

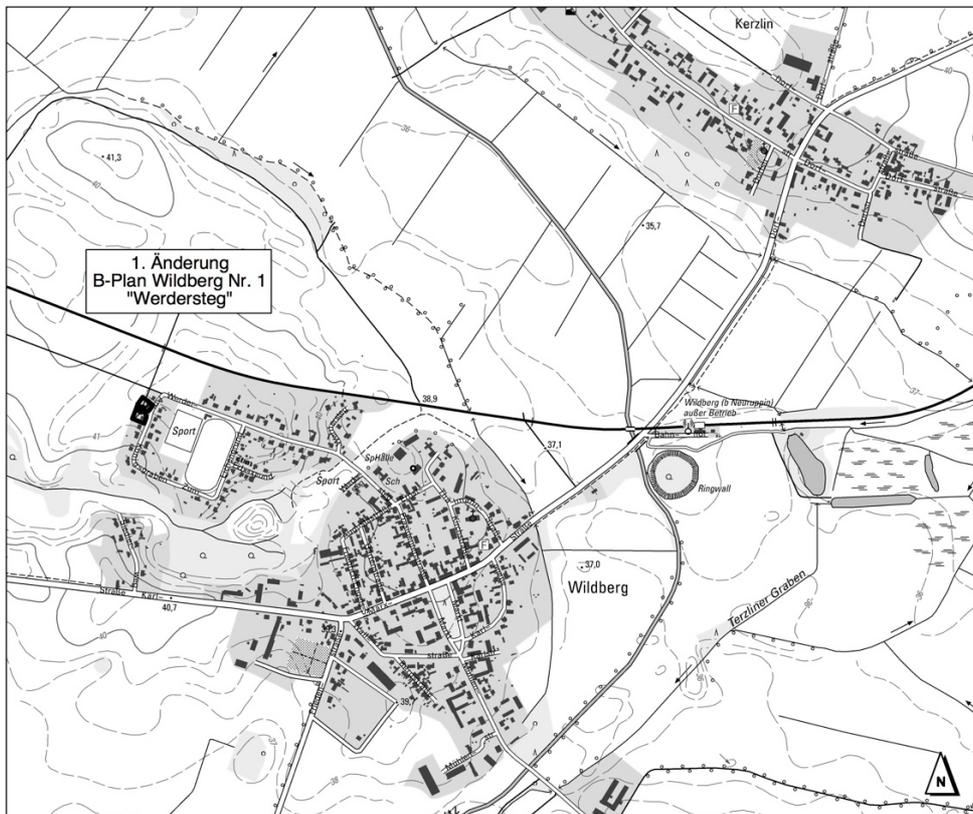
**Amt Temnitz**  
**für die Gemeinde Temnitztal**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1**  
**"Werdersteg"**

**Begründung**

Verfahrensführung nach § 13 BauGB

Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
der Gemeindevertretung Temnitztal am 25.06.2020  
- Rechtsverbindlich seit dem 26.08.2020 -



Stand Juni 2020

Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal  
Der Amtsdirektor  
Bergstraße 2  
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40  
E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Lage, Abgrenzung, Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b>Ziele der Änderungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsänderungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>5</b>
5.2.1	Verkehrerschließung .....	5
5.2.2	Technische Infrastruktur .....	6
5.2.2.1	Oberflächenentwässerung .....	6
5.2.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser .....	6
5.2.2.3	Löschwasser .....	6
5.2.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation .....	6
<b>5.3</b>	<b>Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>8</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, 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)

## 2.0 Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die frühere Gemeinde Wildberg hat mit dem in den Jahren 1994 bis 1996 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1 „Werdersteg“ Baulandflächen für Einfamilienhäuser im Ortsteil Wildberg geschaffen und vermarktet. Diese Baulandflächen befinden sich inzwischen auch allesamt in vorgesehener Nutzung. Es hat sich jedoch im Laufe der vergangenen über 20 Jahre herausgestellt, dass das Straßenflurstück 597, ehemals ein Teil des Straßenflurstückes 592, der Flur 6 der Gemarkung Wildberg als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, da die Gemeinde Temnitztal in dem Ortsteil Wildberg von dort aus keine Fortführung der Straße in ein weiteres Neubaugebiet plant. Somit bietet sich die Möglichkeit, diese Fläche in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einzubeziehen.

Das Flurstück 597 ist mit 8,5 m Breite für ein eigenständiges Baugrundstück zu schmal, sodass es dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück, dem Flurstück 449 zugeordnet werden soll. Der Eigentümer des Flurstückes 449 beabsichtigt diese Fläche als Ergänzung zu seinem Wohngrundstück zu nutzen, damit er dieses einfrieden kann und auch die Möglichkeit hat, dort bauliche Nebenanlagen oder eine Garage oder ein Carport zu bauen. Da die Fläche aber bisher als

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, darf die Gemeinde die Fläche an eine Privatperson nicht als Wohngrundstück verkaufen und die Privatperson dürfte dort keine, einer Wohnnutzung dienenden, baulichen Nebenanlagen bauen. Daher ist es erforderlich für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1 „Werdersteg“ vorzunehmen und den Teil der bisherigen Verkehrsfläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des seit 1997 rechtswirksamen Bebauungsplanes findet sich eine erhebliche städtebauliche Überregulierung. Teilweise werden Festsetzungen getroffen, die ohnehin im BauGB, der BauNVO oder in der Landesbauordnung schon geregelt sind und teilweise werden Festsetzungen sowohl in der Planzeichnung, wie auch in den textlichen Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen waren so überreguliert, kompliziert und städtebaulich auch nicht nachvollziehbar, dass in der gebauten Realität vielfach dagegen verstoßen wurde. Auf dem Flurstück 449 ist z.B. nur der Bau von Hausgruppen, d.h. Reihenhäusern (!) zulässig. Trotzdem hat der Grundeigentümer – städtebaulich sinnvoll – ein Einzelhaus gebaut, obgleich die ursprüngliche B-Planfestsetzung dieses nicht zulässt.

Im gesamten Plangebiet sind vielfach bauliche Nebenanlagen entstanden, die in solchen Einfamilienhausgebieten üblich sind und nach BbgBO „normalerweise“ zulässig sind, in diesem konkreten Fall aber nicht zulässig waren.

Selbst im Rahmen dieser kleinflächigen Planänderung ist es städtebaulich erforderlich auch die textlichen Festsetzungen auf ihre „städtebauliche Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit“ zu überprüfen und sie zumindest für den Änderungsbereich anzupassen.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht verändert und nur eine sehr geringfügige Nutzungsänderung vorgenommen werden soll, kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Es wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und es ist kein Umweltbericht zu erstellen.

### **3.0 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Temnitztal mit dem Ortsteil Wildberg ist eine amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz. Mit ihren sechs Ortsteilen liegt sie rund 12 km westlich der Fontanestadt Neuruppin und etwa 8 km östlich von Neustadt (Dosse). Über die Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg), Anschlussstelle "Neuruppin", sind Potsdam in ca. 70 Minuten und Berlin in ca. 60 Minuten zu erreichen. Wildberg ist mit 594 Einwohnern (Hauptwohnsitz, Stand Januar 2020) der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde Temnitztal, die 1.465 Einwohner (Hauptwohnsitz, Stand Januar 2020) umfasst. Das gesamte Amt Temnitz hat insgesamt 5.405 Einwohner (Hauptwohnsitz, Stand Januar 2020). Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Mittelbereiches um das Mittelzentrum Neuruppin.

Die vorhandenen Infrastrukturen, hier vor allem auch Grundschule und Kindertagesstätte und die Lage an der B 167, lassen es sinnvoll erscheinen in der Gemeinde Temnitztal die Einwohnerentwicklung auch in Wildberg zu forcieren. Durch den Zuzug junger Familien wird der Standort der Grundschule langfristig gesichert.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat, der zu Planungsbeginn noch die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellte.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass die Gemeinde Temnitztal bei 1.438 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,44 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat. Innerhalb des 1.526 qm großen Gebietes der Änderungssatzung werden 223 qm neu als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die Änderung des Bebauungsplanes die Innenentwicklung von Wildberg betrifft, wird die Planung nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

### **3.2 Regionalplanung**

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Temnitztal verfügt seit dem 14.08.2001 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, wo der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Ortsteil Wildberg als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1 „Werdersteg“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

## **4.0 Lage, Abgrenzung, Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich der historischen Ortslage von Wildberg, innerhalb der Einfamilienhaussiedlung Werdersteg, die in den 1990er Jahren entstanden ist. Nördlich und Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befindet sich der Sportplatz des Ortes Wildberg, in 300 m südöstlicher Richtung das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.070 „Burgwall der späten Slawenzeit und des deutschen Mittelalters“. Ebenfalls in südöstlicher Richtung befindet sich die historische Ortslage Wildbergs. Im Süden schließt der Auenbereich des Königsgrabens an das Gebiet des B-Planes Wildberg Nr. 1 an.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m ein Windpark sowie ebenfalls in westlicher Richtung (Bückwitzer Straße) die Schweineanlage und Biogasanlage

der Wildberger Schweinefleisch GmbH. Mit der Einbeziehung der ehemaligen kleinen Verkehrsfläche in das nördliche Baugrundstück im WA-Gebiet ergibt sich jedoch kein Herandrücken neuer Wohnbebauung an die vorgenannten Emissionsorte, sodass hier keine Konfliktlage entsteht. Da sich das gesamte allgemeine Wohngebiet westlich der Straße „Am Königsgraben“ in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen befindet, wie es bei Baugebieten in kleineren Gemeinden im ländlichen Raum ortsüblich ist, muss dort auch mit Geruchs- und Schallimmissionen gerechnet werden, wie sie sich aus landwirtschaftlicher Betriebstätigkeit auf den landwirtschaftlichen Flächen ergeben können.

In den Geltungsbereich der Änderungssatzung wurden dann auch die beiden angrenzenden Wohnbaugrundstücke einbezogen, da sich durch die Einbeziehung der ehemaligen Verkehrsfläche in das allgemeine Wohngebiet auch dort Änderungen ergeben, vor allem auch in Bezug auf die Festsetzung der Baugrenzen. Somit umfasst der Geltungsbereich der Änderungssatzung in der Flur 6 der Gemarkung Wildberg die Flurstücke 449 und 450 sowie das Flurstück 597, ehemals Teil des Straßenflurstückes 592, das im Zuge der Planung in das allgemeine Wohngebiet integriert wird. Der Geltungsbereich der Änderungssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.526 qm.

Der Geltungsbereich der Änderungssatzung wird im Süden und Norden durch Wohnbebauung der Siedlung Werdersteg, sowie im Osten durch die gemeindeeigene Straße „Am Königsgraben“ begrenzt. Im Westen befindet sich angrenzend ein Graben, der der Versickerung des Niederschlagswassers dient, daran angrenzend befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus Linden und Ahorn.

Das Areal ist relativ eben bei einer Höhe von etwa 42 m NHN.

Die Flurstücke 449 und 450 sind mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei das 2. Vollgeschoss sich jeweils unter einem Satteldach befindet. Auf dem Flurstück 450 befindet sich außerdem ein dicht an das Wohnhaus angeordneter Doppelcarport und im rückwärtigen Grundstücksteil ein ca. 36 qm großer Schuppen als Grenzbebauung zur ehemaligen Verkehrsfläche. Das noch als Verkehrsfläche geführte Flurstück 597, welches nie die vorgesehene Funktion erfüllte, stellt sich als gemähte Rasenfläche dar.

## **5.0 Ziele der Änderungsplanung**

### **5.1 Planungsänderungen**

Das 223 qm große Flurstück 597 der ehemaligen Verkehrsfläche wird dem Baufeld 1 zugeordnet, da die Flurstücke 449 und 597 später grundbuchlich zusammengeführt werden. Der wesentliche Unterschied der Baufelder liegt darin, dass im Baufeld 2 eine GRZ von nur 0,3 festgesetzt ist. Die höhere GRZ von 0,4 im Baufeld 1 begründet sich darin, dass dort (eigentlich) nach altem Baurecht nur ein Reihenhauses (Hausgruppe) hätte gebaut werden dürfen. Die Festsetzung der jeweiligen GRZ bleibt aber unverändert.

Da mit der Einbeziehung der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche in das Baufeld 1 ein durchgehendes allgemeines Wohngebiet entsteht, werden analog der Festsetzungssystematik des gesamten Bebauungsplanes nun die Baugrenzen miteinander verbunden.

An der östlichen Seite des Baufeldes 1, zur Verkehrsfläche „Zum Königsgraben“ wird analog des schon vorhandenen Abstandes von nur 2,0 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auch auf dem Flurstück 597 die Baugrenze in einem Abstand von 2,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der westlichen Baugrenze wird die vorhandene Baugrenze des Flurstückes 449 gerade weitergezogen bis an die Grenze zwischen den Flurstücken 597 und 450. Ebenso wird die westliche

Baugrenze auf dem Flurstück 450 nach Norden verlängert bis zur Flurstücksgrenze. Dann verläuft die Baugrenze in 4,0 m Länge direkt parallel zur Flurstücksgrenze. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baugrenze direkt an der Grundstücksgrenze nicht bedeutet, dass bauliche Hauptanlagen auf dem Flurstück 597 bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen. Auch hier ist der nach BbgBO erforderliche Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Im Baufeld 1 wird die zulässige Bauweise geändert. Während in der bisherigen Planfassung dort nur der Bau von Hausgruppen (Reihenhäusern) zulässig ist, wird jetzt festgesetzt, dass dort – am realen Bestand orientiert – Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Im Teil B werden die textlichen Festsetzungen angepasst und etwas „entrümpelt“, indem z.B. Texte, die „selbstverständlich“ sind gestrichen werden, wie z.B. „Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit der Nutzung gem. § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden“.

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit dem oberen Vollgeschoss im Dachraum zu erhalten, wird neu festgesetzt, dass das 2. Vollgeschoss nur als Vollgeschoss unter einer Dachschräge mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig ist.

Bezüglich der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 4 zu Nebenanlagen wird die bisherige Festsetzung vollständig aufgehoben und auf die Regelung der BbgBO verwiesen. Es gibt keinerlei städtebauliche Begründung dafür, dass Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschuppen nur bis zu max. 30 cbm, d.h. mit ca. 12 qm Grundfläche entstehen dürfen. Im gesamten Plangebiet gibt es eine Vielzahl von baulichen Nebenanlagen, wo sich die Grundeigentümer an die Regelungen der BbgBO, aber nicht an die Sonderregelungen dieses B-Planes gehalten haben. Daher entfällt diese städtebaulich nicht begründbare, die Grundstücksnutzung eher einengende Nutzung im Gebiet der Änderungssatzung.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 zur Lage und Anordnung von Garagen, Carports und Stellplatzflächen entfallen. Es ist vor allem städtebaulich nicht nachvollziehbar, dass Garagen in den Baukörper des Hauptgebäudes zu integrieren sind. Das widerspricht dem Anspruch einer aufgelockerten Bauweise, da bei konsequenter Anwendung dieser bisherigen Festsetzung - direkt von der Straße aus gesehen - ein relativ dichter Gebäuderiegel entsteht.

Die Festsetzungen unter 7.1 entfallen, da sie Über- und Doppelregulierungen umfassen. Niederschlagswasser muss gemäß Brandenburgischem Wassergesetz ohnehin auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung geführt werden und die maximal zulässige Versiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung der GRZ und die zulässige GRZ-Überschreitung geregelt.

Bei den gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird vor allem die bisherige Festsetzung „1. Dachformen und Dachaufbauten“ durch eine neue, einfachere Festsetzung zu Dachneigungen und Dachgauben ersetzt.

Vor allem entfällt die Festsetzung, dass Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, nur zur straßenabgewandten Seite der Gebäudedächer zulässig sind. Diese Festsetzung ist städtebaulich nicht begründbar und schränkt die Nutzung des 2. Vollgeschosses unter der Dachschräge unangemessen ein.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des B-Plan-Änderungsbereiches erfolgt über die östlich verlaufende gemeindeeigene Straße „Am Königsgraben“, die nördlich an die gemeindeeigene Straße „Werdersteg“ anbindet. Diese führt über die Präsidentenstraße auf die innerorts als Karl-Marx-

Straße bezeichnete Bundesstraße 167, die Wildberg mit den weiteren Orten der Gemeinde Temnitztal und mit dem Mittelzentrum Neuruppin verbindet, das in 12 km östlicher Richtung liegt.

## **5.2.2 Technische Infrastruktur**

### **5.2.2.1 Oberflächenentwässerung**

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die B-Plan-Änderung stellt nur eine geringfügige Nutzungsänderung auf dem Flurstück 597 dar. Das Niederschlagswasser kann weiterhin auf den Grundstücken zur Versickerung geführt werden.

### **5.2.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser**

Die Versorgung des B-Plan-Änderungsbereiches mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. Ebenso erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers durch das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. Die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen verlaufen in der gemeindeeigenen Verkehrsfläche „Am Königsgaben“.

In seiner Stellungnahme vom 19.03.2020 teilte der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz mit, dass im Zuge der Erschließung in dem ursprünglich als Verkehrsfläche vorgesehenen neuen Baugrundstück bereits eine Trinkwasserleitung und ein Schmutzwasserkanal verlegt wurden. Diese Leitungen werden deaktiviert und im öffentlichen Bereich unterbrochen. Eine weitere Nutzung ist dann nicht mehr möglich. Die Leitungen verbleiben auf dem Grundstück. Bei späteren Bauarbeiten mit Bodenbewegungen können diese abgetrennten Leitungsreste problemlos entfernt werden.

### **5.2.2.3 Löschwasser**

Da die vorliegende Planung lediglich eine geringfügige Nutzungsänderung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen bezüglich des Löschwassers und des Brandschutzes im Plangebiet entsprochen wird.

### **5.2.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

In der gemeindeeigenen öffentlichen Verkehrsfläche „Am Königsgaben“ befinden sich Telekommunikationsleitungen und Niederspannungsanlagen zur Energieversorgung im Eigentum der E.DIS Netz GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

**PTI 31 – Planauskunft**

**Postfach 4202**

**49032 Osnabrück**

oder per E-Mail

**„Planauskunft\_brandenburg@telekom.de“**

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Weiterhin befindet sich die gasführende Versorgungsleitung DN 80PE auf dem Flurstück 597. Sollte diese störend im Baufeld liegen, ist die NBB unter der Rufnummer (030) 81876 1890, Fax-Nr.: (030) 81876 1749 zu kontaktieren.

### **5.3 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen: Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderer Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752 oder 6704). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

### **5.4 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes**

Im B-Plan-Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich keine festgesetzten Einzeldenkmale.

In der Gemarkung Wildberg befindet sich eine Vielzahl von Bodendenkmalen. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 300 m südöstlicher Richtung mit der Bodendenkmalnummer 100.070 „Burgwall der späten Slawenzeit und des deutschen Mittelalters“. Die historische Ortslage von Wildberg, östlich davon, ist ebenfalls ein eingetragenes Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.071. Es handelt sich um die „Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit“ von Wildberg.

Das Plangebiet selbst ist jedoch nicht durch Bodendenkmale bzw. -verdachtsflächen betroffen.

Trotz bisher nicht bekannter Bodendenkmale wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

Da jedoch ein Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht vollständig auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen

OT Wünsdorf) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## 6.0 Flächenbilanz

	Alte Fassung	1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet 1	584 qm	807 qm
Allgemeines Wohngebiet 2	719 qm	719 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	223 qm	-
<b>Gesamtgröße 1. Änd. B-Plan</b>	<b>1.526 qm</b>	<b>1.526 qm</b>

## 7.0 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1 „Werdersteg“ der Gemeinde Temnitztal verändert nicht die Grundzüge der Planung und nimmt nur eine sehr geringfügige Nutzungsänderung vor, weshalb dieser Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Es wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und es ist kein Umweltbericht zu erstellen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 30.01.2020 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1 „Werdersteg“ (Stand Januar 2020) bestehend aus dem Entwurf der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung beschlossen und bestimmt, die Unterlagen zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu verwenden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.02.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und aufgefordert, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand erstmalig im Zeitraum vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 und aufgrund der Corona-Bestimmungen zu öffentlichen Auslagen nochmals erneut im Zeitraum 04.05.2020 bis zum 05.06.2020 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz statt. Parallel dazu waren die Planunterlagen für die Dauer der öffentlichen Planauslegung auf der Internetseite des Amtes Temnitz gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 25.06.2020 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Da sich hieraus lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen ergaben und sich somit die Grundzüge der Planung nicht

veränderten, wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 25.06.2020 der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 1 „Werdersteg“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. .....<sup>4/2020</sup> am <sup>26.08.2020</sup>..... wurde die Satzung rechtskräftig.

Stand Juni 2020

  
.....  
Thomas Kresse  
Amtdirektor Amt Temnitz