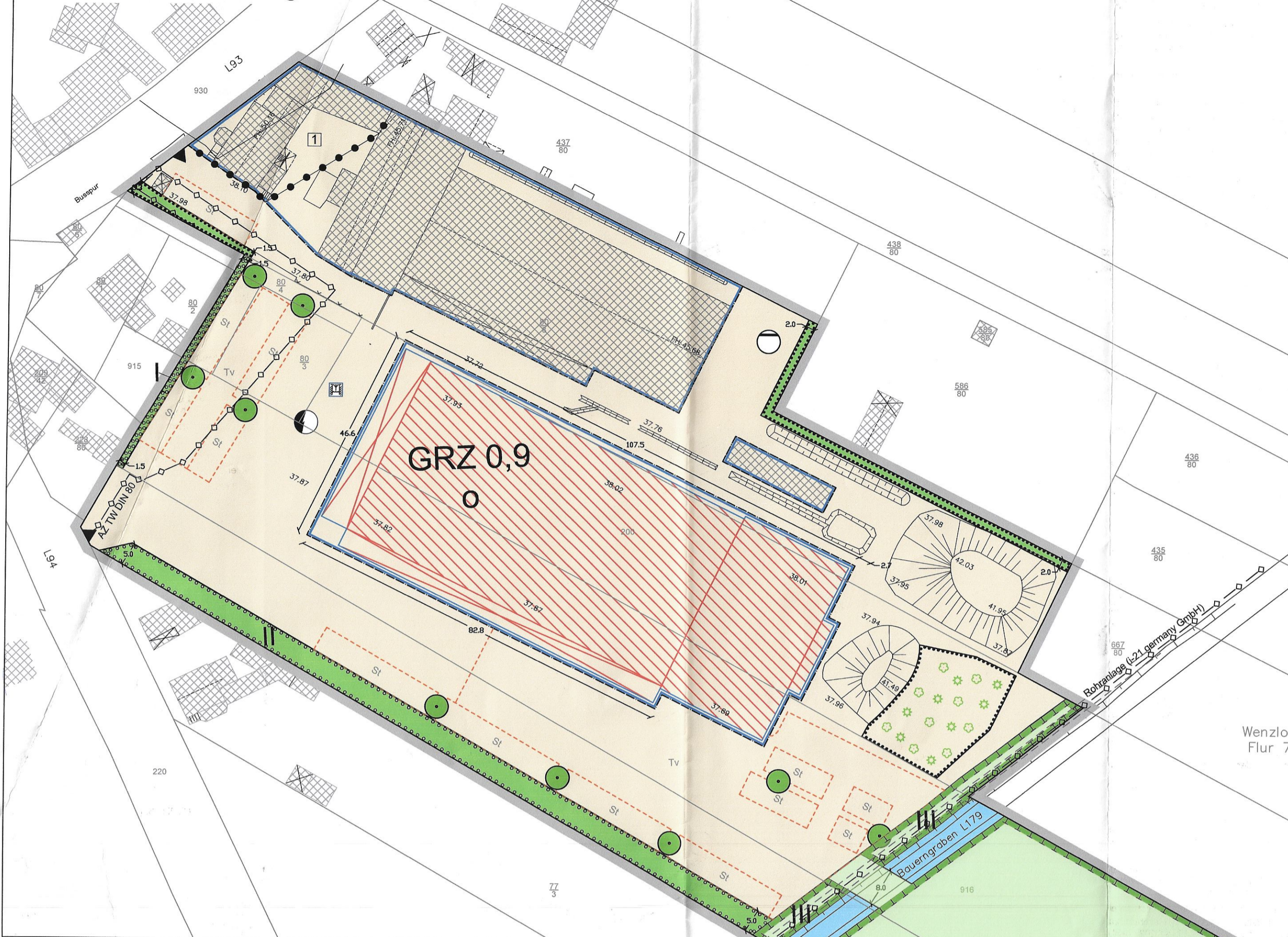


Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV:

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauflächen "MEA Medizintechnik Morscheck e.K."	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
max. 50,16 max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016	
0,9 Grundflächenzahl	
3.2. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
o offene Bauweise	
3. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
4. Flächen für Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Abwasser - Kleinkläranlage	
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen	
8. Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzungen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
10. Nebenanlagen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze	
teilversiegelte Flächen	
11. sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Ein- und Ausfahrt	
Darstellung ohne Normcharakter	
Bemaßung [m]	
Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände	
Gebäudebestand	Gebäude Neubau
Katasterinformation auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALKIS) vom 17.03.2023	
Nummerierung der Maßnahmenflächen	
I Bezug zur textlichen Festsetzung 2.2	
II Bezug zur textlichen Festsetzung 2.3	
III Bezug zur textlichen Festsetzung 2.4	
IV Bezug zur textlichen Festsetzung 2.5	
12. nachrichtliche Übernahme	
unterirdische Leitungen: AZ DIN 80: Trinkwasserleitung unterirdisch (Wasser- und Abwasserzweckverband "Ziesar")	
Rohranlage: Telekommunikationslinie (-21 gemy GmbH) mit 2 m Schutzstreifen	
Stromversorgung (Trafa)	
Löschwasserentnahmestelle	

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
- Im Baugebiet sind dem Vorhaben dienende Geschäfts- und Bürogebäude, Handel und Lager zulässig sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist ausgeschlossen. (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Wohnungen sind nur in dem Bestandsgebäude im Teilgebiet 1 des Baugebiets zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Auf den Stellflächen (St) und mit Tv gekennzeichneten Flächen ist nur Teilversiegelung zulässig.
- Auf der mit I gekennzeichneten Grünfläche wird zur Eingrünung Hainbuche (*Carpinus betulus*, 53 Stück) und versetzt dazu Weinrose (*Rosa rubiginosa*, 50 Stück) angepflanzt, Pflanzqualität 4-triebige Sträucher, 70-100cm Höhe.
- Auf der mit II gekennzeichneten Grünfläche wird zur Eingrünung eine dreireihige Hecke angepflanzt. Pflanzarten: Hundsröse (*Rosa canina*), Eingriffige Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselstrauch (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Schneeball (*Viburnum opulus*); je 100 m² Pflanzfläche 40 Sträucher/Heister in gleicher Anzahl, Pflanzqualität 4-triebige Sträucher, 70-100cm Höhe.
- Auf der mit III gekennzeichneten Landwirtschaftsfläche wird der Acker als Dauerbrache (einmal jährliche Mulchung im Herbst) oder einen mehrjährigen Blühstreifen (Ansaat mit Regio-Saatgut, einmal jährliche Mahd im Herbst, Umbruch und Neuanfaat nach 4 Jahren möglich).
- Auf der mit IV gekennzeichneten Landwirtschaftsfläche wird Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Dabei gelten folgenden Bewirtschaftungshinweise: Keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung, Walzen und Schleggen max. 1mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März, keine Bodenbearbeitung, kein Pfllegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde, i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsong des Mahdguts, zum Schutz von Wesenbrütern nicht vor dem 15. Juni; bei Beweidung max. 0,8 Großvieheinheiten/ha (ggf. Nachmahd mit Entsong des Mahdgutes erforderlich).

Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-deby-2-0, März 2023

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst die Flurstücke 80/2 (Iw.), 80/3, 80/4 (Iw.), 80/8, 200, 916 und 429/80 der Flur 7 der Gemarkung Wenzlow auf einer Fläche von 3,888 ha.

Maßstab 1:750

Fortsetzung Teil B - Text

3. Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz im Teilgebiet 1 (zulässige Wohnnutzung)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Schauschildermaß (Rw.ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $Rw.ges = La - KRaumart$
 (mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder KRaumart = 35 dB für Büroräume oder Ähnliches)

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der L93 – Grüninger Dorfstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der L93 – Grüninger Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur L93 – Grüninger Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen und es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewerterte zwingend zu beachten.

Hinweise

Hinweise Immissionsschutz

1. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft beschränkt der Vorhabenträger die Betriebszeit auf 07.00 bis 20.00 an Werktagen, die An- und Auslieferung erfolgt nicht in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Zulässige Betriebszeiten werden außerhalb der Bauzeitplanung durch die jeweils zuständige Immissionsschutzbehörde mittels Nebenbestimmung oder Anordnung im Einzelfall festgesetzt oder angeordnet.

Hinweis Bodendenkmalerschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BgDGSchG). Im Maßnahmenpool außerhalb des Geltungsbereichs sind auf den Flurstücken 19/8, 437/19, 613 und 619, Flur 3, Gemarkung Wenzlow Bau- und Bodendenkmale (Dorfkirche Wenzlow und BD 31071 "Historischer Ortskern Wenzlow", Teilbereich Maßnahme M2) vorhanden. Sofern dort Pflanzungen erfolgen, ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

Hinweis Artenschutz

V1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln: Keine Rodungs- und Räumarbeiten von März bis Anfang September. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
 V2: Gängjährige Kontrolle von Altbäumen mit potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren auf Fledermaus- und Vogelbesatz vor Fällung. CEFF: Sachkundige Ausbringung von Nisthilfen (aus Holzbeton) vor Bau-/Fallbeginn im östlichen Holzbestand im Geltungsbereich außerhalb der Baugebiete mit jährlicher Pflege (über 10 Jahre)

Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen (allgemein)

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist der Gehölzlass Brandenburg (2024) anzuwenden.

Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

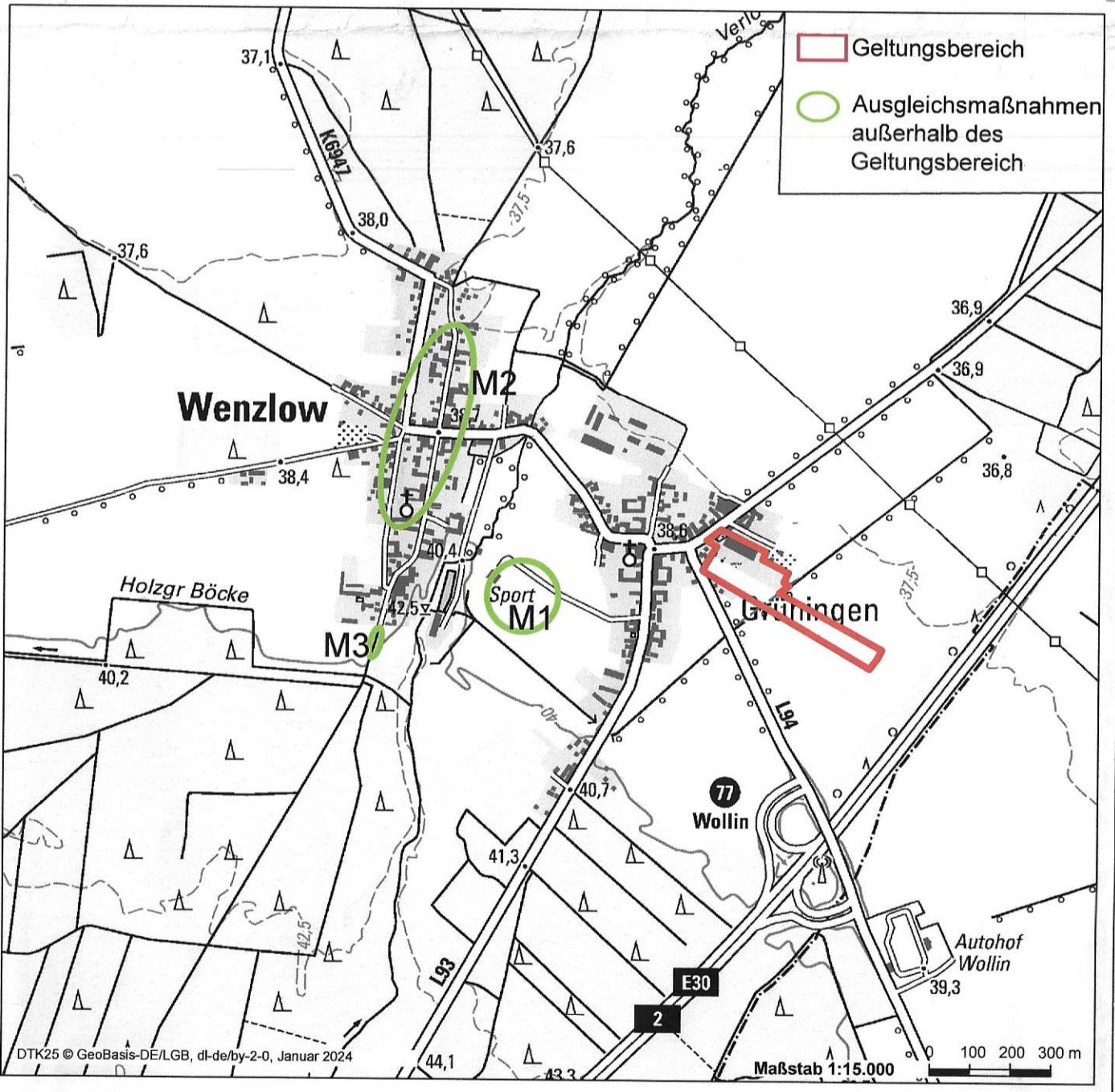
Bei Versiegelungen von über 8.067 m² sind für Eingriffe in Boden in Höhe von bis zu 7.951 m² als gekürzte Kompensation (pro 1 m² 10 G) Pflanzmaßnahmen in der Gemarkung Wenzlow zu erbringen. Hierfür stehen verschiedene Maßnahmenalternativen auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Wenzlow Flur 3 Flurstück 19/8, 104, 437/19, 491, 594, 613, 619 und Flur 7, Flurstück 167, 168 und 209 zur Verfügung. Es sind mit den Maßnahmen M1, M2 und M3 Baum- und Heckenpflanzungen an der Festwiese (M1), Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße (M2) und eine Alleinpflanzung südlich der Ortslage Wenzlow (M3) vorgesehen.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- 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)
- PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])
- Hauptsatzung der Gemeinde Wenzlow vom 27.02.2020
- Hauptatzung des Amtes Ziesar vom 17.12.2019 und 1. Änderung der Hauptsatzung vom 14.06.2022
- Erläss des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von §40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsene Gehölze (Gehölzlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31])

Verfahrensmerkmale

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.03.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit des neuzeitlichen Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Bed. Belsky den 23.02.2025
 Andreas Mitrag
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wenzlow im Amtsblatt Nr. 2 für das Amt Ziesar am 04.02.2023. Ein Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.02.2024, die Bekanntmachung dazu im Amtsblatt Nr. 3 des Amtes Ziesar vom 02.03.2024.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.03.2024 bis 17.04.2024 erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K." wurde am 20.08.2024 beschlossen und hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 07.09.2024 im Amtsblatt für das Amt Ziesar Nr. 9 in der Zeit vom 19.09.2024 bis 22.10.2024 öffentlich ausliegen.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ziesar, den 3.4.25
 Amt Ziesar
 Land Brandenburg
 Der Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K." bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wurde am 03.06.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K." wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.06.2025 gebilligt.
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K." bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- hiermit ausgeteilt.
 Ziesar, den 3.4.25
 geholt zur Besprechung vom 03.06.2025
 Amt Ziesar
 Land Brandenburg
 Der Amtsdirektor
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K." sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Ziesar Nr. 1/25 vom 09.06.2025 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verleumdung und Verleumdung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fallfolgen und Erlöschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Ziesar, den 14.07.25
 Amt Ziesar
 Land Brandenburg
 Der Amtsdirektor



Gemeinde Wenzlow

im Gemeindeteil Grünigen

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K."

Stand Februar 2025

Planverfasser:
 Planungsamt Wenzlow
 c/o Amt Ziesar
 Mühlentor 15a
 14793 Ziesar

Planverfasser:
 Planungsamt Wenzlow
 c/o Amt Ziesar
 Mühlentor 15a
 14793 Ziesar

Hebtele: 38 14469 Potsdam
 Tel.: 0331 6205410
 info@planungsamt-wenzlow-petrick.de