ist eine Wiese vorhanden, die regelmäßig gemäht wird (Biotoptyp Nr. 05160 – Scherrasen). An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein zusammenhängender Baumbestand aus Buchen vorhanden (Biotoptyp Nr. 08290 – naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten).

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 gesamten Plangebiet sind neben den genannten zusammenhängenden Gehölzbeständen auch Laub- und Nadelbäume vorhanden, die Baumreihen und Baumgruppen bilden.

**Abbildung 9**

Biotoperfassung (Stand 25.08.2024)

5.6 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁵

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 lebenden 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,

⁵ Henning, Frank W., Artenschutzfachliche Prüfung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 22 „Spiel- und Sportpark an der Grundschule Wiesenburg“, Fernwald 2024

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.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz wurde die Fläche auf mögliche Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien hin geprüft.

Untersuchung Vögel

Eine vollständige Brutvogelerfassung wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine Horste von Großvogelarten, wie Greifvögel und Weißstörche, festgestellt. Aufgrund der Nutzung, des Bewuchses, der Pflegemaßnahmen und der Kulissenwirkung ist das Vorkommen von Arten wie Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn auszuschließen. Es sind sowohl natürliche als auch künstliche Höhlen vorhanden. Spechte oder andere Arten, die Großhöhlen nutzen, kommen im Plangebiet ebenfalls vor. Gebüschbrütende Arten sind im nordwestlichen Teil des Plangebiets nachzuweisen. Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern ist das Vorkommen von Wasservogelarten auszuschließen. Durch den Grünspecht wird das Plangebiet ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt. Brutplätze von Mehlschwalben, Rauchschwalben oder Mauerseglern können auf Grund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Nachgewiesen wurden im Plangebiet insgesamt 27 Vogelarten, darunter mit dem Bluthänfling und dem Girlitz zwei Arten die als Brutvögel im Land Brandenburg einen nicht günstigen Erhaltungszustand besitzen.

Untersuchung Säugetiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und der Haselmaus (*Muscardinus avallarius*). Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf (*Canis lupus*), Europäische Wildkatze (*Felis silvestris*), Biber (*Castor fiber*) oder Fischotter (*Lutra lutra*) sind von den im Plangebiet vorgesehen Maßnahmen nicht betroffen, da die hier vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen dieser gehören bzw. diese Arten hier nicht vorkommen.

Fledermäuse wurden im Rahmen der Untersuchung zum Artenschutz erfasst und nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Maßnahmen insbesondere in dem zusammenhängenden Buchenbestand im Westen des Plangebiets nicht auszuschließen. Die Erfassung

der Fledermäuse weist diesen Teil des Plangebiets als einen Nahrungsraum mit außerordentlicher Nutzung aus. Da die Bäume relativ weit voneinander entfernt stehen und nur wenig Unterwuchs vorhanden, ist diese Struktur für Fledermäuse als Jagdhabitat besonders geeignet. Gleichzeitig ist eine fast vollständige Überschirmung dieses Luftraumes durch die Kronen der Bäume gegeben. Diese Kombination führt zu einer idealen Ausprägung des Luftraumes zwischen den Bäumen als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Insgesamt wurden mindestens 11 Arten von Fledermäusen nachgewiesen, dabei ist der Nachweis von Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr von besonderer Bedeutung, weil sich innerhalb der Ortslage von Wiesenburg ein Winterquartier dieser Arten befindet. Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Baumbestandes führen können, werden sich aber keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet „Fledermausquartier Wiesenburg“ ergeben.

Untersuchung Reptilien

Es wurden im Plangebiet die Reptilienarten Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Hinweise auf ein Vorkommen der strenggeschützten Arten Mauereidechse oder Schlingnatter bestehen nicht. Auch die Europäische Sumpfschildkröte kommt nicht vor. Von den Vorhaben im Plangebiet werden keine streng geschützten Reptilienarten betroffen sein. Mit einer Beeinträchtigung dieser Arten ist nicht zu rechnen.

Untersuchung Tagfalter

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen bietet das Plangebiet nur sehr kleinflächig einen Lebensraum für streng geschützte Tagfalter oder Nachtfalterarten. Streng geschützte Tagfalterarten werden daher von den Maßnahmen im Plangebiet nicht betroffen sein und werden auch nicht beeinträchtigt.

Untersuchung Käfer

Ältere Eichen- und Buchenbestände können aufgrund der Artenzusammensetzung sowie des Alters einen Lebensraum für streng geschützte Käferarten darstellen. Das Plangebiet zählt jedoch nicht zu den Verbreitungsgebieten des Eremiten (= Juchtenkäfer, *Osmoderma eremita*) und auch nicht des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*). Auch der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) wird auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen hier nicht anzutreffen sein.

Streng geschützte Käferarten sind von den Maßnahmen im Plangebiet nicht betroffen und werden nicht beeinträchtigt.

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.

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.

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen nicht auszuschließen. Für diese Artengruppe werden je nach Umfang des Eingriffs in den zusammenhängenden Buchenbestand artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. 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 gemeinschaftlichem Interesse“ aufgeführt und gehören daher nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den „streng geschützten Arten“.

Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf, Biber und Fischotter sind nicht betroffen, da das Plangebiet nicht die von diesen Arten bevorzugten Lebensraumstrukturen aufweist.

Reptilien

Ein Teil des Plangebietes stellt einen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Insbesondere für Zauneidechsen befinden sich hier Strukturen mit viel Potential als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Plangebiet ist mit einer Beeinträchtigung des Lebensraums für Zauneidechsen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung kann durch die Neuschaffung eines Habitats (CEF-Maßnahme) ausgeglichen werden. Die Schaffung eines neuen Habitats bzw. die Verbesserung von Lebensraumstrukturen innerhalb bestehender Habitate kann durch das Einbringen von Lesesteinhaufen oder Reisighaufen mit einer Länge von 3 m, einer Breite von 1,5 m und einer Höhe von mindestens 0,5 m über Gelände erfolgen. Diese Strukturen sind 1 m in den Boden einzulassen, um den Zauneidechsen einen frostfreien Überwinterungsraum zu gewährleisten. Es sind mindestens drei dieser Strukturen herzustellen.

Durch die Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Artengruppe der Reptilien ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Aufgrund der wenig geeigneten Lebensraumstrukturen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

Käfer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Lebensraumstrukturen vorhanden, die von streng geschützten Käferarten besiedelt werden könnten. Daher lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe ausschließen.

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 unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage Wiesenburg an. Das entspricht dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR. Mit dem Vorhaben erfolgt keine Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage (Bike-Park) entwickelt und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Freiflächen der Grundschule geschaffen.

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

Gesamtfläche des Plangebiets:	17.350 m ²
davon:	
Sondergebietsfläche	5.701 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	6.431 m ²
Grünfläche	1.205 m ²
Wald	4.013 m ²

1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark“ festgesetzt, die überwiegend als Sportgelände für Mountainbiker dienen soll. Dazu werden innerhalb des Sondergebietes Aufschüttungen und Abgrabungen für die erforderlichen Geländeprofilierungen sowie bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Nutzung des Gebietes

dienen, zu gelassen. Zu diesen baulichen Anlagen Bänke, Sitzgruppen, Pergolen und nicht überdachte Terrassen. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 75 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden. Dadurch soll die Errichtung von Abstellräumen ermöglicht werden, in denen für den Betrieb und die Wartung des Bike-Parks erforderliche Geräte und erforderliches Zubehör untergebracht werden kann.

Die Herstellung der Sportanlage für Mountainbiker auf den Flächen des Sondergebietes ist so zu planen, dass die westlich des Plangebietes gelegene Wohnnutzung an der Straße Am Stadion nicht wesentlich durch Lärmimmissionen gestört wird. Dazu sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Bbl 1:2023-07 für Reine Wohngebiete (WR) einzuhalten - tags 50 dB und nachts 35 dB. Die Regelung der Nutzungsintensität der Sportanlage für Mountainbiker soll dazu durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (Geräuschkontingenten) im Bebauungsplan erfolgen.

Für diese Bebauung sollen die Gesamt-Immissionswerte den nach TA-Lärm zulässigen Immissionswerte in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 Beiblatt 1 entsprechen. Es wird davon ausgegangen, dass der Immissionsort nicht vorbelastet ist, so dass für ihn der Planwert gleich dem Gesamt-Immissionswert ist. Geräuscheinwirkungen, die von den Spielplätzen auf dem Schulgelände ausgehen, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. § 22 Abs. 1a BImSchG). Von diesen Anlagen ausgehende Lärmbeeinträchtigungen gelten bei bestimmungsgemäßer Nutzung als sozialadäquat und sind somit hinzunehmen.

Mit der Nutzung des Sondergebietes sollen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschritten werden:

Fläche	tags	nachts	Ruhezeiten (6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen
	6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr	
Sondergebiet	50 dB	35 dB	40 dB

Die erforderlichen Geräuschkontingente sollen Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Demnach sind auf den Sondergebietsflächen 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.

Der Nachweis und die Prüfung der Einhaltung der Emissionswerte erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren für Spiel- und Sportanlagen im Sondergebiet.

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 0,3) ergibt sich für das Sondergebiet mit einer Größe von 9.287 m² eine Grundfläche baulicher Anlagen von 2.786,10 m². Diese

Grundfläche darf nicht durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Zur bebauten Fläche gehören auch alle Wege und Flächen, die durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichten des Bodens hergestellt werden aber als Fahrstrecken des Bike-Parks keine Oberflächenbefestigung erhalten.

Es erfolgt außerdem eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. Dieses Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Objektplanung für einen Bike-Park innerhalb der Sondergebietsfläche. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der überwiegende Teil des Sondergebietes nicht für die Sportanlagen genutzt werden, sondern in ihrer natürlichen Ausprägung erhalten bleiben können. Insbesondere können dadurch umfangreiche Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen höchstens 4,5 m betragen darf.

Diese Höhenbeschränkung bezieht sich sowohl auf Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Fahrstrecken des Bike-Parks als auch auf die im Sondergebiet zulässigen Gebäude.

Die Höhe baulicher Anlagen ist das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes (unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach oder bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Bei Aufschüttungen ist der Abstand von der Oberkante des natürlichen Geländes (unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Aufschüttung maßgebend.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die offene Bauweise gewährleistet eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes und entspricht der angestrebten Struktur, mit der insbesondere im Sondergebiet der Baumbestand erhalten bleiben soll.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Mit der Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf werden die vorhandenen Freiflächen der Grundschule am Schlosspark planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung ermöglicht auf dieser Fläche eine bedarfsgerechte Neugestaltung bestehender sowie die Herstellung zusätzlicher Spiel-

und Sportanlagen. Dabei handelt es sich um Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Grundschulbetrieb ausschließlich von Kindern in einem Alter von bis zu 14 Jahren genutzt werden.

Die Errichtung von Gebäuden ist auf diesen Flächen planungsrechtlich nicht zulässig.

1.5 Grünflächen

Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Grünfläche soll die Freiflächen der Grundschule mit ihren Sport- und Spielgelegenheiten sowie den Schulgarten gegenüber der Bundesstraße abschirmen. Daher soll auf dieser Fläche eine vorhandene Gehölz- und Strauchpflanzung entwickelt werden. Dazu sind je 50 m² Pflanzfläche (= Grünfläche) ein Laubbaum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 anzupflanzen, wobei die Verwendung der auf den Gehölzlisten 1 und 2 genannten Arten empfohlen wird. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

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

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes wird geregelt, dass sie als wasseraufnahmefähige Flächen, einschließlich der auf ihnen vorhandenen Vegetation, zu erhalten sind. Diese Flächen sind der natürlichen Ausbreitung von Sträuchern und Bäumen zu überlassen. Mit dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Durch diese Festsetzung im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass der größte Teil der Sondergebietsfläche als Lebensraum für die verschiedensten Arten erhalten bleibt.

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 Grundstücken.

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. Durch diese Festsetzung wird die Teilversiegelung dieser befestigten Flächen gewährleistet.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Lebensraum für Zauneidechsen, in den die vorhandene Population ausweichen kann, zu erhalten bzw. zu entwickeln, wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebietsfläche auf drei Teilflächen mit einer Grundfläche von 4,5 m Abfallmaterialien und

Aufwuchs entfernt werden und der Boden bis zu einer Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante abgetragen wird. Diese Flächen sind dann 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.

1.7 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet und insbesondere das Sondergebiet soll durch einen hohen Grünanteil geprägt werden. Das Orts- und Landschaftsbild, das insbesondere durch den Baumbestand im Sondergebiet geprägt ist, soll durch den Erhalt zahlreicher Einzelbäume dauerhaft gesichert werden. Deshalb wird außerdem festgesetzt, dass diese Bäume bei einem Verlust gleichwertig, standortgerecht und klimangepasst zu ersetzen sind.

1.8 Wald

Für die im westlichen Teil des Plangebiets gelegene Waldfläche sind die Voraussetzungen zur Festsetzung als Wald entsprechend dem Bestand gegeben. Diese Waldfläche ist öffentlich begehbar und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wiesenburg/Mark.

Mit der Festsetzung als Wald bleibt die natürliche Ausprägung dieses Buchenbestandes als Lebensraum, insbesondere für die hier angetroffenen Fledermausarten, dauerhaft erhalten. Durch den vorhandenen Wald werden die östlich davon gelegenen Sondergebietsflächen von der westlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung abgeschirmt.

Durch diese Festsetzungen werden erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

1.9 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 im Außenbereich auf der festgesetzten Sondergebietsfläche eine bebaubare Fläche von 1.710,30 m² ermöglicht. Wobei durch die Festsetzungen geregelt ist, dass Fläche zum überwiegenden Teil nur verdichtet wird und keine Oberflächenbefestigung erhält und wenn eine Oberflächenbefestigung erfolgt, diese mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien als Teilversiegelung auszuführen sind. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird von einer zusätzlich versiegelten Fläche von ca. 300 m² für Spiel- und Sportanlagen ausgegangen, so dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige neuversiegelte Fläche von ca. 1.310 m² ergibt.

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 für die Fläche des Plangebiets mit einer Gesamtgröße von 17.358 m².

In der Bilanz wird berücksichtigt, dass auf der Fläche des Sondergebietes bereits eine versiegelte bzw. bebaute Fläche von 699,07 m² vorhanden ist.

Ermittlung der maximal zulässigen Bodenversiegelung

Gesamtfläche des Plangebiets	17.358	m ²	100,00%
davon			
Gesamtfläche des Sondergebietes	5.701	m ²	
x Grundflächenzahl (GRZ)	0,3		
= maximal zulässige bebaubare Fläche	1.710,30	m ²	
- abzüglich bereits vorhandener versiegelter Fläche	699,07	m ²	
= zusätzlich zulässige versiegelte Fläche im Sondergebiet	1.011,23	m ²	
+ zusätzlich zulässige bebaubare Fläche auf Flächen für den Gemeinbedarf zur der dort bereits vorhandenen versiegelten Grundfläche von 784,60 m ²	300,00	m ²	
= insgesamt zulässige zusätzlich bebaubare Grundfläche im Außenbereich	1.311,23	m ²	
davon			
vollversiegelte Fläche	600,00	m ²	
teilversiegelte Fläche	711,23	m ²	

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 nur geringfügig beeinflusst. Auf Grund des geringen Grades der vollversiegelten Flächen ergeben sich keine größeren Ver-

luste von Versickerungs- und Filterflächen sowie keine erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung. Es handelt sich um einen geringfügigen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung sowie die teilversiegelte Ausbildung der Stellplätze und Wege vorgesehen. Außerdem ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken 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 keine nachweisbare Temperaturerhöhung durch die Neubebauung und Flächenversiegelung erwartet.

- *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.

- *Landschaft*

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der vorgesehenen Bebauung eine Erweiterung der Siedlungsfläche. Der bisher vorhandene durch den Baumbestand geprägte Freiraum wird nur gering beeinträchtigt. Es handelt sich um einen sehr geringen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff.

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 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Auf der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes von 17.358 m² ergibt sich eine maximal zulässige zusätzlich bebaubare Fläche von 1.311,23 m².

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 ($2 \text{ m}^2 \text{ Ackerfläche} / 1 \text{ m}^2 \text{ versiegelte Fläche}$)
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 ($1 \text{ m}^2 \text{ Ackerfläche} / 1 \text{ m}^2 \text{ teilversiegelte Fläche}$)

Fläche Geltungsbereich des Bebauungsplans	versiegelte Fläche m ²	Faktor	umzuwandelnde Ackerfläche m ²
vollversiegelt	600,00	2	1.200,00
+ teilversiegelt	711,53	1	711,53
= Summe	1.311,23		1.911,53

Zur Kompensation der Bodenversiegelung sind z.T. intensiv genutzte Ackerflächen im Gebiet der Gemeinde Wiesenburg/Mark verfügbar.

Für die Flächen, 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.

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 ist, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Gestaltung des Gebietes, eine Neuordnung der dort vorhandenen Flurstücke durch Umlegung nach § 45 BauGB nicht erforderlich.

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 geschützten 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 zusätzlichen Sport- und Spielangeboten 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 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. 03], ber. GVBl I/13 Nr. [Nr. 21])

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),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9])

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)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16,
ber. [Nr. 40])

Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

VI. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Spiel- und Sportanlagen für Nutzung durch die Grundschule planungsrechtlich zu ermöglichen. Außerdem sollen innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Bike-Parks geschaffen werden.

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

Neben der Festsetzung zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Bauflächen erfolgt innerhalb der Bauflächen die Festsetzung von 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 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)
- 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 2024 wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung nach den Kartiereinheiten der Biotopkartierung Brandenburg erstellt (siehe Abb. 9: Lageplan Biotoperfassung).

Es wurden folgende Biotoptypen für das Plangebiet kartiert:

05	Gras- und Staudenfluren
05160	Zierrasen/Scherrasen
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
071311	Hecken und Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
07153	Solitärbäume und Baumgruppen
08	Wälder und Forste
08290	naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten
10	Biotope der Grün- und Freiflächen
10111	Gärten
10113	Gartenbrache
12	Siedlungen und Verkehrsflächen
12330	Gemeinbedarfsflächen
12654	versiegelter Weg

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.

Schutzgut Boden

Der Untergrund im Plangebiet wird von mächtigen quartären Lockergesteinen gebildet. Zuoberst 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 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 nicht Teil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage Wiesenburg steht aber mit diesem in einem unmittelbaren Zusammenhang. Die im Innenbereich gelegenen Flächen des Schulgeländes haben einen nahtlosen Übergang zu den im Außenbereich gelegenen Flächen der Grundschule. Im Norden besteht zwischen dem Schulgelände und der Bundesstraße durch die ehemals als Kleingärten genutzten Grünflächen eine deutliche Trennung. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den zusammenhängenden Buchenbestand (Wald) geprägt, der das Schulgelände zur der südwestlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung vollständig abschirmt.

Eine Erholungsfunktion ist sehr eingeschränkt am südwestlichen Rand des Buchbestandes vorhanden. Hier erfolgt eine Nutzung für Erholungszwecke durch die Bewohner der benachbarten Wohnhäuser.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

In der nächsten Umgebung des Plangebietes befinden sich nur das Einzeldenkmal „Gedenkstein für Hanno Günther“ [ID-Nr. (MIDAS-Obj.Nr.) 09190536] am Schulgebäude in der Parkstraße 4.

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. 500 m

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 in den Sondergebietsflächen vorgesehenen Nutzungen für Sport- und Spielanlagen ergeben sich zur Nutzung ergeben sich höhere Schall-Immissionen, die auf die in der näheren Umgebung vorhandene Wohnbebauung einwirken.

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 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust offener Bodenflächen. Die derzeit nahezu fast vollständig unbebaute und unversiegelte Fläche des Sondergebiets kann aber nur bis zu einem Drittel der Gesamtfläche bebaut bzw. befestigt werden. Demnach wird der überwiegende Teil des Plangebietes hinsichtlich der Bodenverhältnisse keine Beeinträchtigungen bzw. keine Veränderungen erfahren.

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 nur eingeschränkt mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich

die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der bisherigen Situation nicht oder nur geringfügig verändern. Durch die möglichen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Verringerung des Gehölzbestandes wird sich das Lokalklima nur geringfügig verändern.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die nur eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten und durch den Erhalt des vorhandenen Buchenwaldes sowie die Entwicklung neuer Gehölzstrukturen wird ein Beitrag für ein harmonisches Ortsbild geleistet. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und 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. Aber insbesondere durch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Bodenversiegelung und die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ergeben sich keine oder nur geringe negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Diese möglichen negativen Auswirkungen werden durch die Festsetzung 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

Für die Flächen, 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, werden innerhalb der Sondergebietsfläche eine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind auf drei Flächen mit einer Grundfläche von jeweils 4,5 m² Fläche Abfallmaterialien und Aufwuchs zu entfernen und der Boden bis zu einer Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante abzutragen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Mager-rasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen.

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 weiterhin durch einen hohen Grünanteil geprägt werden. Daher erfolgen die Festsetzungen vom Erhalt von Bäumen des Buchenbestandes sowie zur Bepflanzung der Grünfläche zwischen Schulgelände und Bundesstraße.

2.4 Planungsalternativen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans würde keine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgen. Die im Außenbereich gelegenen Bereiche des Plangebietes blieben unbebaut. Die Flächen außerhalb des Schulgeländes mit dem Schulgarten würden der natürlichen Sukzession überlassen. Es würden sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Boden, Klima und Luft ergeben.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wäre ein wesentlich höheres Maß der baulichen Nutzung am Standort und einer damit verbundenen hohen Nutzungsintensität. Dies würde erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand zur Folge haben und würde zu Beeinträchtigungen aller Schutzgüter führen.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Spiel- und Sportanlagen für Nutzung durch die Grundschule planungsrechtlich zu ermöglichen. Außerdem sollen innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Bike-Parks geschaffen werden.

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 Gehölzstrukturen zu rechnen, wobei der zusammenhängende Buchenbestand als Wald aber erhalten bleibt,

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.

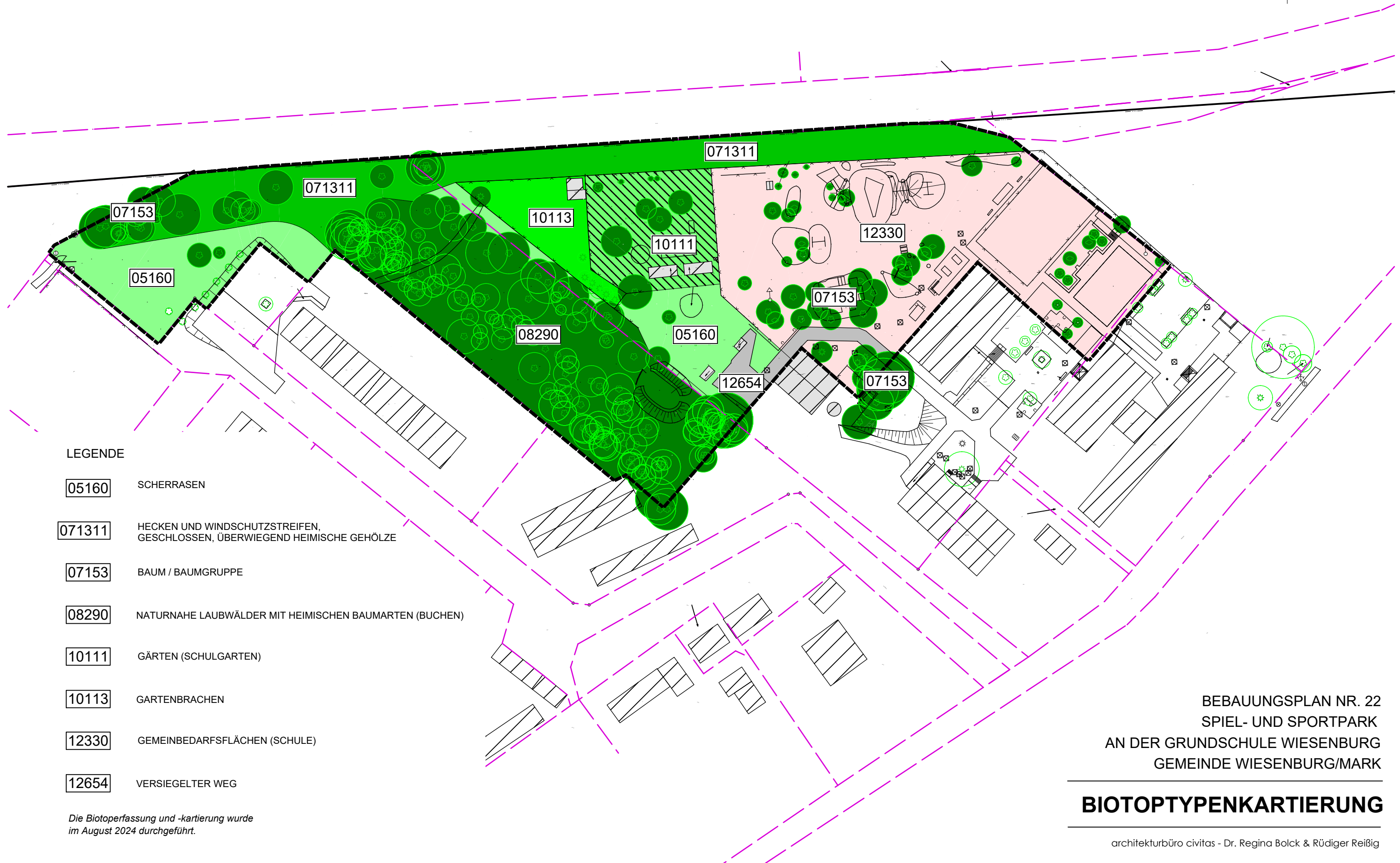
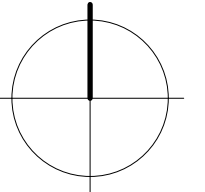
Für den Erhalt und die Entwicklung einer Zauneidechsenpopulation werden im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die durch geeignete Maßnahmen zu einem Lebensraum für Zauneidechsen gestaltet wird.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermaus- und Vogelarten kann durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen⁶ 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 die Erhaltung und Entwicklung des Schulstandortes gesichert und das Angebot von Sport- und Spielmöglichkeiten für die Einwohner der Gemeinde verbessert.

⁶ CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten



LEGENDE

- 05160** SCHERRASEN
- 071311** HECKEN UND WINDSCHUTZSTREIFEN, GESCHLOSSEN, ÜBERWIEGEND HEIMISCHE GEHÖLZE
- 07153** BAUM / BAUMGRUPPE
- 08290** NATURNAHE LAUBWÄLDER MIT HEIMISCHEN BAUMARTEN (BUCHEN)
- 10111** GÄRTEN (SCHULGARTEN)
- 10113** GARTENBRACHEN
- 12330** GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (SCHULE)
- 12654** VERSIEGELTER WEG

Die Biotoperfassung und -kartierung wurde im August 2024 durchgeführt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
SPIEL- UND SPORTPARK
AN DER GRUNDSCHULE WIESENBURG
GEMEINDE WIESENBURG/MARK

BIOTOPTYPENKARTIERUNG