

Stadt Zehdenick

Bebauungsplan **„Ziegeleipark Mildenberg“**

Begründung und textliche Festsetzungen
Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen

Stadt Zehdenick

Stadtplanung

Stand November 2024

Bearbeitung: **regio**team, Berlin

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Ausgangssituation	5
3.1 Historische Entwicklung	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Lage, städtebauliche Situation und Bestand	6
3.4 Natur und Landschaft	8
3.5 Verkehrliche Erschließung	8
3.6 Ver- und Entsorgung	9
3.6.1 Trinkwasser/ Löschwasser	9
3.6.2 Strom	9
3.6.3 Schmutzwasser	9
3.6.4 Leitungsrecht für Medienträger	10
3.6.5 Niederschlagswasser	10
3.7 Geltendes Planungsrecht	10
4. Planungsbindungen	11
4.1 Landes- und Regionalplanung	11
4.1.1 Landesplanung	11
4.1.2 Regionalplanung	12
4.2 Flächennutzungsplan	14
4.3 Bebauungspläne	15
4.4 Baumschutz	16
4.5 Denkmalschutz	16
4.5.1 Denkmalwert	17
4.5.2 Technikgeschichtliche Bedeutung	17
4.5.3 Wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung	17
4.5.4 Regionalgeschichtliche Bedeutung	17
4.6 Sonstige rechtliche Bindungen	17
4.6.1 Schutzgebiete	17
4.6.2 Eisenbahnrecht	18
4.6.3 Bergrecht:	18
4.6.4 Brandschutz	18
4.6.5 Immissionsschutz	19
5. Planungskonzept und Ziele	19
6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.1.1 Sondergebiet SO 1 „Museum und Veranstaltungen“	22
6.1.2 Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“	24
6.1.3 Sondergebiet SO 3 „Fremdenverkehr und Hafen“	26
6.1.4 Sondergebiet SO 4 „Campingplatz“	27
6.1.5 Sondergebiet SO 5 „Hafen und Wohnen“	27
6.2 Maß der baulichen Nutzung	29
6.2.1 Grundfläche, Geschossfläche, überbaubare Grundstücksflächen	29
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse	31
6.3 Grünfestsetzungen	32
6.3.1 Pflanzbindungen	32

6.3.2 Pflanzgebote	32
6.4 Verkehr	33
6.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	33
6.4.2 Straßenbegrenzungslinie	33
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	33
6.4.3 Erschließung, Wegerechte	34
6.5 Wasserfläche Herzbergstich und Stichkanal	35
6.6 Immissionsschutz	36
6.7 Flächenbilanz	36
6.8 Nachrichtliche Übernahmen	37
7. Auswirkungen der Planung	38
7.1 Immissionsschutz	38
7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz)	38
7.2.1 Bewertung des Eingriffs	38
7.2.2 Ausgleichserfordernis	38
7.2.3 Baumschutz	39
7.2.4 Artenschutz	39
7.2.5 Landschaftsschutz	39
7.3 Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz	39
7.4 Verkehrliche Auswirkungen	41
7.5 Kulturelle Auswirkungen und Denkmalschutz	41
7.6 Auswirkungen auf die Wirtschaft	42
7.7 Kosten und Finanzierung	42
8. Verfahren	43
8.1 Aufstellungsbeschlüsse	43
8.2 Änderung der Aufstellungsbeschlüsse	43
9. Textliche Festsetzungen	44
10. Rechtsgrundlagen	46

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg“ der Stadt Zehdenick umfasst in der Gemarkung Mildenberg, Flur 2, die Flurstücke 38 (tlw.), 155 (tlw.), 159, 165 (tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 169, 170, 171, 172, 176 177 (tlw.) und 27/3 (tlw.). Er hat eine Gesamtfläche von etwa 31 ha. Er wird begrenzt

- im Süden durch die Hälfte der Verkehrsfläche der Straße „Ziegelei“ (Flurstück 38),
- im Westen durch das angrenzende Wohngrundstück Ziegelei Nr. 22 (östliche Grenze des Flurstücks 12/3, Flur 2, Gemarkung Zehdenick) und nördlich daran anschließend eine dichte Baumgruppe vor dem den Gartenzwergstich (Flurstück 12/2),
- im Nordwesten durch die mittig durch den Herzbergstich laufende Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“,
- im Nordosten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 177, die nördlich des Stichkanals zum Herzbergstich und der Grundstücke Ziegelei Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 verläuft,
- im Osten durch die Havel (westliche Grenze des Flurstücks 25, Flur 1, Gemarkung Mildenberg) und die Becken des alten Hafens und des Museumshafens,
- und im Südosten durch die Verkehrsflächen der Straße „Ziegelei“ (westliche Grenze des Flurstücks 165) und die Grenze des Grundstücks Ziegelei Nr. 8 zu den Flächen der Marina „Neuer Hafen“ (auf dem Flurstück 155; Grenze des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1 – Hafen Süd“).

(Die Vermessung des Plangebietes zur Feststellung der genauen Gegebenheiten vor Ort ist beauftragt. Die entsprechenden Angaben zu den Grenzen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)

Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg“ im Gemeindegebiet wird im Kapitel 3.3 (Lage, städtebauliche Situation und Bestand) genauer beschrieben.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Landkreis Oberhavel hat in den vergangenen Jahren die touristische Erschließung und Entwicklung des Geländes des Ziegeleiparks vorangebracht. Der Ziegeleipark ist heute eine der wichtigsten Freizeiteinrichtungen im Land Brandenburg. Zur Sicherung und Erhöhung des Besucheraufkommens ist jedoch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Ziegeleiparks von Bedeutung. Aus diesem Grund wurde das Entwicklungskonzept „Ziegeleipark Mildenberg – Konzept und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Industrie- und Technikmuseums 2020-2030“ erarbeitet. Dieses legt neben der weiteren Entwicklung musealer Inhalte als Kernaufgabe des Ziegeleiparks einen Fokus auf die Bereiche Veranstaltungen und Schaffung von zusätzlichen Übernachtungskapazitäten. Angebote wie „Tagen & Feiern im Ziegeleipark“ oder „Heiraten im Ziegeleipark“ und die Vermietung des Veranstaltungszentrums „Ringofen II“ sollen weiter etabliert werden. Ergänzend sollen mehr externe Veranstaltungen ermöglicht und die für die Anzahl möglicher Veranstaltungsbesucher notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Außerdem sollen die Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Dabei stehen Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer und die Entwicklung von zusätzlichen Ferienunterkünften im Fokus.

Da das Ziegeleiparkgelände planungsrechtlich im Außenbereich liegt, können die geplanten Vorhaben, insbesondere große Veranstaltungen, hier derzeit nicht bzw. nur ausnahmsweise oder in begrenztem Umfang zugelassen werden. Deshalb sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bisherigen Nutzungen sowie für eine weitere

Attraktivitätssteigerung des Museumsparks geschaffen werden. Mit diesem Ziel wird der Bebauungsplan für den Ziegeleipark – den räumlichen Vorstellungen des Entwicklungskonzepts entsprechend – aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren nach den Regelungen des § 2a BauGB (mit Umweltbericht) aufgestellt.

3. Ausgangssituation

3.1 Historische Entwicklung

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem ausgedehnten Industriestandort fußt auf der Entdeckung umfangreicher Tonvorkommen in der Gegend nördlich von Zehdenick in den 1890er Jahren, deren Bedeutung bis in den ersten Weltkrieg hinein durch die dynamische Bautätigkeit in Berlin und seinem Umland befördert wurde. Die Anlagen und Verfahrensschritte der Ziegelproduktion wurden über den gesamten Zeitraum der Produktionsgeschichte stetig modernisiert. Während des zweiten Weltkriegs wurden bestehende Produktionsstätten geschlossen. In den Nachkriegsjahren nahmen einzelne verstaatlichte Betriebe die Ziegeleiproduktion wieder auf, die ab 1968 zum VEB Ziegelwerke Zehdenick zusammengefasst wurden. 1991 wurden die letzten Zehdenicker Ziegelwerke stillgelegt.

Der Ziegeleipark Mildenberg umfasst mit den Ziegeleien Herzberg (ehemals Hornemann) im Norden und Stackebrandt (ehemals Maaß) im Südwesten zwei dieser historischen Industriestandorte, deren bauliche Ausstattung über ausgedehnte Trockenschuppenzeilen im Nordwesten, Ringöfen im Zentrum und ein Maschinenhaus sowie Hafenanlagen im Osten des Geländes entlang der Havel verfügte. Insbesondere die Ziegelei Herzberg hat mit den im Mittelteil des Areals gelegenen Ringöfen und weiteren Betriebsgebäuden ihre architektonische Identität bis heute bewahrt. Die angrenzende Ziegelei Stackebrandt ergänzt den historisch bedeutenden Ort durch weitere Anlagen und Baulichkeiten. Um die gebrannten Ziegel zu verschiffen, wurden entlang der Havel zwei Häfen gebaut. Zudem wurden auf dem Werksgelände Wohnhäuser für die Belegschaften errichtet.

Mit der Gründung der Gesellschaft für Museum und Technik (GMT) ist ab Ende der 1990er Jahre die touristische Erschließung des Standorts vorangebracht worden. Dazu gehörten die Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Bereitstellung einer touristischen Infrastruktur mit Ausstellungsangeboten, Gastronomie, Museumsshop, Hafenanlagen und Beherbergungsmöglichkeiten.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke und Gebäude innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Landkreises Oberhavel. Die kreiseigene Wirtschafts-, Innovations- und Tourismus Oberhavel GmbH (WInTo GmbH) betreibt den Ziegeleipark Mildenberg im Auftrag des Landkreises Oberhavel. Zu deren Aufgaben gehören unter anderem auch die Bewirtschaftung des Museumsbereichs, der Schmalspurbahnanlagen sowie der Freiflächen und technischen Anlagen, die Vermietung von Wohneinheiten und Verpachtung von Gebäuden. Die WInTO GmbH ist eines von sieben Tochterunternehmen der 1994 gegründeten und dem Gemeinwohl sowie der öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichteten Dachgesellschaft Oberhavel Holdings Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH (OHBV). Die OHBV ist ein kommunales Unternehmen des Landkreises Oberhavel.

3.3 Lage, städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Mildenberg der Stadt Zehdenick. Die Zehdenicker Innenstadt ist etwa 6 km, das Zentrum Berlins etwa 57 km entfernt. Der Ziegeleipark ist umgeben von einer durch den Tonabbau geprägten Kulturlandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Landschaftsraum verstreuten einzelnen Wohngebäuden und Hofstellen. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft die Havel, die anschließenden Flächen zwischen Zehdenick und Marienthal werden durch die künstlich geschaffenen Wasserflächen ehemaliger Tonstiche geprägt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst – mit Ausnahme der Flächen des alten Kinderheims und des Überwiegenden Teils der Marina Neuer Hafen – praktisch die gesamte Fläche des Ziegeleiparks. Der eigentliche Besucherpark wird durch eine Zaunanlage eingefasst, die lediglich den Besucherparkplatz und die östlich der Ringöfen gelegenen Flächen am Museumshafen ausnimmt.

Den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs macht der Besucherpark mit der eingezäunten Museumsnutzung aus. Er gliedert sich in eine ausgedehnte innere Freifläche, einen aus den Bestandsgebäuden der ehemaligen Ziegelproduktion bestehenden Außenring und östlich zur Havel und südlich zur Straße „Ziegelei“ hin gelegene Freiflächen. An die innere Freifläche grenzen im Osten drei baulich prägende und identitätsstiftende Ringöfen an. Die den Kern des Gebäudeensembles am südöstlichen Rand des Geländes bildenden Ringöfen II und III werden eingefasst durch weitere historische Industriegebäude. Hier sind der Museumskomplex des Ziegeleiparks mit seinen unterschiedlichen Ausstellungen, ein Museumsshop, ein Café sowie multifunktional nutzbare Veranstaltungsräume verortet.

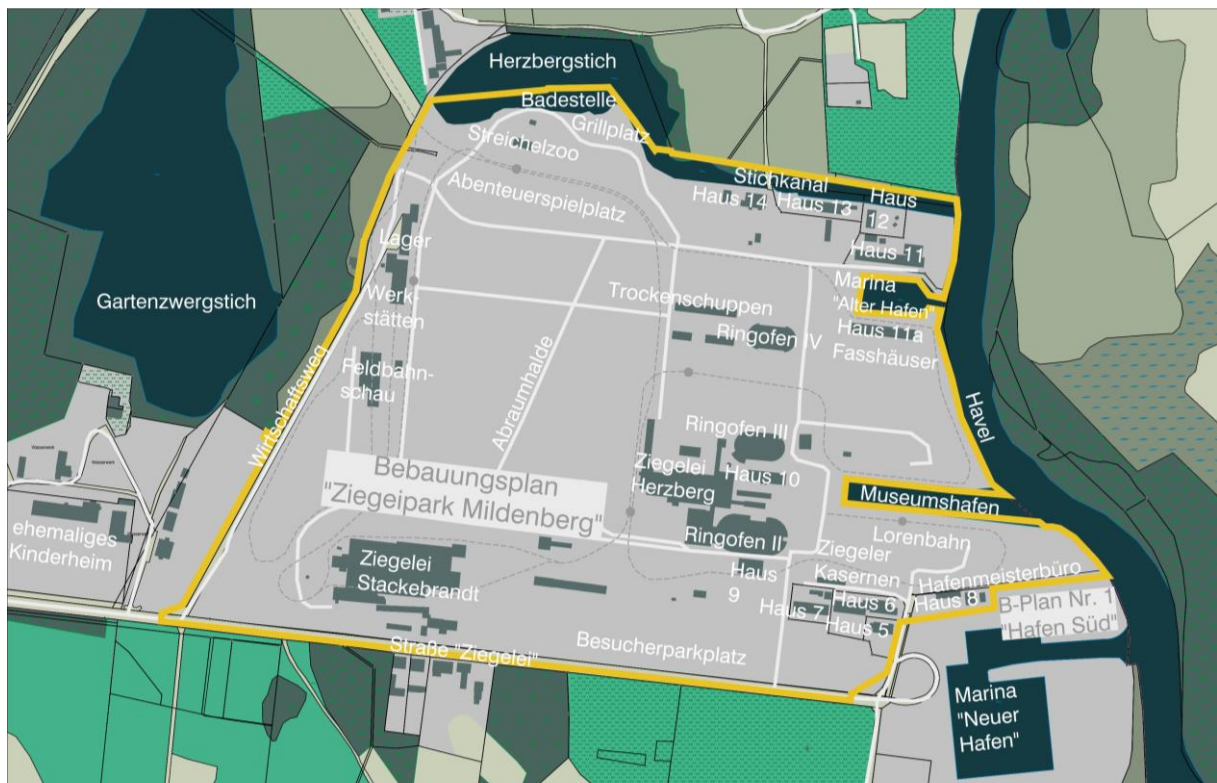


Abb. 1 Übersichtskarte Ziegeleipark Mildenberg

Die innere Freifläche umfasst große Wiesenbereiche, die teilweise von Baumbestand eingeraht sind, sowie einen mittig gelegenen Abraumhügel mit einem Aussichtspunkt. Diese Fläche war ehemals fast flächendeckend mit langgestreckten, seitlich offenen Schuppen zur Trocknung der Ziegel vor dem Brennen überstanden. Die Schienen der Schmalspurbahn,

aufgearbeitete Mauerfundamente und technische Relikte ergänzen das Gesamtbild dieses Freiraums und deuten die ehemalige Funktion als Industriestandort an. Westlich des nördlichen Ringofens IV befinden sich rekonstruierte Trockenschuppen, deren historische Dimension durch über die Freifläche hinweg führende Baumreihen angedeutet wird. In Richtung Norden geht die Freifläche in einen Abenteuerspielplatz mit Streichelzoo und Grillplatz über, der einen dichteren Baum- und Gehölzbestand aufweist. Der Spielplatzbereich leitet zum nördlich gelegenen Herzbergstich mit einer Badestelle und einer verdichteten Ufervegetation über. Eine Seilfähre überquert den Stich etwa in seiner Mitte.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken sich zwei- bzw. dreigeschossige Ziegeleigebäude mit Werkstätten und Lagerräumen. Ein 40 m südlich davon gelegenes, mit dem Schienennetz der Schmalspurbahn verbundenes Gebäude nimmt eine Feldbahnausstellung auf. Zusammen mit der im Süden des Geltungsbereichs gelegenen und ebenfalls ortsbildprägenden Ziegelei „Stackebrandt“ sowie der Kugelmühle ergänzen diese Objekte die in den Ringöfen etablierten Museumsnutzungen. Östlich davon liegt – ebenfalls an der Südgrenze des Geltungsbereichs, aber außerhalb des eingezäunten Besucherparkgeländes, der durch die Straße „Ziegelei“ erschlossene zentrale Besucherparkplatz. Eine durch Gehölze überwachsene Ringofenruine und die darum gelegenen Freiflächen prägen den Bereich östlich des Parkplatzes.

Seit einigen Jahren ist die Vermietung der Freiflächen des Ziegeleiparks zur Durchführung von Veranstaltungen ein zentraler Bestandteil der Nutzung des Plangebiets. Größere Veranstaltungen prägen in ihrem Durchführungszeitraum das Plangebiet mit fliegenden Bauten, Bühnen, Zelten, Ständen und mobilen Zäunen.

Im Nordosten des Plangebiets und außerhalb des Besucherparkgeländes befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, die sich um das nicht im Geltungsbereich gelegene Becken des Alten Hafens und entlang des nördlichen Stichkanals hinzieht. Das Hafenbecken wird nördlich und südlich durch zwei zeilenartige eingeschossige Ziegelgebäude ähnlicher Kubatur eingefasst. Das südliche Gebäude (Ziegelei 11a) beherbergt die durch Pächter betriebene Hafen- und Campingverwaltung sowie Sanitär- und Lagerräume und eine Verkaufsstelle für Boots- und Camping-Zubehör. Südlich davon wurden drei sogenannte Campingfässer aufgestellt. Das Gebäude nördlich des Hafenbeckens (Ziegelei 11) umfasst eine ebenfalls durch Pächter betriebene Gastwirtschaft und Pension.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein für die Entwässerung des Herzbergstichs ausgehobener und an die Havel angeschlossener Stichkanal. Er kann mit kleineren Sportbooten befahren werden, es sind einzelne Steganlagen vorhanden. An seinem Südufer stehen drei Gebäude mit Schuppen bzw. Garagen sowie ein zweigeschossiges Ziegelgebäude und drei kleinere Hütten, die den Pensionsbetrieb ergänzen. Ein zweigeschossiges Wohngebäude im Norden des Plangebiets (Ziegelei 13) nimmt ebenfalls Gästezimmer auf. Ein im Nordwesten des Plangebiets gelegenes eingeschossiges Wohnhaus (Ziegelei 14) wird durch Hecken vom übrigen Areal abgetrennt.

Zwischen den Hafenbecken des Museumshafens im Norden und des Neuen Hafens im Südosten (außerhalb des Plangebiets) und nördlich der Ringofenruine befinden sich die sogenannten „Zieglerkasernen“ (Ziegelei Nr. 6 bis 7). Dieser Bereich wird von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt. Sie besteht aus reihenhausartigen, aus Ziegelsteinen erbauten Wohngebäuden mit Hausgärten und teils größeren Schuppen und Garagen. Diese werden über einen von der Wendeschleife abgehenden unbefestigten Stichweg erschlossen. Ein südlich der Zieglerkasernen gelegenes freistehendes zweistöckiges Gebäude (Ziegelei 5) beherbergt neben dem Wohnen auch eine Bootsvermietung. Die die hiervon östlich jenseits des Stichwegs gelegenen Gebäude (Ziegelei 8 und zugehörige Nebengebäude) umfassen Wohn- und Lagerräume sowie das Hafenmeisterbüro der südlich angrenzenden, überwiegend

durch Sportboote genutzten Hafenanlage „Marina Neuer Hafen“. Die umliegenden Flächen sind mit Bootsschuppen und -lagerplätzen belegt.

3.4 Natur und Landschaft

Die Bestandssituation von Natur und Landschaft innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets wird im Umweltbericht beschrieben, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die entlang seiner Südgrenze verlaufende Straße „Ziegelei“, die im Südosten des Gebiets in einer Wendeschleife endet, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die öffentlich gewidmete Straße stellt die Verbindung zur Ribbecker Straße (Kreisstraße) und weiter nach Zehdenick her. Innerhalb des Ziegeleiparks liegen im Übrigen keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Es besteht jedoch ein teilweise befahrbares und befestigtes, weitverzweigtes Wegenetz. Am Südrand des Ziegeleiparks wird ein etwa 0,5 ha umfassender Besucherparkplatz vorgehalten, da weite Teile des Parkgeländes nicht für den PKW-Verkehr geöffnet sind. Eine Ausnahme bildet die Haupt-Nord-Süd-Verbindung, die zu einem weiteren unbefestigten Parkplatz für die Besucher des alten Hafens führt. Eine über diese Verbindung gelegte Baulast (Baulastenblatt-Nr. 648, Gemeinde Zehdenick, eingetragen am 27.04.2017) sichert die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich. Die im südöstlichen Teil des Plangebiets gelegenen Wohngebäude der „Zieglerkasernen“ werden durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen, der von der Wendeschleife der Straße „Ziegelei“ abgeht.

Innerhalb des Plangebiets, jedoch außerhalb der Umzäunung des Besuchergeländes, verläuft auf ganzer Länge entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der im Norden an das Wegenetz des Ziegeleiparks anschließt.

Das Plangebiet wird durch die auf der Straße „Ziegelei“ verkehrenden Buslinien 838 (Zehdenick, Libellenweg – Mildenberg – Tornow – Fürstenberg (Havel) Bhf) und 854 (Gransee – Mildenberg – Tornow – Himmelpfort) der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH mit einer Haltestelle auf Höhe des Besucherparkplatzes bedient. Der 6 km entfernte Bahnhof Zehdenick wird durch den tagsüber etwa im Zweistundentakt verkehrenden Busverkehr in rund 15 Minuten, über einen gut ausgebauten Radweg in rund 30 Minuten erreicht. Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung und die Stadt Berlin sind von Zehdenick aus mit der Bahn (RB 12 Berlin-Templin) in etwa einer halben Stunde (Oranienburg) bzw. in etwas über einer Stunde (Berlin, Ostkreuz) zu erreichen.

Mit den bestehenden und geplanten Veranstaltungsnutzungen und den touristischen Angeboten geht ein entsprechender Besucherverkehr und Stellplatzbedarf einher. Während das vorhandene Stellplatzangebot für die touristische Kernnutzung des Museumskomplexes und für kleinere Veranstaltungen und für die vorhandenen gastronomischen Betriebe ausreicht, werden für Großveranstaltungen oft weitere Kapazitäten benötigt. Bisher wurden im Privatbesitz befindliche benachbarte Felder angemietet, um den Bedarf zu decken. Diese Flächen stehen zukünftig voraussichtlich nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die Unterbringung der Stellplätze bei Großveranstaltungen ist deshalb auf einer nordwestlich des eigentlichen Parkgeländes gelegenen Freifläche im Eigentum der OHBV angedacht.

In einem noch zu beauftragenden Verkehrsgutachten sollen die Grundlagen für eine Beurteilung der verkehrsfunktionalen Belange zusammengestellt und ein Verkehrskonzept, insbesondere für die Durchführung von Großveranstaltungen erarbeitet werden. Dabei sollen die

Verkehrsverteilung auf verschiedene Verkehrsarten (Modal Split) sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Straßenquerschnitte und Knotenpunkte, einschließlich der Anbindung an die Kreisstraße im Ortskern von Mildenberg betrachtet werden. Falls erforderlich, sollen Empfehlungen für eine Anpassung von Straßenquerschnitten und Knotenpunkten und/oder zu Maßnahmen im Bereich Verkehrsmanagement formuliert werden. Es sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden, wie das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann, und deren Auswirkungen auf die Bebauungsplanung benannt werden. Falls erforderlich, sollen Empfehlungen für eine Anpassung von Straßenquerschnitten und Knotenpunkten und/oder zu Maßnahmen im Bereich Verkehrsmanagement formuliert werden.

Das Verkehrskonzept soll weiterhin die Möglichkeit zusätzlicher Parkplatzflächen und ihrer Erschließung überprüfen. Die angedachte Unterbringung von temporären Stellplätzen im nordwestlich angrenzenden Gebiet und Erschließungsmöglichkeiten dieser Fläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges am Westrand des Ziegeleiparks sollen geprüft werden. Dabei sind auch mögliche Konflikte mit dem westlich und unmittelbar im Süden des Ziegeleiparks verlaufenden Fernradweg Berlin-Kopenhagen zu beachten.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Trinkwasser/ Löschwasser

Aufgrund der innerhalb des Plangebiets stattfindenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Weitere Frischwasserentnahmestellen auf dem Gelände sind anzustreben. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über eine Wasserleitung in der Straße „Ziegelei“. Das zuständige Versorgungsunternehmen ist der Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee.

Um nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücke dauerhaft rechtsicher mit Trink- und Löschwasser versorgen zu können, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingerichtet. Diese wird über Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.2 Strom

Aufgrund der innerhalb des Plangebiets stattfindenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine Stromversorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Die Elektroenergieversorgung erfolgt über Leitungen der E.ON edis AG. Zur Verbesserung der aktuellen Situation ist voraussichtlich die Stromversorgung auf dem Freigelände mit einer Erhöhung der möglichen Abnahmestellen zu ergänzen, und ggf. auch eine Erweiterung der aktuellen Trafo-/ Umspannkapazität vor Ort notwendig. Laut Aussagen des Energieversorgers im Zuge der Erarbeitung des Konzepts „Ziegeleipark Mildenberg“ aus dem Jahr 2020 kann der Ausbau der Infrastruktur auf Kosten des Ziegeleiparks ohne Probleme bereitgestellt werden.

Um nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs dauerhaft rechtsicher mit Strom versorgen zu können, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingerichtet. Diese wird über Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.3 Schmutzwasser

Ein Anschluss an die kommunale Kanalisation ist gewährleistet. Im Straßenraum der Straße

„Ziegelei“ befindet sich das Hauptpumpwerk. Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage nach Mildenberg entsorgt. Aktuell stellt die Brauchwasserentsorgung jedoch einen Engpass dar. Für eine kontinuierliche Abgabe des bei Großveranstaltungen anfallenden Abwassers ist das bestehende Abwassernetz nicht ausreichend leistungsfähig, die Herstellung eines unterirdischen Brauchwasserzischenspeichers wird zu prüfen sein.

Um nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücke dauerhaft rechtsicher entwässern zu können, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingerichtet. Diese wird über Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.4 Leitungsrecht für Medienträger

Die fernmeldetechnische Versorgung übernimmt die Deutsche Telekom AG. Um nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs dauerhaft rechtssicher mit Telekommunikationsanschlüssen versorgen zu können, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingerichtet. Diese wird über die Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.5 Niederschlagswasser

Für das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich gemäß § 54 (4) des brandenburgischen Wassergesetzes das Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Aufgrund der geringen Versiegelung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

Die Angaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden im weiteren Verfahren auf Grundlage eines zu beauftragenden Gutachtens ergänzt.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die Anwendung des § 34 BauGB setzt neben dem Vorliegen eines baulichen Zusammenhangs voraus, dass das betreffende Vorhaben den städtebaulichen Eigenschaften eines Ortsteils unterliegt. Die Gebäude des Ziegeleiparks besitzen zusammen mit Einzelgebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht das städtebauliche Gewicht, das Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur wäre. Auf dem Gelände des Parks bestehen große Freiflächen, in denen der Gebäudebestand verstreut angeordnet ist. Durch das Fehlen einer organischen Siedlungsstruktur sowie einer zusammenhängenden Bebauung ist das Plangebiet somit als Teil des planungsrechtlichen Außenbereichs anzusehen, die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4. Planungsbindungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung einzustellen. Grundlagen zur Beurteilung der vorliegenden Bebauungsplanung sind:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019

Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro sollen Kulturlandschaften beispielhaft in Form von Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden. Ferner soll das touristische Potenzial ländlicher Räume als Teil der Kulturlandschaft nach § 4 Abs. 2 LEPro weiterentwickelt werden. Auch die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern für die Erholungsnutzung sollen gemäß § 6 Abs. 3 LEPro erhalten oder hergestellt werden.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nennt die Stadt Zehdenick gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolraums und stellt die Stadt Zehdenick zusammen mit der Stadt Gransee als Mittelzentrum in Funktionsteilung dar (Ziel Z 3.6 LEP HR). Für den Siedlungsbereich der Stadt Zehdenick über die Darstellung der vorhandenen Siedlungsflächen hinaus trifft der LEP HR keine Festlegungen. Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (§ 4 LEPro 2007 und G 4.1 bis G 4.3, G 5.1 sowie G.10 LEP HR) relevant:

Nach dem Grundsatz G 4.1 des LEP HR sollen insbesondere vom Nutzungswandel geprägte Kulturlandschaften wie Bergbauareale identifiziert und weiterentwickelt werden. Die Weiterentwicklung soll gemäß Grundsatz G 4.2 LEP HR durch partizipative Steuerungsansätze sowie unter Einbeziehung von Entwicklungs- und Entwicklungskonzepten geschehen. Nach Grundsatz G 4.3 soll diese Weiterentwicklung einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung des kulturlandschaftlichen Erbes fördern.

Nach dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Nach dem Grundsatz G 5.10 des LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsflächen sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn

tragfähige Entwicklungskonzepte vorliegen und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an naturräumlich sensible Bereiche an (im Süden und Osten ein FFH-Gebiet, ein SPA-Gebiet, ein Landschaftsschutzgebiet und einen Naturpark); es gibt geringfügige Überschneidungen. Der südöstliche Teil des Ziegeleiparks liegt innerhalb des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems gemäß LEP HR.

Nähere Angaben dazu finden sich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

Beim Ziegeleipark in seiner Gesamtheit handelt es sich um einen bereits für Freizeiteinrichtungen genutzten Standort, der mit seiner besonderen industriegeschichtlichen Bedeutung die Kulturlandschaft prägt. Die geplante Ausweitung der nach Aufgabe der industriellen Ziegelherstellung etablierten Freizeit- und Erholungsnutzung beruht auf dem Entwicklungskonzept zur Weiterentwicklung des Standorts, das durch den Landkreis erarbeitet wurde. Insbesondere sollen durch die Erweiterung des Wassertourismus, des Radtourismus und von Veranstaltungsnutzungen die Entwicklung hin zu einer überregional erfolgreichen und wirtschaftlich tragfähigen Tourismusregion – einem zentralen Anliegen der Landesplanung – unterstützt werden. Dabei baut das Konzept auf die bereits vorhandene touristische Erschließung der Tonabbaufolgelandchaft, beispielsweise durch den Fernradweg Berlin-Kopenhagen, auf. Der durch die Planung vorgesehene Erhalt bestehender Museumsnutzungen und der Ausbau der Angebote dient der Erlebbarkeit dieser Kulturlandschaft mit ihrer hohen Dichte an Denkmälern. Die Planung fördert zudem durch die Sicherung des Campingplatzes und weiterer Übernachtungsmöglichkeiten im Bereich der Havel die Erlebbarkeit von Gewässerrändern für die Erholungsnutzung. Insgesamt trägt sie durch die Entwicklung des Ziegeleiparks dazu bei, die Stadt Zehdenick und den Landkreis Oberhavel als attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung ihres kulturlandschaftlichen Erbes zu stärken.

Obwohl keine klassische Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt, handelt es sich um ein Vorhaben auf einer zivilen Konversionsfläche innerhalb eines bereits baulich vorgegenutzten und infrastrukturell erschlossenen Standorts. Die Planung sieht keine größeren baulichen Erweiterungen vor, sondern ermöglicht lediglich eine Ausweitung der Veranstaltungs- und touristischen Nutzung auf dem Ziegeleiparkgelände. Eine Erweiterung der Wohnnutzung ist nicht geplant. Die geringfügige Ergänzung von Übernachtungsmöglichkeiten dient einer Erhöhung der Besucherzahlen und damit insbesondere der Wirtschaftlichkeit des Ziegeleiparks in Verbindung mit den genannten Zielen der Landesplanung. Die Erweiterung wird unter Berücksichtigung der kulturellen Gesichtspunkte sowie der möglichst geringfügigen Inanspruchnahme von Flächen und Infrastruktur vorgenommen. Eine weitere Zersiedelung innerhalb der Kulturlandschaft wird somit nicht ermöglicht.

Der Ziegeleipark Mildenberg stellt eine im Land Brandenburg bauhistorisch einmalige Anlage dar. Die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung bietet sich an diesem Standort im Gemeindegebiet nicht nur an, sie dient auch der kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes als Ganzes. Die Planung ist insofern mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

4.1.2 Regionalplanung

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Für das Plangebiet relevant sind die folgenden Regionalpläne bzw. deren sachliche Teilpläne:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018 (im Juli 2019 in Teilen genehmigt)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 08.10.2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zweck der Bekanntmachung redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Die Stadt Zehdenick ist aufgrund ihrer Einstufung als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit Gransee) von den Festlegungen dieses Plans nicht betroffen.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete (insgesamt mindestens 1,8 % der Regionsfläche) für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Außerhalb der Vorranggebiete werden Windenergieanlagen (bis auf Repowering-Vorhaben bis zum 31. Dezember 2030) nicht mehr privilegiert, sondern nur noch als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig sein. Darüber hinaus können Städte und Gemeinden zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung ausweisen. Der Vorentwurf des Regionalplans soll der Regionalversammlung im Juni 2024 vorgelegt werden. Nach Billigung durch die Regionalversammlung werden Behörden und Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, Stellungnahmen abzugeben. Die Beteiligung wird voraussichtlich im dritten Quartal 2024 stattfinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft" sowie im Vorranggebiet „Freiraum“ (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Raumbedeutsame Flächeninanspruchnahmen (wie Freizeitgroßvorhaben) sowie Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan steht zu diesen Festlegungen nicht im Widerspruch. Er ermöglicht nur in sehr geringem Umfang eine neue dauerhafte Flächeninanspruchnahme, sondern vor allem eine temporäre Bespielung von ansonsten gering genutzten

Freiflächen durch Freizeitnutzungen. Durch die Wiederbelebung einer Industriebrache wird die Neuinanspruchnahme von Flächen minimiert. Gleichzeitig kann durch die Weiterentwicklung des Ziegeleiparks ein auf lange Zeit tragfähiges Konzept umgesetzt werden, dass das Erleben der Kulturlandschaft dauerhaft ermöglicht.

Im Übrigen trifft die Regionalplanung für den Geltungsbereich räumlich und sachlich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg“ ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zehdenick wurde am 06.05.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 21.05.2010 durch den Landkreis Oberhavel genehmigt. Im FNP wird fast das gesamte Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ziegeleipark, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Eine Ausnahme bildet nur der als Wasserfläche dargestellte Herzbergstich und der dazugehörige Stichkanal. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen (Havel) dargestellt. Die Marian „Alter Hafen“, der Museumshafen und die Marina „neuer Hafen“ sind zudem als Hafen gekennzeichnet. Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und denkmalgeschützten Gebäude sind nachrichtlich übernommen. Ebenfalls dargestellt ist der südlich und westlich des Plangebiets verlaufende Radfernweg Berlin-Kopenhagen.

Als Entwicklungsziele des für die Parkfläche dargestellten Sondergebietes werden in der Begründung des FNP die Schaffung einer besseren Verflechtung zwischen Ziegeleipark und Stadtzentrum Zehdenick durch die landschaftsgerechte Etablierung weiterer touristischer Nutzungen, die Förderung der touristischen Attraktivität durch Entwicklung der Tonstichlandschaft



Abb. 2 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Zehdenick

als Ganzes und die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch zur Förderung der touristischen Gesamtqualität genannt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen von drei sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO und zwei Sondergebieten die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO, sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf der etwa 24,5 ha großen Besucherpark-Fläche soll ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ festgesetzt werden. Die rund 2 ha große Fläche des Alten Hafens soll als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Hafen“ festgesetzt werden. Der Bereich um die Zieglerkasernen und des Nördlichen Marina „Neuer Hafen“ soll als ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hafen und Wohnen“ auf einer Fläche von rund 0,75 ha festgesetzt werden.

Ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, welches der Erholung dient, soll auf einer rund 0,95 ha großen Teilfläche im Westen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Ein weiteres mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und einer Fläche von rund 0,53 ha ist im Osten zwischen der Mariana „alter Hafen“ und dem Museumshafen geplant.

Diese Gebietsfestsetzungen sind wie auch die bestandsorientierte Festsetzung der Wasserfläche des Herzbergstichs und den bedarfsgerechten Parkplätzen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es setzt sich aus den Geltungsbereichen von drei im Entwicklungskonzept angedachten Bebauungsplänen zusammen, die Gegenstand eines Aufstellungsbeschlusses durch die Stadt Zehdenick waren. Die Bebauungspläne wurden nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick (von 17.02.2025) zum Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg“ zusammengeführt.

Ferner wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 3 – Altes Kinderheim“ und „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 3a – Altes Kinderheim Camping“ für weitere Beherbergungsangebote sowie für den Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 6 – Parkplatz“ gefasst, deren Geltungsbereiche an das das Plangebiet angrenzen.

Der Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg“ grenzt im Südosten an den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 1 – Hafen Süd“ der Stadt Zehdenick (Satzung vom 11.10.2007). Dieser setzt auf der Fläche der Neuen Marina drei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hafen“ und einer GRZ von 0,8 sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und einer GRZ von 0,4 entlang der Uferkante des Hafenbeckens fest. Beide Plangebiete werden durch die Straße „Ziegelei“ erschlossen.

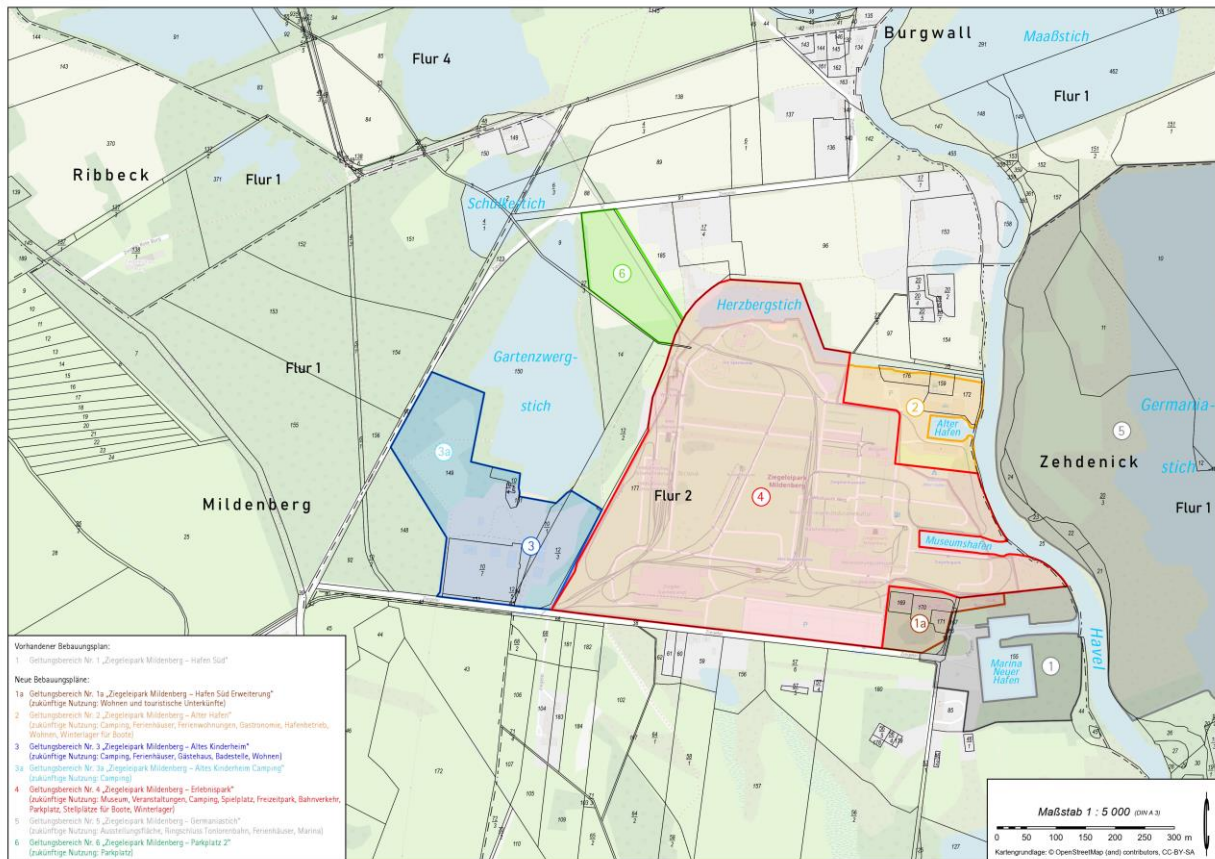


Abb.3: Übersicht ursprünglich geplante Geltungsbereiche der im Entwicklungskonzept angedachten Bebauungspläne (zu den Anpassungen siehe Kapitel 8.2 *Änderung der Aufstellungsbeschlüsse*)

4.4 Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine größere Zahl von Bestandsbäumen, die nach der Baumschutzverordnung der Stadt Zehdenick vom 20.01.2012 unter Schutz stehen, d.h. Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden, sowie mehrstämmige Bäume, bei denen wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 45 cm haben (s. Baumkartierung im Umweltbericht). Eine Beseitigung dieser Bäume löst eine Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bzw. zu einem finanziellen Ausgleich aus. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine Beseitigung von Bäumen vor. Vielmehr sollen Gehölzbestände durch Erhaltungsbindungen im Bebauungsplan großflächig unter Schutz gestellt und auch Pflanzverpflichtungen festgesetzt werden.

4.5 Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb bzw. in unmittelbarer Umgebung des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmals "Werk 111.1 und 111.2 der ehemaligen VEB Zehdenicker Ziegeleiindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden, einschließlich ihrer technischen Einrichtungen sowie der technischen Anlagen" (Denkmalnummer 09165537) (Umgebungsschutz gem. § 2 Abs. 3 BbgDSchG;) Darunter fallen die Anlagen der Ringöfen I, II, III und IV, die umgebenden Gebäude, der Hafen 2, die ehemaligen Ziegeleien Stackebrandt und Herzberg sowie die erhaltenen Anlagen der Werk- und Feldbahn (im weiteren Text: Schmalspurbahn) einschließlich der erhaltenen Fahrzeuge.

Zudem befindet sich die denkmalgeschützte Schwimmdampframme „Hecht“ (Denkmal-Nummer

09165377) im Plangebiet. Sie liegt neben dem Museumshafen auf dem Trockenen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es gelten die Bestimmungen des Landesdenkmalschutzgesetzes.

4.5.1 Denkmalwert

Die Ziegelei-Anlagen in Zehdenick entwickelten sich durch den Bau der Eisenbahnstrecke Löwenberg-Zehdenick-Templin Ende des 19. Jahrhunderts zu einem bedeutenden Zentrum der märkischen Ziegelindustrie. Trotz eines Rückgangs der Produktion während und nach dem Ersten Weltkrieg erlebte die Ziegelindustrie in den 1920er und 1930er Jahren einen wirtschaftlichen Aufschwung, der zu Modernisierungen und Erweiterungen der Anlagen führte. Nach der Enteignung 1946 und der Überführung in Volkseigentum wurden die Ziegeleien in den 1950er und 1960er Jahren umfassend rekonstruiert und modernisiert, was die Produktion weiter verbesserte, so dass die Anlagen schließlich bis 1990 in Betrieb blieben. Die ehemaligen Zieglerhäuser (sogenannte „Zieglerkasernen“) sind bis heute bewohnt.

4.5.2 Technikgeschichtliche Bedeutung

Nach der Reichsgründung führte die erhöhte Bautätigkeit in Deutschland zu einem dringenden Bedarf an Ziegeln, insbesondere in der natursteinarmen Mark Brandenburg. Im Zuge des Baus der Zehdenick-Templiner Bahn 1887 wurden bedeutende Tonvorkommen entdeckt, was zur Gründung zahlreicher Ziegeleien in der Region führte, die durch technische Innovationen schnell von Manufakturen zu industriellen Betrieben wuchsen. Die Werke III.1 und III.2 in Zehdenick dokumentieren die technologische Entwicklung der Ziegelindustrie von historischen Brenntechniken bis zur modernen Massenproduktion, einschließlich der Hoffmannschen Ringöfen, die durch Wärmerückgewinnung den Brennstoffverbrauch stark reduzierten.

4.5.3 Wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Region an der oberen Havel das größte Ziegelproduktionsgebiet Europas, wobei die moderne Ziegelei von G. Stackebrandt durch ihre hohe Produktionskapazität und ganzjährige Produktion herausragte. Diese Ziegelei, ausgestattet mit modernster Technik, übertraf die noch bestehenden alten Ziegeleien deutlich und wurde zu einem der größten Arbeitgeber der Region.

4.5.4 Regionalgeschichtliche Bedeutung

Die Ziegelindustrie hat die Landschaft und die Stadtentwicklung von Zehdenick erheblich geprägt, wobei Tontische und Industrie-Relikte noch heute sichtbar sind. Nach einem verheerenden Stadtbrand 1801, der einen großen Bedarf an Ziegelsteinen auslöste, wurden fast alle wiederaufgebauten und neu entstandenen Stadtteile mit Ziegeln aus den örtlichen Ziegeleien errichtet, was das Stadtbild bis heute prägt.

4.6 **Sonstige rechtliche Bindungen**

4.6.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt mit geringfügigen Ausnahmen in Randbereichen außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg und außerhalb von Europäischen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung, aber ohne flächenmäßige

Überschneidungen befinden sich folgende Schutzgebiete:

4.6.1.1 Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

- FFH-Gebiet „Zehdenicker - Mildenberger Tonstiche“ (Kennziffer: DE 2945-301, Gesamtfläche: 1.433 ha)
- SPA- Gebiet (special protected area, Vogelschutzgebiet) „Obere Havelniederung“ (Kennziffer: DE 3145-421 – Landesnummer: 7017, Gesamtfläche: 2.883 ha)

4.6.1.2 Naturpark:

- „Uckermärkische Seen“ (Gebiets-ID: 2846-701, Größe: 89.639 ha, Status: festgesetzt)

Geringfügige Überschneidungen mit dem Geltungsbereich weisen die folgenden Schutzgebiete auf:

4.6.1.3 Trinkwasserschutzzone

Die westliche Geltungsbereichsgrenze schneidet die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Mildenberg (Siedlung Neu)“ aus dem Jahr 1977 (Beschluss-Nr.: 135/9/77). Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten

4.6.1.4 Landschaftsschutzgebiet:

Im östlichen Plangebiet im Bereich der Havel überschneidet der Geltungsbereich sich geringfügig mit den Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebiets-ID: 2844-601, Größe: 44.419 ha, Status: festgesetzt). Aufgrund der planerischen Unschärfe, die durch den großen Maßstab der digitalen Daten des LSG verursacht wird, muss im weiteren Verfahren geklärt werden, wo die Abgrenzung des LSG genau verläuft und ob diese tatsächlich Teil des Geltungsbereichs ist.

4.6.2 Eisenbahnrecht

Über das Plangebiet verlaufen Gleise mehrerer Schmalspurbahnen, deren Anlagen und Betrieb – so weit eine Spurbreite von 60 cm überschritten wird – den Vorschriften des Eisenbahnrechts unterliegen. Für die Strecke nach Burgwall (überwiegend außerhalb des Plangebietes) wurde im Mai 1997 eine Betriebsgenehmigung auf Grundlage der in bundesdeutsches Recht übergeleiteten "Bau- und Betriebsordnung für Pioniereisenbahnen" von 1979 erteilt.

4.6.3 Bergrecht:

Die Gewinnung von Ton im Zehdenicker Ziegeleirevier unterlag bis 1990 dem Bergrecht der DDR, seitdem dem Bundesberggesetz (BBergG). Mit Einstellung der Abbautätigkeit auf dem Standort ist die bergbaurechtliche Genehmigung erloschen.

4.6.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Dabei sind die Brandenburgische Bauordnung - BbgBO § 5 und die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der

Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, zu beachten.

4.6.5 Immissionsschutz

Einige der aktuellen bzw. geplanten Veranstaltungsnutzungen gehen mit erheblichen Schallemissionen einher. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG). Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu klären.

Da im Geltungsbereich auch (musikalische) Großveranstaltungen vorgesehen sind, kommt dem Immissionsschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine große Bedeutung zu. Um die entsprechenden Belange fachlich beurteilen und rechtlich belastbare Anforderungen an die Planung formulieren zu können, soll eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden.

Um zu gewährleisten, dass Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Nutzungen mit den Anforderungen des Schallschutzes vereinbar sind, müssen diese ermittelt und bewertet werden. Nötigenfalls sind Bewältigungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit besonders störende tieffrequente sowie durch den An- und Abreiseverkehr verursachte Geräuschemissionen zu erwarten sind. Die Ergebnisse sind entsprechend der jeweils gültigen Gesetze, Vorschriften, Normen und Regelwerke zu ermitteln, zu bewerten und übersichtlich darzustellen. Inwieweit Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden müssen, soll ebenfalls in dem zu beauftragenden Gutachten geprüft werden. Darauf aufbauend soll ein Schallschutzkonzept erarbeitet werden, das Lösungen für die erwarteten Immissionskonflikte aufzeigt. Dabei ist zu beurteilen, inwieweit Konflikte, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, auf die Genehmigungsverfahren für einzelne Veranstaltungen verlagert werden können.

Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

5. Planungskonzept und Ziele

Ausgangspunkt des Planungskonzepts ist die Weiterentwicklung des Ziegeleiparks zu einem touristisch vielseitig genutzten Standort durch die Stärkung seines Erlebnischarakters, auf Grundlage des Entwicklungskonzepts „Ziegeleipark Mildenberg – Konzept und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Industrie- und Technikmuseums 2020-2030“. Maßgebliche Handlungsfelder für die Konsolidierung des Ziegeleiparks als Tourismus- und Freizeitdestination sind die Weiterentwicklung der musealen Angebote, die Durchführung von – auch größeren – Veranstaltungen, die Schaffung zusätzlicher Übernachtungskapazitäten sowie Erschließung der im Ziegeleipark verorteten Grundstücke. Die planungsrechtliche Sicherung der künftig im Ziegeleipark beabsichtigten Nutzungen ist Ziel auch des vorliegenden Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg“.

Die Planung für den Ziegeleipark Mildenberg verfolgt das Ziel, den Standort als vielseitige Tourismus- und Freizeitdestination zu etablieren, wobei das kulturhistorische Erbe noch stärker in den Vordergrund gerückt und erlebbar gemacht werden soll. Durch den Ausbau der Beherbergungs- und Hafeninfrastruktur, die Schaffung neuer Erlebnisangebote und die Organisation größerer Veranstaltungen soll nicht nur die Attraktivität des Parks erhöht, sondern auch seine langfristige wirtschaftliche Stabilität gesichert werden. Dadurch kann auch den Entwicklungszielen des im FNP dargestellten Sondergebiets der Ergänzung weiterer touristischer Nutzungen zur

Schaffung einer vernetzten touristischen Infrastruktur in der Tonstichlandschaft Rechnung getragen werden. Neben dem Erhalt und der Entwicklung des bau- und industriekulturell Denkmalbestands berücksichtigt die Planung dabei die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie kann trotz der Lage im Außenbereich und der für die Größe der geplanten Veranstaltungen die benötigten Flächen außerhalb von naturschutzrechtlich Schutzgebieten unterbringen. Sie etabliert zudem mit den größeren Veranstaltungen neue touristische Nutzungen für deren Unterbringung an anderen Stellen im Gemeindegebiet aufgrund von Immissionsschutzkonflikten keine Möglichkeit bestünde und trägt so zur touristischen Gesamtqualität bei. Die geplante Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und die Sicherung der bestehenden Häfen tragen zur Verbesserung Einbindung in die umgebende Tonstichlandschaft als touristisches Ziel bei, da diese als Ausgangs- oder Endpunktpunkte für Ausflüge in die Region dienen können.

Die Nicht-Durchführung des vorliegenden Planungskonzepts für den Ziegeleipark wäre keine sinnvolle Alternative, da das Konzept maßgeblich zur touristischen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region beiträgt. Ohne die Umsetzung würden nicht nur die touristische Entwicklung des Standorts, sondern auch die Erlebbarkeit der einzigartigen Kulturlandschaft und ihrer Denkmäler erheblich. Der Ziegeleipark hat eine bedeutende historische und kulturelle Relevanz, die durch die geplanten Maßnahmen weiter gefördert werden soll. Ohne diese gezielte Weiterentwicklung würde das Potenzial, die industriegeschichtlichen Anlagen und die umliegende Kulturlandschaft für Besucher erlebbar zu machen, eingeschränkt. Mittel- bis langfristig würde eine stagnierende oder gar sinkende Besucherzahl die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Parks gefährden und sich direkt auf die Instandhaltungsmöglichkeiten der historischen Anlagen und die Qualität des Angebots auswirken. Infolgedessen könnten notwendige Erhaltungsmaßnahmen und weitere Investitionen ausbleiben, was nicht nur das touristische Angebot reduzieren, sondern auch die Denkmäler und die Infrastruktur des Parks schädigen würde.

Das Planungskonzept sichert hingegen die Zukunft des Ziegeleiparks, indem es die wirtschaftliche Grundlage für den Betrieb und die Pflege der historischen Anlagen schafft. Die Erweiterung des Erlebnisangebots stärkt nicht nur den Park als touristische Attraktion, sondern schützt auch das kulturelle Erbe der Region, indem es dessen Erhalt durch eine solide wirtschaftliche Basis gewährleistet. Weiterhin sorgt das Konzept dafür, dass der Ziegeleipark im Einklang mit seiner Umgebung weiterentwickelt wird, ohne den bestehenden Raum unnötig zu belasten. Der Fokus liegt auf einer nachhaltigen Nutzung und auf der Optimierung vorhandener Ressourcen, wodurch der Standort behutsam und effektiv ausgebaut werden kann. Die geplanten Maßnahmen bieten nicht nur einen Mehrwert für den Park selbst, sondern fördern auch die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region. Gleichzeitig werden die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie Bildung, Sport und Freizeit gefördert.

Der Bebauungsplan soll zur Profilierung des Technik- und Industriemuseums mit seinem erlebnisorientiertem Freigelände beitragen. Der Fokus auf das Kerngeschäft als Technik- und Industriemuseum des Ziegeleiparks bleibt weiterhin erhalten und wird ausgebaut. Dazu gehören neben dem Betrieb und dem Ausbau des Museumsgeländes der Schmalspurbahnbetrieb sowie die Organisation und Durchführung von thematisch passenden Veranstaltungen. Ergänzend zu den Kernaufgaben ist weiterhin die Vermietung des Geländes für Großveranstaltungen geplant, zu deren Umsetzung die infrastrukturellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind. Diese Planungsziele sollen durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ erreicht werden. Um dem Landschaftsbild und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen ist eine bauliche Erweiterung hier nicht vorgesehen. Es sollen lediglich die denkmalgeschützten Ziegeleiparkgebäude bestandsgerecht gesichert werden.

Zur Ergänzung des Beherbergungsangebots soll in einem zweiten, rund 0,94 ha großen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ am westlichen Rand des Plangebiets,

angrenzend an den dort vorhandenen Wirtschaftsweg, die Aufstellung von bis zu zehn Hütten (sog. „Tiny Houses“) für Freizeitübernachtungen ermöglicht werden. Damit soll die Nachfrage nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen des Ziegeleiparks berücksichtigt werden. Um eine das Landschaftsbild oder den denkmalgeschützten Bestand störende Bebauung zu verhindern und die zusätzliche Versiegelung zu minimieren, sollen das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche eng beschränkt und denkmal- und landschaftsbildverträglich festgesetzt werden.

Im Nordosten des Ziegeleiparkgeländes ist die Entwicklung zusätzlicher Übernachtungsangebote und die Sicherung der gastronomischen Nutzung vorgesehen, um zusätzliche Besuchergruppen anzusprechen. Mit dem Ziel einer Erweiterung der Übernachtungskapazitäten soll neben moderaten baulichen Ergänzungen auch die Möglichkeit eröffnet werden, die vorhandenen Wohngebäude für Ferienunterkünfte umzunutzen. Der Hafenbetrieb trägt dazu bei, das Gebiet für an Wassersport und –tourismus interessierte Besuchergruppen attraktiv zu gestalten, die wiederum auf die erweiterten Übernachtungsmöglichkeiten zurückgreifen können. Der Standort um die Marina „Alter Hafen“ weist bereits entsprechende Nutzungen auf und lässt aufgrund seiner Lage am Rand des Gebiets eine landschaftsbildgerechte Entwicklung zu. Deshalb wird soll im Nordosten des Plangebiets ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Hafen“ festgesetzt werden. Südlich des Hafens soll ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß §10 BauNVO festgesetzt werden, um den bestehenden Campingplatz zu sichern.

Die geplante Sicherung der bestehenden „Zieglerkasernen“ und ihrer Nutzung dient dem Erhalt der historischen Kulturlandschaft, die durch den Tonabbau und seine Folgenutzungen geprägt wird, zu denen auch die Wohnhäuser der Ziegeleiarbeiter zählen. Außerdem kann die Notwendigkeit an anderer Stelle neuen Wohnraum - unter Inanspruchnahme neuer Flächen - zu schaffen, vermieden werden. Die Ergänzung der Hafennutzung im nördlichen Bereich der Marina „Neuer Hafen“ dient ebenfalls der Förderung der touristischen Attraktivität des Standorts. Da im Bereich der „Zieglerkasernen“ mehrere die hafenbezogenen Unternehmen und Nutzungen sowie auf den Wassertourismus bezogene Übernachtungsgelegenheiten vorhanden sind, gibt es nicht nur einen räumlichen, sondern auch einen funktionalen Zusammenhang. Deshalb soll in diesem Bereich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen und Wohnen“ festgesetzt werden. Um die den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts entsprechende Mischung zu erhalten, sollen hier in begrenztem Umfang wohnverträgliche ergänzende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus sollen jedoch nicht geschaffen werden.

Um der Lage sowie der besucherorientierten Nutzungsstruktur des Ziegeleiparkgeländes zu entsprechen, sollen Parkplatzflächen für Pkw festgesetzt werden, die ausreichen, den regelmäßigen Besucherverkehr aufzunehmen. Die Abwicklung des Besucherverkehrs bei Großveranstaltungen soll in einem gesonderten Verkehrskonzept geprüft werden.

Ziel der Planung ist weiterhin die rechtssichere Erschließung der Nutzungen im Geltungsbereich, u.a. durch Festsetzung von durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet SO 1 „Museum und Veranstaltungen“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets soll dem Entwicklungskonzept entsprechend gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ festgesetzt werden. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die vorgesehene Kombination aus Veranstaltungs- und Museumsnutzungen entspricht keinem dieser Gebiete.

Die museale Nutzung ist bereits vorhanden und wurde öffentlich gefördert, so dass umfangreiche Sanierungen des Gebäudebestands durchgeführt und breitgefächerte Ausstellungskonzepte und Gruppenangebote entwickelt werden konnten. Der Ziegeleipark ist heute eine der etablierten Freizeiteinrichtungen im Land Brandenburg. Er macht die technik-, wirtschafts- und regionalgeschichtliche Bedeutung als Denkmal erlebbar. Durch die Festsetzung des Sondergebiets sollen der Fortbestand und die Möglichkeit der Weiterentwicklung der musealen Nutzungen an diesem kulturgeschichtlich bedeutsamen Ort der Ziegeleiindustrie planungsrechtlich gesichert werden. Zulässig sollen in diesem Zusammenhang sämtliche dem Museumsbetrieb zugehörigen Museums-, Ausstellungs- und Tagungsräume, sowie Räume für Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Servicenutzungen, Werkstätten und Lagerflächen. Ebenfalls soll der Betrieb eines Museumsshops allgemein zulässig sein. Um den zum festen Bestandteil des Museumsangebots gehörenden Betrieb der Schmalspurbahn zu gewährleisten, sollen diese Bahnanlagen ebenfalls zulässig sein.

Auch die auf dem Parkgelände gelegenen Spiel- und Aufenthaltsflächen, wie der Abenteuerspielplatz, Grillplätze, der Streichelzoo und die Badestelle am Herzbergstich sollen erhalten bleiben, da sie ein altersübergreifendes, die museale Nutzung ergänzendes Angebot darstellen und zur Attraktivität des Plangebiets beitragen. Gleiches gilt für gastronomische Angebote, die – sofern sie im Zusammenhang mit dem Museum (im Bestand in Form einer Museumscafeteria) betrieben werden – ausnahmsweise zulässig sein sollen, da sie zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit des Ziegeleiparks und damit zur langfristigen Erreichung der Ziele der Planung beitragen. Die Einschränkung der Ausnahme begründet sich im Übrigen, daraus, dass weitere gastronomische Angebote im Bereich des Alten Hafens außerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen und eine Ausweitung solcher Angebote unabhängig vom Museumsbetrieb auf dem Ziegeleiparkgelände nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts sind.

Neben der Kernaufgabe als Technik- und Industriemuseum sieht das Entwicklungskonzept vor, die Durchführung und Organisation von temporären Veranstaltungen auf dem Gelände zu ermöglichen. Dies betrifft vor allem die im regulären Betrieb gering genutzten Freiflächen, da hier wie bereits bei vergangenen Veranstaltungen geschehen, ohne weiteres fliegende Bauten temporär aufgebaut werden können. Eine Nutzung der Bestandsgebäude für Veranstaltungen, insbesondere des Veranstaltungszentrums RO2 im Ringofen II, ist davon unabhängig.

Auf dem Freigelände sollen insbesondere Veranstaltungen wie Volksfeste, Zirkusse, Jahrmärkte, sonstige Märkte wirtschaftlicher oder kultureller Art, Messen, Ausstellungen, Hochzeiten, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen und vergleichbare Veranstaltungen sowie Auto-Kinos durchgeführt werden können. In der Regel werden für solche Veranstaltungen Bühnen, Tribünen, Vorführungszelte, Fahrgeschäfte oder ähnliche Installationen temporär eingebracht.

Zudem soll die Nutzung durch den Veranstaltungen dienende fliegende Bauten und funktional wie baulich untergeordnete Nebenanlagen ermöglicht werden. Um die Verpflegung der Besucher und andere ergänzende Angebote zu gewährleisten, sollen auch mit den Veranstaltungen in Zusammenhang stehende Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufsstellen für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung zulässig sein. Hierzu können beispielsweise im Rahmen einer Veranstaltung aufgebaute Food Trucks, Bierzelte und Verkaufsstände für Merchandise-Produkte oder Kunsthandwerk zählen. Bei mehrtägigen Veranstaltungen sollen Zelte auf dem Gelände zulässig sein, um eine Unterbringung der Besucher auf dem Gelände selbst zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Nutzungen führen aufgrund ihrer temporären Natur nicht zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Denkmals. Sie tragen dazu bei, die Bekanntheit des Ziegeleiparks zu steigern. Damit verbundene zusätzliche Einnahmen sollen zur langfristigen Finanzierung des Ziegeleiparks im Sinne des Entwicklungskonzepts beitragen. Unabhängig hiervon unterliegen die Anlagen den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (beispielsweise dem Denkmalschutz-, dem Immissionsschutz- und dem Bauordnungsrecht).

Die für den Museums- und Veranstaltungsbetrieb notwendigen PKW-Stellplätze sollen ebenfalls im Sondergebiet SO 1 zulässig sein. Soweit bei Veranstaltungen größere Flächen für den ruhenden Verkehr benötigt werden, sollen diese außerhalb des Plangebiet unterbracht werden (s. Kap. 3.4 - Verkehrliche Erschließung).

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet SO 1 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt:

TF1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ dient der musealen Nutzung des Ziegeleiparks sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen. Dazu zählen insbesondere Volksfeste, Zirkusse, Jahrmärkte, sonstige Märkte wirtschaftlicher oder kultureller Art, Messen, Ausstellungen, Hochzeiten, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen sowie Auto-Kinos

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 nach Maßgabe der immissionschutzrechtlichen Bestimmungen:

- Anlagen und Gebäude die dem Museums-, Ausstellungs-, Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb dienen; hierzu zählen insbesondere auch Räume für Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Servicenutzungen, Sanitärräume sowie Werkstätten und Langerflächen,
- Museumshops,
- die zeitlich begrenzte Durchführung von Veranstaltungen,
- den zulässigen Veranstaltungen dienende fliegende Bauten, temporär errichtete Schank- und Speisewirtschaften, temporär errichtete Verkaufsstellen, temporär errichtete Zeltlager,
- Schmalspurbahnanlagen,
- Stellplätze,
- Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Streichelzoos
- Badestellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Schank- und Speisewirtschaften.

Die zulässige Dauer einzelner Veranstaltungen wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage von Verkehrs- und Immissionsgutachten näher zu bestimmen sein.

6.1.2 Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung

Im Zusammenhang mit kleineren Veranstaltungen, u.a. im Ringofen II und in der Gastronomie am Alten Hafen, werden häufig Übernachtungskapazitäten nachgefragt, die mit dem bisherigen Beherbergungsangebot nicht abgedeckt werden können. Um im Sinne des Entwicklungskonzepts zu einer angemessenen Auslastung dieser Veranstaltungskapazitäten und Steigerung ihrer Attraktivität beizutragen, sollen deshalb zusätzliche Beherbergungsmöglichkeiten für kurzzeitige Übernachtungsgäste ermöglicht werden. Als Standort dafür wird eine Fläche am westlichen Rand des Plangebiets bestimmt, der durch den vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen werden kann und langfristig mit den weiter westlich am Gartenzwergstich angedachten umfangreicheren Beherbergungsangeboten im benachbarten Teilplan 3 (siehe Kapitel 4.3 *Die* im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen von drei sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO und zwei Sondergebieten die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO, sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf der etwa 24,5 ha großen Besucherpark-Fläche soll ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ festgesetzt werden. Die rund 2 ha große Fläche des Alten Hafens soll als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Hafen“ festgesetzt werden. Der Bereich um die Zieglerkasernen und des Nördlichen Marina „Neuer Hafen“ soll als ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hafen und Wohnen“ auf einer Fläche von rund 0,75 ha festgesetzt werden.

Ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, welches der Erholung dient, soll auf einer rund 0,95 ha großen Teilfläche im Westen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Ein weiteres mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und einer Fläche von rund 0,53 ha ist im Osten zwischen der Mariana „alter Hafen“ und dem Museumshafen geplant.

Diese Gebietsfestsetzungen sind wie auch die bestandsorientierte Festsetzung der Wasserfläche des Herzbergstichs und den bedarfsgerechten Parkplätzen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bebauungspläne) korrespondieren würde.

Im Bebauungsplan soll dort ein 0,94 ha großes Sondergebiet, das der Erholung dient (SO 2) mit der Bezeichnung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Dort sind ausschließlich Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Abgrenzung dieses Sondergebiets ist so gewählt, dass Blickbeziehungen von Verkehrsflächen auf die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen der Ziegelei Stackebrandt und der Feldbahnschau nicht beeinträchtigt werden, eine einfache Erschließungsmöglichkeit über den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet ist und der Eingriff in die gebietsprägende Freifläche minimiert wird. Innerhalb des Sondergebiets sollen bis zu zehn kleine, d.h. in ihrer Grundfläche und Höhe eng begrenzte Übernachtungshäuschen (z.B. sog. Tiny Houses) errichtet werden können. Durchblicke zwischen den Einzelgebäuden auf den dahinter gelegenen Vegetationsbestand sollen gewährleistet und eine gestalterische Konkurrenz zu den großvolumigen Bestandsgebäuden vermieden werden. Aus denselben Gründen sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig sein, wenn von ihnen keine Gebäudewirkung ausgeht. Stellplätze sind ausgeschlossen, da von parkenden Pkw eine räumlich störende Wirkung ausgehen würde. Der ruhende Verkehr soll auf der dafür vorgesehenen

privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ und nicht im Ferienhausgebiet untergebracht werden.

Durch eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 soll die Einbindung der Ferienhäuschen in den Grünraum verbessert werden.

Mit der Festsetzung des SO 2 wird die im Entwicklungskonzept vorgeschlagene Schaffung von zusätzlichen Beherbergungskapazitäten ermöglicht, die ein entsprechendes Baurecht erfordert. Die vorgesehene Nutzung trägt zur Attraktivität des Ziegeleiparks für Museums- und Veranstaltungsgäste und für Radwanderer und Sportbootnutzer bei. Die damit verbundenen Einnahmen sollen zur langfristigen Finanzierung des Ziegeleiparks im Sinne des Entwicklungskonzepts beitragen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sondergebiet SO 2 wird mit der folgenden textlichen Festsetzung bestimmt:

TF 1.2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient ausschließlich der Errichtung von kleinen Ferienhäusern (sog. „Tiny Houses“).

Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² und einer maximalen Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die Bestandshöhe des angrenzenden Wirtschaftsweges (*nach Vorliegen der Vermessung zu ergänzen*).

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn von ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Stellplätze und Garagen für Pkw sind nicht zulässig

Die Festsetzungen der Pflanzbindungen (siehe Kapitel 6.3.2 Pflanzgebote) im Sondergebiet SO 2 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1.3 Sondergebiet SO 3 „Fremdenverkehr und Hafen“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 Abs. 5 BauNVO textliche und zeichnerische Festsetzung

Der nördliche Teil des Plangebiets soll – mit Ausnahme der Fläche des Stichkanals – dem Entwicklungskonzept entsprechend als sonstiges Sondergebiet (SO 3) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Hafen“ festgesetzt werden. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Planungsziel, diesen Bereich fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Gastronomie, Beherbergung) sowie wassersport- und hafenbezogenen Nutzungen vorzubehalten, ist in den anderen Baugebietskategorien nicht umsetzbar und erfordert somit die Festsetzung eines Sondergebiets.

Im Sondergebiet SO 3 sollen bauliche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Sportboothafens und eines Campingplatzes dienen, allgemein zulässig sein; dazu gehören auch Bootslager- und Reparaturplätze sowie Verwaltungs- und Sanitärräume, die für den Betrieb eines Campingplatzes benötigt werden. Weiterhin sollen Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sein, außerdem den genannten Nutzungen baulich und funktional untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze. Im Haus 11a südlich des Hafens werden Waren des Wassersport- und Campingbedarfs angeboten. Diese Funktion soll erhalten bleiben und wird deshalb ebenfalls im Sondergebiet SO 3 ermöglicht. Um Konflikte mit dem Zentrenkonzept der Stadt Zehdenick zu vermeiden und den potenziellen Kundenverkehr auf ein mit der Erschließungssituation vereinbares Maß zu begrenzen, wird die Einzelhandelsnutzung auf den Ausnahmetatbestand und auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² beschränkt.

Die Festsetzung des Sondergebiets SO 3 sichert einerseits planungsrechtlich den Fortbestand des vorhandenen Sportboothafens, der Gastronomie im Haus 11a und des Beherbergungsgewerbes (Häuser 11, 12 und 13). Darüber hinaus wird in Verbindung mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung, die im Entwicklungskonzept geplante Schaffung von zusätzlichen Beherbergungskapazitäten ermöglicht, die ein entsprechendes neues Baurecht erfordert. Die vorgesehenen Nutzungen tragen zur Attraktivität des Ziegeleiparks für Museumsgäste und sonstige Besucher wie Radwanderer und Sportbootnutzer bei.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet SO 3 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 bestimmt:

TF 1.3 Das sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Hafen“ dient der der Unterbringung von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die dem Wassersport und dem Fremdenverkehr dienen.

Zulässig sind:

- bauliche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen die dem Betrieb eines Sportboothafens und eines Campingplatzes dienen,
- Bootslager- und Reparaturplätze,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden für Waren des Wassersport- und Campingbedarfs bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche.

6.1.4 Sondergebiet SO 4 „Campingplatz“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §10 Abs. 1 BauNVO - textliche und zeichnerische Festsetzung

Südlich von Haus 11a soll ein rund 0,5 ha großer Teil des Plangebiets als Sondergebiet (SO 4) das der Erholung dient gemäß §10 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt werden. Hierdurch soll die auf der Freifläche vorhandene Nutzung als Campingplatz für Zelte und Wohnmobile planungsrechtlich gesichert werden. Sie dient ebenfalls der touristischen Ausrichtung des Ziegeleiparks, da sie eine Übernachtungsmöglichkeit im Rahmen des Fremdenverkehrs bietet.

Zulässig sollen Camping- und Zeltplätze nach Maßgabe der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) sein. Bei Großveranstaltungen im Ziegeleipark soll die Fläche zuweilen einbezogen werden können. Deshalb sollen hier auch Anlagen und fliegende Bauten während der Durchführung zeitlich begrenzter Veranstaltungen ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahme bezieht sich dabei auf die zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit der Veranstaltung und die Notwendigkeit, die Fläche des Campingplatzes dafür heranzuziehen, z. B. aus Sicherheits- oder Platzgründen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet SO 4 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 bestimmt:

TF 1.4 Das der Erholung dienende Sondergebiet SO 4 (gemäß §10 Abs. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dient der Erholung in Form von Camping und Zelten.

Zulässig sind:

- Camping- und Zeltplätze,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und fliegende Bauten für zeitlich begrenzte Veranstaltungen.

6.1.5 Sondergebiet SO 5 „Hafen und Wohnen“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO

Der südöstliche Teil des Plangebiets umfasst die „Zieglerkasernen“ mit zugehörigen Schuppen und Garagen im Westen sowie Gebäude, die den Hafenbetrieb der Marina „Neuer Hafen“ ergänzen, im Osten. Der Bereich soll dem Entwicklungskonzept entsprechend gemäß § 11

BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung „Hafen und Wohnen“ festgesetzt werden. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das vorgesehene Nutzungsspektrum unter Beschränkung auf hafen- und wassersportbezogene Nutzungen in Kombination mit einer Wohnnutzung und mit dieser verträglichem Gewerbe entspricht keinem der Gebiete gemäß §§ 2-9 BauNVO. Mit der Festsetzung soll das Ziel verdeutlicht werden, die Bestandsnutzungen zu sichern und in begrenztem Umfang damit verträgliche gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Durch eine solche Nutzungsperspektive sollen unterschiedliche Möglichkeiten einer Weiterentwicklung des Standorts an dieser Stelle eröffnet werden. Die Festsetzung soll einen Beitrag zum Fortbestand und zu einer möglichen Weiterentwicklung des Hafensbetriebs, aber auch der Wohnnutzung in den das Bild der Kulturlandschaft prägenden Bestandsgebäuden leisten.

Die vorwiegend im östlichen Gebietsteil gelegene hafenbezogene Nutzung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Marina, die durch den Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 1 – Hafen Süd“ planungsrechtlich gesichert ist. Die Marina trägt dazu bei, Besucher für den Standort zu gewinnen und damit verbundene Einnahmen zu generieren, die letztlich auch dem Fortbestand des Ziegeleiparks zugute kommen können.

Der westliche Bereich umfasst baulich die wohngenutzten ehemaligen „Zieglerkasernen“; Häuser 6 und 7) mit den dazugehörigen Gärten, sowie ein allein stehendes Gebäude (Haus 5), das eine Bootsvermietung beherbergt und außerdem als Wohnhaus genutzt wird. Zudem sind Schuppen und Lagerflächen vorhanden, die sich für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen eignen und zum Teil auch bereits im Zusammenhang mit der Marina gewerblich genutzt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden können. Im östlichen Teil des Sondergebiets SO 5 sind zwei Gebäude vorhanden, die sich grundsätzlich für eine solche Nutzung eignen. Diese beherbergen derzeit Hafennutzungen oder dem Hafensbetrieb zugeordnetes Wohnen. Sofern sie für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden, können hier Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Dies gilt auch für die „Zieglerkasernen“, wenn die geänderte Nutzung ihrem äußeren Erscheinungsbild nach mit dem Denkmalschutz vereinbar ist. Die Zulässigkeit einer Beherbergungsnutzung entspricht dem Entwicklungskonzept des Ziegeleiparks und ist in einem funktionalen Wirkungszusammenhang mit den Zulässigkeiten des Museumsbetriebs, wassersportlicher Nutzungen sowie von Veranstaltungen in anderen Teilen des Ziegeleiparks zu sehen, da sie das touristische Angebot sinnvoll ergänzen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet SO 5 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.5 bestimmt:

TF 1.5 Das sonstige Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung „Hafen und Wohnen“ dient der Unterbringung von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die dem Wassersport und dem Wassertourismus dienen sowie der Unterbringung von Wohnnutzungen und damit verträglichen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- bauliche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen die dem Betrieb eines Sportboothafens dienen,
- Bootslager- und Reparaturplätze,
- Wohnen
- und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- und Schank- und Speisewirtschaften.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grundfläche, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um den verschiedenen Ansprüchen der geplanten Nutzungen und der denkmalgeschützten Gebäude gerecht zu werden, erfolgen die geplanten Festsetzungen situationsbezogen differenziert für die einzelnen Sondergebiete.

6.2.1 Grundfläche, Geschossfläche, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 18, 19, 20 und 23 BauNVO - textliche und zeichnerische Festsetzungen

In den **Sondergebieten SO 1 und SO 5** sollen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, um die vorhandene städtebauliche Situation des Ziegeleiparks mit der Raumwirkung der Denkmale in der Landschaft zu sichern. Die Baudenkmale sind mit ihrer Lage und Position wichtige historische Zeugnisse aus der Entstehungsgeschichte des Ziegeleiparkgeländes. Bauliche Erweiterungen sind auf den Flächen weder im Entwicklungskonzept vorgesehen noch wären sie mit der Gesamtwirkung des Denkmals und des Orts- bzw. Landschaftsbildes vereinbar. Weiterhin würde eine weitere Versiegelung des Geländes zu negativen Umweltauswirkungen führen, die hier vermieden werden sollen. Deshalb soll die überbaubare Grundfläche hier auf den Bestand beschränkt und durch eine enge Baukörperausweisung mit Baugrenzen, die den vorhandenen Gebäuden entsprechen, festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BbgBO. Aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes und der Abstände der Gebäude zueinander sind keine brandschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Die museal genutzten Räume sind nicht für einen dauerhaften Aufenthalt vorgesehen. Negative Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse in den ebenfalls zulässigen Büro-, Verwaltungs- und Tagungsräumen können durch deren Anordnung innerhalb ausreichend belichteter und belüfteter Räume im Bestand vermieden werden. Die Sicherung ausreichender Sozialabstände ist aufgrund des Abstands zu benachbarten Wohnnutzungen ebenfalls gegeben. Die Anforderungen des Abstandsflächenrechts sind somit gewahrt.

Die zulässige Grundfläche soll der am Bestand orientierten Festsetzung der überbaubaren Grundfläche entsprechen. Deshalb wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 5 ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Im **Sondergebiet SO2** soll der Bebauungsplan etwa 10 Ferienhäuser (so genannte Tiny Houses) mit einer Grundfläche von zusammen maximal 300 m² ermöglichen. Die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser wird durch die TF 1.2 auf maximal 30 m² begrenzt. Um bei der Positionierung der Ferienhäuser eine Flexibilität im Hinblick auf die Raumwirkung gegenüber den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und innerhalb der Landschaft, zu gewährleisten, wird deren Lage nicht durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt. Sie ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu bestimmen.

Mit den geplanten Festsetzungen ergibt sich im Sondergebiet SO2 auf einer Fläche von

9.415 m² eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,03. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO, darf die Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass der mögliche Eingriff durch eine zusätzliche Versiegelung äußerst gering und der Charakter der Freifläche erhalten bleibt.

Für das **SO 2** ergeben sich durch die Festsetzungen folgende Nutzungsmaße

Nutzung	Fläche in m ²	Gebäude	rechnerische Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m ²	maximale Gebäudehöhe	rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF) in m ²
SO 2	9.415	10 Tiny Häuser	0,03	300	3 m	0,03	300

Dem Entwicklungskonzept folgend sollen im **Sondergebiet SO 3** zusätzliche Übernachtungsgelegenheiten geschaffen werden können. Deshalb werden überbaubare Grundstücksflächen und ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die neben dem Erhalt der vorhandenen, überwiegend denkmalgeschützten Bebauung in zwei Bereichen eine verträgliche Zusatzbebauung ermöglichen. Solche Erweiterungsmöglichkeiten werden im westlichen Teil dieses Sondergebiets um das Haus 14 und seinen Garten, im östlichen Teil zwischen dem Haus 12 und der Havel vorgesehen. Eine zusätzliche Bebauung würde hier nur geringfügig in das Gesamtbild des denkmalgeschützten Ziegeleiparks eingreifen, da es sich um rückwärtige Bereiche am Rand des Geländes handelt. Es erfolgt kein Eingriff in wertvolle Biotope. Von der Havel wird der durch das denkmalgeschützte Haus 11 vorgegebene Abstand von 30 m eingehalten. Auch von denkmalgeschützten Gebäuden wird ein ausreichender Abstand gewahrt.

Im Übrigen umschließen die festgesetzten Baugrenzen ausreichend großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), die im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans individuelle und an denkmal- und naturschutzrechtliche Vorgaben angepasste Bebauungslösungen zulassen. Die genaue Lage und Ausprägung der zusätzlichen Bebauung innerhalb der festgesetzten Baufenster wird der nachfolgenden Projektplanung überlassen.

Im **Sondergebiet SO 3** soll deshalb innerhalb der ausgewiesenen Baufenster eine Erweiterung um jeweils etwa 120 m² Grundfläche (GR) und in Verbindung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen eine Erweiterung um 240 m² Geschossfläche (GF) zusätzlich zum Bestand ermöglicht werden. Für das westliche Baufenster ergibt sich unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes (Haus 14 bei dem Bestandsgrundfläche und Bestandsgeschossfläche jeweils 280 m² entsprechen) die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 400 m² und einer zulässigen Geschossfläche von 520 m². Für das östliche Baufenster ergibt sich einschließlich des Bestandes (Haus 12 mit einer Bestandsgrundfläche von 140 m² und einer Bestandsgeschossfläche von 280 m²) eine zulässige Grundfläche von 260 m² und eine zulässige Geschossfläche von 520 m². Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur im Rahmen der zeichnerisch festgesetzten GR ausgeschöpft werden.

In den übrigen Bereichen sollen, um Beeinträchtigungen der Denkmale zu vermeiden, die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen eng bestandsorientiert festgesetzten überbaubaren Grundflächen jeweils als zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Dies betrifft Haus 11 (Bestandsgrundfläche 785 m²), Haus 11A (Bestandsgrundfläche 480 m²) und Haus 13 (Bestandsgrundfläche 380 m²).

Die zulässige Grundfläche im **Sondergebiet SO 3** wird hier durch folgende Festsetzung bestimmt:

TF 2.2 Für Baufenster im Sondergebiet SO 3, für die in der Planzeichnung keine Grundflächenzahl (GR) zeichnerisch festgesetzt ist, wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die zulässige Geschossfläche im **SO 3** ergibt sich – an der Bestandssituation orientiert – aus der zulässigen Grundfläche und der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Für die Baukörperausweisung von Haus 11 entspricht dies einer GF von 785 m², für Haus 11a einer GF von 480 m². Für Haus 13 wird entsprechend dem Bestand eine GF von 580 m² festgesetzt, da nur 205 m² der (insgesamt 380 m²) Grundfläche mit zwei Geschossen und die restlichen 165 m² mit nur einem Geschoss überbaut sind.

Für das **SO 4** ergeben sich durch die Festsetzungen folgende Nutzungsmaße:

Nutzung	Fläche in m ²	Gebäude	rechnerische Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m ²	maximale Anzahl der Vollgeschosse	rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF) in m ²
SO 3	20.055	Haus 11	0,11	785	I bis II	0,14	785
		Haus 11a		480			480
		Haus 12 + Baufenster		260			520
		Haus 13		380			575
		Haus 14 + Baufenster		400			520
Gesamt		Bestandsgebäude + Baufenster		2.305			2.880

Im **Sondergebiet SO 4** werden keine das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksflächen konkretisierenden Festsetzungen getroffen, da eine Überbauung durch Hauptgebäude nicht vorgesehen ist und sonstige Beherbergungsbetriebe wie die vorhandenen Fasshäuser auf den Bestandsschutz beschränkt werden sollen. Ein Erfordernis weiterer Festsetzungen besteht daher nicht.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 18 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzungen

Nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

In den **Sondergebieten SO1 und SO 5** ist eine Festsetzung der Gebäudehöhe oder der Höhe baulicher Anlagen nicht erforderlich, da eine Neubebauung nicht ermöglicht werden soll und die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude durch die Bestimmungen des Denkmalrechts ausreichend geregelt werden kann, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten sind.

Im **Sondergebiet SO2**, in dem eine Neubebauung durch so genannte Tiny Houses ermöglicht wird, wird die Gebäudehöhe auf 3,0 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die vorhandenen Denkmale gering zu halten und eine angemessene und denkmal- und landschaftsbildgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

(Die Vermessung des Geländes zur Feststellung der Geländehöhen ist in Auftrag gegeben. Die Angabe der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung im SO2 wird nach Vorliegen der Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt.)

Im **Sondergebiet SO3** soll die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Baufenster bzw. Baukörperausweisungen jeweils spezifisch bestimmt werden. So sollen die Haus 11 und Haus 11a, für die keine Erweiterungsabsicht besteht, bestandsorientiert mit einem Vollgeschoss festgesetzt werden. Ebenfalls dem Bestand gerecht soll Haus 13 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. In den beiden Baufeldern um Haus 12 und Haus 14 sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit soll eine signifikante Erweiterung des Beherbergungsangebots ermöglicht werden, ohne den Charakter des Sondergebiets und des Gesamtensembles Ziegeleipark zu beeinträchtigen.

6.3 Grünfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 6 BauGB - textliche und zeichnerische Festsetzung

6.3.1 Pflanzbindungen

Das Gelände des Ziegeleiparks liegt außerhalb eines städtischen Zusammenhangs inmitten des Naturraums Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Es verfügt über umfangreiche und prägende Vegetationsbestände, die auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Deshalb werden verschiedene Baumgruppen und den Freiraum gliedernde Baumreihen sowie die Ufervegetation entlang der Havel und des Verbindungskanals zum Herzbergstich unter den Schutz einer Pflanz- und Erhaltungsbindung gestellt. Neben ihrer landschaftsbildprägenden Funktion trägt der Erhalt dieser Vegetationsbestände zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts bei und hat eine Bedeutung für den Biotopschutz, u.a. durch Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere. Bäume haben zudem eine beschattende und durch kühlende Wirkung und somit positive Auswirkungen auf das Bioklima, sowie eine Filterwirkung gegenüber Staub und Luftschadstoffen. Mit der Festsetzung einer 50 m breiten Fläche mit Erhaltungsbindung am Havelufer soll zudem § 61 Abs. 1 BNatSchG (Verbot, im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung im Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern) Rechnung getragen werden. Insgesamt werden so Pflanzbindungen auf Flächen von 4 ha festgesetzt.

Aus den genannten Gründen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 3.1 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen

Die Abgrenzung der Flächen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Pflanzliste und Spezifizierung zu Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3.2 Pflanzgebote

Die weiträumige zentrale Freifläche des Plangebiets soll durch Baumreihen entlang bestehender Wege weiter gegliedert werden. Durch die festzusetzenden Neupflanzungen soll durch Verschattung und Abkühlungseffekte ein positiver Effekt auf das Mikroklima sowie die Biotopentwicklung erreicht werden. Das zu erarbeitende Konzept soll in Form einer Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan umgesetzt werden. Die

Pflanzgebote werden so auszugestalten sein, dass angestrebte Nutzungen wie die Vorbereitung und Durchführung von Großveranstaltungen nicht behindert werden, wichtige Blickbeziehungen offen bleiben und die Erschließung des Gebiets gesichert bleibt.

Weiterhin sollen zur Eingrünung der geplanten Ferienhäuser („Tiny Houses“) im Sondergebiet SO 2 geeignete Pflanzgebote festgesetzt werden.

Ein Konzept für die Ergänzung von Pflanzungen ist noch in Arbeit. Zum derzeitigen Stand werden deshalb noch keine zeichnerischen Festsetzungen für Pflanzgebote getroffen. Die folgende textliche Festsetzung wird zur Verdeutlichung der Planungsabsicht für die angestrebte zeichnerische Verortung getroffen:

TF 3.2 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Folgenden benannten Pflanzungen durchzuführen und bei Abgang nachzupflanzen:

- Pflanzung von Baumreihen auf der inneren Freifläche im Sondergebiet SO 1
- Eingrünung der Ferienhäuschen im Sondergebiet SO 2

Die Verortung dieser Pflanzgebote, die Pflanzlisten dazu und Spezifizierungen der einzuhaltenen Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Verkehr

6.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Die am Südrand des Geltungsbereichs liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Ziegelei“ soll zur Sicherung der Erschließung bis zu ihrer Hälfte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung festgesetzt werden. Im Bereich der „Zieglerkasernen“ soll auch ein Endabschnitt der Straße „Ziegelei“ bestandsgerecht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der zwischen diesen Bereichen liegende Abschnitt ist bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 1 – Hafen Süd“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Straße „Ziegelei“ ist die Straßenverbindung zwischen dem Ziegeleiparkgelände, dem Ortsteil Mildenberg und der Stadt Zehdenick.

6.4.2 Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB – textliche und zeichnerische Festsetzung

Straßenverkehrsflächen sind gegenüber anderen Nutzungen durch eine Straßenbegrenzungslinie abzugrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Ziegelei“ ist jedoch im südöstlichen Bereich (Wendeschleife) nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg“. Um zu verdeutlichen, dass eine Erschließung des Plangebietes auch in diesem, bereits durch den Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg Teilgebiet 1 – Hafen Süd“ gesicherten Bereich der Straße, möglich ist, wird folgendes festgesetzt:

TF 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten I und J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Die beiden im Plangebiet bestehenden Besucherparkplätze sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Ziegeleipark befindet sich im ländlichen Raum und wird nur durch eine selten

verkehrende Buslinie bedient. Neben dem Fahrradtourismus verteilt sich die der überwiegende Teil des Besucherverkehrs auf den motorisierten Verkehr (PKW oder Reisebusse). Die Besucher müssen ihre Fahrzeuge auf einer dafür geeigneten Fläche abstellen, da der Ziegeleiparkbesuch nur zu Fuß (bzw. mit vor Ort ausgeliehenen nicht motorisierten Fahrzeugen) möglich ist. Deshalb soll die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ den bestehenden Besucherparkplatz im Süden des Geltungsbereichs, zuzüglich einer Ergänzungsfläche, planungsrechtlich sichern. Damit kann der für die Museumsnutzung notwendige Stellplatzbedarf im regulären Museumsbetrieb und bei kleineren Veranstaltungen Rechnung getragen werden. Der Parkplatz befindet sich unmittelbar an der Straße „Ziegelei“, über die das Plangebiet erschlossen wird. Die Festsetzung hat keine Ausschlusswirkung für weitere – i.d.R. temporäre – Stellplätze im übrigen Plangebiet. Die Unterbringung von Stellplätzen für Großveranstaltungen soll durch ein zu beauftragendes Verkehrskonzept geklärt werden.

Ebenfalls soll auf diese Weise soll der im Nordosten des Plangebiets gelegene Besucherparkplatz für die Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie den Hafen gesichert werden. Seine Erschließung soll durch ein Geh- und Fahrrecht für die hier ansässigen Nutzungen gewährleistet werden.

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

6.4.3 Erschließung, Wegerechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - textliche und zeichnerische Festsetzung

Die im Norden des Plangebietes liegenden Nutzungen der Marina „Alter Hafen“ in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 grenzen nicht an öffentliche Verkehrsflächen, sondern werden von Süden aus über das Wegenetz des Ziegeleiparks erschlossen. Planungsrechtlich ist eine Erschließung dieser über die privaten Wege erschlossenen Flächen nicht gegeben. Hier befinden sich jedoch mit der gastronomischen Nutzung, dem Hafen, dem Campingplatz und einem Beherbergungsbetrieb gemäß Entwicklungskonzept wichtige Nutzungen, die teilweise noch ausgebaut werden sollen. Um eine Erschließung der Flächen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird über den vorhandenen, über das Gelände des Ziegeleiparks führenden Erschließungsweg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzer der Flurstücke 159,172, 176 und 177 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Die Festsetzung vollzieht die vorhandene grundbuchlich gesicherte Erschließungsbaulast der Anrainer dieser Flurstücke (Baulastenblatt-Nr. 648, Gemeinde Zehdenick, eingetragen am 27.04.2017) nach, lässt jedoch einen Spielraum.

Um einen langfristig vom Landkreis geplanten Rad- und Wanderweg planungsrechtlich zu ermöglichen, soll die Fläche zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit belastet werden. Darüber hinaus dient die Fläche als Feuerwehrezufahrt.

Die Festsetzung soll dazu beitragen den Tourismusverkehr dauerhaft auf dem vorhandenen und gleichzeitig kürzesten Weg zu den im Norden des Plangebiets liegenden Nutzungen zu leiten. Eine Leitung über das – nur für zahlende Besucher*innen zugängliche Parkgelände – soll vermieden werden. Die Gestaltung des Weges und seine exakte Lage sollen dabei weiteren Entwicklungen im Ziegeleipark sowie einem ergänzenden Ausbau des geplanten Rad- und Wanderweges nicht vorgreifen und deshalb nicht flächenscharf (also genau entsprechend der vorhandenen Baulast) festgesetzt werden. Die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche soll jedoch eine Mindestbreite von 3 m erhalten, um das Befahren mit Pkw zu ermöglichen. Die Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die bestehende Baulast.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll deshalb nicht flächenmäßig eng vorgegeben, sondern zeichnerisch sowie durch die Textliche Festsetzung 4.1 folgendermaßen festgelegt werden:

TF 4.2 Innerhalb der Fläche a ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 159,172, 176 und 177, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Im Bereich des Sondergebiets SO 3 ist eine gemeinsame Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht sinnvoll, da die Flächen für die Erschließung der Anliegergrundstücke nicht mit denen des vorgesehenen Wanderwegs übereinstimmen. Deshalb werden für diesen Bereich gesonderte Festsetzungen getroffen:

TF 4.3 Innerhalb der Fläche d sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 159, 172 und 176 so zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

TF 4.4 Innerhalb der Fläche c ist zwischen den Linien AB und KL durchgängig eine mindestens 3.0m breite Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Um das geplante Sondergebiet SO 2 sowie eine längerfristig angedachte Parkplatzfläche für Großveranstaltungen nordwestlich des Plangebiets zu erschließen, soll der Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebiets herangezogen werden können. Um eine gewisse Flexibilität für den Ausbau dieses Weges zu lassen, soll innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 10 m breiten Fläche b ein durchgängiges Fahrrecht zugunsten von Besuchern und Übernachtungsgästen des Ziegeleiparks in einer Breite von mindestens 4 m zwischen der Straße „Ziegelei“ und der potenziellen Parkplatzfläche im Nordwesten gesichert werden:

TF 4.5 Innerhalb der Fläche b ist zwischen den Linien EF und GH durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit einem Fahrrecht für Anlieger und für Gäste des Ziegeleiparks zu belasten.

In der noch zu beauftragenden Verkehrsuntersuchung soll die notwendige Breite des Fahrrechts unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Ausweichmöglichkeiten noch überprüft werden.

Um zu verdeutlichen, dass die Erschließung des Sondergebiets SO 5 von der Straße „Ziegelei“ aus erfolgen kann, soll die Fläche e mit einem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzer der Flurstücke 169 und 170 sowie der zuständigen Leitungsträger belastet werden. Darüber hinaus dient die Fläche als Feuerwehrezufahrt. Um die genaue Gestaltung der Wegeführung nicht unnötig einzuschränken, sollen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht flächenmäßig eng vorgegeben, sondern zeichnerisch sowie durch die textliche Festsetzung 4.6 folgendermaßen festgelegt werden:

TF 4.6 Innerhalb der Fläche e sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 169 und 170 zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

6.5 Wasserfläche Herzbergstich und Stichkanal

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB – zeichnerische Festsetzung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen des Herzbergstichs und des Stichkanals zur Havel sollen

bestandsorientiert als Wasserfläche festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert werden. Sie sind Bestandteil der durch den Tonabbau geprägten Kulturlandschaft, jedoch nicht Bestandteil der Bundeswasserstraße „Obere Havel-Wasserstraße“. Durch den Erhalt der Wasserfläche des Herzbergstichs wird auch der weitere Betrieb der hier vorhandenen Badestelle und Seilfähre ermöglicht, die zur Besucherattraktivität des Museumsparks beitragen. Der Stichkanal wird bereits für den Wassersport genutzt und ergänzt insofern die Funktionen des Alten Hafens. Zudem sollen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Erhalt der Uferbepflanzungen (siehe Kapitel 6.3.1 *Pflanzbindungen*) die natürlichen Umweltfunktionen der Wasserflächen gesichert werden.

6.6 Immissionsschutz

Aufgrund der zulässigen Nutzungen (insbesondere der Großveranstaltungen) ist davon auszugehen, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

6.7 Flächenbilanz

Für das **Plangebiet** ergeben sich insgesamt durch die Festsetzungen folgende Nutzungsmaße:

Nutzung	Fläche in m ²	Gebäude	rechnerische Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m ²	maximale Anzahl der Vollgeschosse	rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF) in m ²
SO 1	245.235	Bestandsgebäude	0,08	20.093	-	-	-
SO 2	9.415	10 Tiny Häuser	0,03	300	3 m	0,03	300
SO 3	20.055	Bestandsgebäude + Bau-fenster	0,11	2.303	I bis II	0,14	2.880
SO 4	5.290	-	-	0	-	-	0
SO 5	7.510	Bestandsgebäude	0,22	1.670	-	-	-
Straßenverkehrsfläche	3.610	-	-	-	-	-	-
Parkplätze	12.660	-	-	-	-	-	-
Wasserfläche	5.865	-	-	-	-	-	-
Flächen mit Pflanz-/Erhaltungsbindung	40.585	-	-	-	-	-	-
Neupflanzungen	im weiteren Verfahren	-	-	-	-	-	-
insgesamt	309.640	-	0,08	24.366	-	-	-

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 4.5 *Denkmalschutz*).

NÜ 1.1 Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des gemäß § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmals „Werk III.1 und III.2 des ehem. VEB Zehdenicker Ziegelindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden einschl. ihrer technischen Einrichtungen sowie den technischen Anlagen (hier: Werk III.1)“.

Die im Geltungsbereich gelegenen eisenbahnrechtlich genehmigten Eisenbahnanlagen (siehe Kapitel 4.6.2 *Eisenbahnrecht*) werden nachrichtlich zeichnerisch (siehe Nebenzeichnung) und textlich übernommen:

NÜ 1.2 Innerhalb des Plangebiets befinden sich eisenbahnrechtlich genehmigte Schmalspurbahnanlagen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Bereiche des Trinkwasserschutzgebietes (siehe Kapitel 4.6.1.3 *Trinkwasserschutzzone*) werden zeichnerisch (siehe Planzeichnung) und textlich nachrichtlich übernommen:

NÜ 1.3 Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Mildenberg (Siedlung Neu)“.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Immissionsschutz

Die durch die Planung ermöglichten Emissionen weichen aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich nur wenig von den bisher zeitweise in den Geltungsbereich und die Umgebung eingetragenen Belastungen ab. Die voraussichtlich höchste Immissionsbelastung geht von Großveranstaltungen aus, bei denen wie bisher eine große Zahl von Besuchern mit entsprechenden verkehrlichen Belastungsspitzen erwartet werden und Schall- sowie ggf. Erschütterungsemissionen verursacht werden. Schutzbedürftige Nutzungen wie das Wohnen sind in ausreichendem Maß vor diesen Belastungen zu schützen. Welche Auflagen und Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden können und müssen, um die Auswirkungen im gesetzlichen Rahmen zu halten, wird in einem zu beauftragenden Immissionsgutachten für das gesamte Ziegeleigelände im weiteren Verfahren geklärt.

Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz)

Nähere Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht, der im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt wird.

7.2.1 Bewertung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sichert im überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches bestehende Nutzungen und Bereiche mit wertvollen Vegetationsbeständen. Es werden keine Neuversiegelungen durch eine zusätzliche permanente Bebauung ermöglicht, sodass infolge des Bebauungsplanvollzugs nur geringfügige Beeinträchtigungen der natürlichen Funktion des Bodens und anderer Schutzgüter zu erwarten sind. Die festgesetzten Nutzungen werden bzw. wurden in der jüngeren Vergangenheit überwiegend bereits ausgeübt, so dass sich bei Flora und Fauna bereits ein Gewöhnungseffekt eingestellt hat. Ausgleichend wirken die Pflanzbindungen für ortsbildprägende Vegetationsbereiche sowie die angedachten Pflanzverpflichtungen zur Gliederung und Aufwertung des zentralen Freiraums. Insofern findet eine Verbesserung des Umweltzustands statt.

Die im Sondergebiet SO 2 ermöglichte zusätzliche Versiegelung bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie eine verringerte aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation. Aufgrund der geringen Größe der Neuversiegelung von 300 m² im Verhältnis zur Größe des Ziegeleiparks und seiner insgesamt geringen Versiegelung ergeben sich voraussichtlich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Mikroklima.

Der Bebauungsplan bereitet im Sondergebiet SO3 die Realisierung einer Neubebauung vor, deren Erschließung bereits gegeben ist. Die bereits vorhandene Bebauung mit ihren zugehörigen versiegelten Nebenflächen wird erhalten. Derzeit ist eine Fläche von knapp 2.115 m² durch Gebäude versiegelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² zulässig. Die davon betroffene Biotopstruktur (überwiegend Gärten, Zierrasen und Sträucher) weist jedoch nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch die Ausweisung von Baufenstern kann auf ggf. vorhandene Bäume bei der Anordnung der Baukörper Rücksicht

genommen werden. Ein möglicher Verlust dieser Vegetation wird über die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Zehdenick kompensiert (s.u.).

Die mögliche zusätzliche Versiegelung bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie eine verringerte aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation. Aufgrund der geringfügigen Größe der Neuversiegelung im Verhältnis zur Größe des Plangebiets und seiner geringen Bebauung ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Mikroklima.

7.2.2 Ausgleichserfordernis

Im weiteren Verfahren wird der im Sondergebiet SO 2 und Sondergebiet SO 3 ermöglichte Eingriff bewertet und ein ggf. vorhandenes Ausgleichserfordernis ermittelt.

7.2.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere voneinander getrennte, unterschiedlich große Teilflächen mit teilweise dichten Gehölzstrukturen. Ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Vegetationsbereiche werden mit einer Pflanzbindung belegt, um ihren Fortbestand planungsrechtlich zu sichern. Sie sollen um die Neupflanzung von Bäumen im zentralen Freiraum und im Sondergebiet SO 2 ergänzt werden. In ihrer Gesamtheit leistet die bestehende und neu herzustellende Vegetation durch die von ihr ausgehende Evapotranspiration, Verschattung und Durchwurzelung des Bodens einen positiven Beitrag bezüglich des Mikroklimas, der Filterung von Schadstoffeinträgen sowie der Biotopentwicklung.

7.2.4 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll ein Artenschutzgutachten beauftragt werden, das die planungsrelevanten Arten und deren Betroffenheit durch Wirkfaktoren des Vorhabens darstellt und die Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG prüft. Es werden, wenn nötig Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands der Arten im Plangebiet festgelegt. Des Weiteren können bauzeitliche Regelungen zum Schutz dieser Arten aufgestellt werden.

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

7.2.5 Landschaftsschutz

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Havel überschneidet sich der Geltungsbereich geringfügig mit den Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebiets-ID: 2844-601, Größe: 44.419 ha, Status: festgesetzt). Hier werden keine neuen Nutzungen festgesetzt, sondern ausschließlich die bestehenden und genehmigten Nutzungen (insbesondere Campingplatz und Außenbereich Gastronomie) planungsrechtlich gesichert. Diese Nutzungen entsprechen dem Schutzziel der Erhaltung und Entwicklung des Gebiets wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere für den Ballungsraum Berlin, und der Entwicklung des Gebiets im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung gemäß § 3 Nr. 3 und Nr. 4 der Schutzverordnung. Zudem sind die Bereiche vollflächig mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Diese tragen dem Schutzziel der Sicherung und Entwicklung der naturnahen Dynamik der Gewässer im Wassereinzugsgebiet der Oberen Havel, der Bewahrung einer

Pufferzone für Natur-Schutzgebiete und der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes der charakteristischen Fließgewässer mit angrenzenden Grünlandbereichen, gemäß § 3 Nr.1 und Nr. 2 der Verordnung Rechnung. Aufgrund der planerische Unschärfe, die durch den großen Maßstab der digitalen Daten des LSG verursacht wird, muss im weiteren Verfahren geklärt werden, wo die Abgrenzung des LSG genau verläuft und ob diese tatsächlich Teil des Geltungsbereichs ist.

7.3 Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz

Die Lage eines Teils des Sondergebiets SO2 innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets (TWSG) „Mildenberg (Siedlung neu)“ bleibt aus mehreren Gründen ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die entsprechenden Flächen, mit der Möglichkeit der Bebauung durch Tiny Houses, liegen am äußersten Rand des im Jahr 1977 nach den rechtlichen Bestimmungen der DDR erlassenen Wasserschutzgebiets.

Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote in solchen alten Schutzgebietsbeschlüssen sind oft unbestimmt formuliert, so dass komplizierte Auslegungsfragen den Vollzug durch die Wasserbehörden erschweren. Deshalb sollen nach §15 Absatz 1 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die Landkreise die Festsetzung von kleineren Trinkwasserschutzgebieten direkt gemäß des Leitfadens "Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg - Festsetzung und Vollzug" des Umweltministeriums vom 31. August 2018 vornehmen. So sollen die oben genannten Mängel der alten Schutzgebietsbeschlüsse behoben werden und klar abgegrenzte, nachvollziehbar dimensionierte und mit angemessenen Schutzbestimmungen versehene Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Dies ist hier bisher nicht geschehen. Laut der zum Leitfaden zugehörigen Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Muster-WSGVO)“ besteht die Möglichkeit die Schutzzone III in Zone III A und III B zu gliedern. Die Abstufung III B weist weniger Beschränkungen auf, so dass die Festsetzung neuer Baugebiete nicht unter den Verbotstatbestand fallen würde. Wichtig ist dabei, dass diese Arbeitshilfen, wie auch die Vorgaben des Leitfadens nicht pauschal übernommen und angewandt werden dürfen, sondern immer im Hinblick auf die Gegebenheiten des Einzelfalls anzuwenden sind.

Im vorliegenden Fall spräche bei einer Neuaufstellung des Trinkwasserschutzgebiets in Bezug auf die Lage des SO2 für eine Abstufung auf III B, dass des entsprechende Einzugsgebiet sowie die Isochreme des TWSG von der Schutzzone I in nordwestlicher Richtung weg verlaufen, während sich das SO2 in rund 270 m Entfernung in südöstlicher Richtung befindet. Die Randlage in der Schutzzone im Allgemeinen und die Entfernung zum Einzugsgebiet (siehe Abb. 4) im Besonderen sprechen gegen eine Beeinträchtigung des TWSG. Ebenso dagegen spricht, dass die Ausnahmeregelung zum Verbotstatbestand der Festsetzung von neuen Baugebieten innerhalb von nicht abgestuften Schutzzonen III hier durch die bereits erfolgte Darstellung eines Sondergebiets im gültigen FNP erfüllt ist.

Auch die nur geringfügige Tiefe der Einlassung des üblicherweise bei Tiny Houses benötigten Fundamentes und die insgesamt geringfügige Versiegelung dürften nur vernachlässigbare Beeinträchtigung des Wasserhaushalts mit sich bringen. Weiterhin sind bereits andere Bauungen im engeren Bereich der Schutzzone III vorhanden und in Nutzung. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes oder des Schutzguts Wasser im Allgemeinen vorliegt.



Abb. 4 Überschneidung Trinkwasserschutzgebiet und SO2

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Zentrales Ziel der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung von im Wesentlichen bereits ausgeübten Nutzungen im Sinne des Entwicklungskonzepts 2020-2030. Infolgedessen weichen die von der Planung voraussichtlich ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen lediglich geringfügig von der aktuellen Situation ab. Da jedoch bereits ohne eine mögliche Nutzungsintensivierung während bestimmter Belastungsspitzen, beispielsweise bei Großveranstaltungen, eine erhebliche Belastung der verkehrlichen Infrastruktur erkennbar ist, wird im weiteren Verfahren eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt werden, die Grundlagen zur Ermittlung und Bewertung der verkehrstechnischen Belange insbesondere im Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen zusammenstellt sowie Empfehlungen für ein Verkehrskonzept erarbeitet. Insgesamt ist dadurch mit einer Verbesserung der Verkehrssituation in Bezug auf die Abwicklung veranstaltungsinduzierter Verkehre zu rechnen.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

7.5 Kulturelle Auswirkungen und Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt inmitten einer vom Nutzungswandel geprägten Kulturlandschaft. Die Bewahrung des aus der historischen Funktion und Bedeutung des Gesamtstandorts Ziegeleipark

erwachsenen kulturlandschaftlichen Erbes ist erklärtes Ziel der Planung. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungen und Museum“ ermöglicht sowohl den Fortbestand als auch den Ausbau des vorhandenen musealen Nutzungskonzepts. Darüber hinaus wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der planungsrechtliche Handlungsspielraum für die Weiterentwicklung der etablierten Freizeitnutzungen gelegt, die für die langfristige Erlebarmachung des ehemaligen Ziegeleigeländes sowie seiner technischen, wirtschafts- und regionalgeschichtlichen Bedeutung einen besonderen Stellenwert haben. Die im Sondergebiet SO 2 zusätzlich ermöglichten Bebauungsoptionen beschränken sich auf den äußeren Randbereich des ehemaligen Werksgeländes und sind durch Festsetzung zum Art und Maß auf eine verträgliche Größe und Anzahl beschränkt. Sie haben daher nur geringe Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals und die Kulturlandschaft. Insgesamt ist auch eine positive Auswirkung auf die Erlebbarkeit der Kulturlandschaft zu erwarten.

7.6 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit der langfristigen Profilierung des Plangebiets als regional bedeutsamer Freizeitstandort verbinden sich positive Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt und die lokale Wirtschaft. Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen gibt den Betreibern eine erhöhte Planungssicherheit und fördert die langfristige wirtschaftliche Stabilisierung des Standorts. Die mit Umsetzung des Entwicklungskonzepts 2020-2030, insbesondere durch Sicherung bestehender und Schaffung zusätzlicher gastronomischer Angebote und Beherbergungsplätze im Plangebiet selbst und in den in unmittelbarer Nähe in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 1a, 2 und 3, ermöglicht eine Erhöhung des Besucheraufkommens. Damit können perspektivisch zusätzliche standortbezogene Arbeitsplätze geschaffen und die finanzielle Tragfähigkeit des Ziegeleiparks gesichert werden.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die für die Aufstellung der Bebauungspläne im Bereich des Ziegeleiparks erforderlichen Planungskosten werden durch den Landkreis als Vorhabenträger finanziert. Dazu gehören auch erforderliche Gutachten zum Schallschutz, zum Verkehr und zum Artenschutz. Im Verkehrsgutachten soll insbesondere auch geklärt werden, inwieweit Maßnahmen zur Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. In welchem Umfang für die Umsetzung der Planungen zusätzliche Investitionen in die interne und externe technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie) erforderlich werden, wird im Rahmen eines Gutachtens geklärt, das ebenfalls durch den Landkreis beauftragt wird.

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung der Bebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a – Hafen Süd“, „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 – Alter Hafen“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 4 – Erlebnispark“, OT Mildenberg beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Änderung der Aufstellungsbeschlüsse

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick vom 17.02.2025 wurde die Aufhebung der Aufstellung der Teilbebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a – Hafen Süd“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 – Alter Hafen“ sowie die Erweiterung des räumliche Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg, Teilbereich 4 - Erlebnispark“ um die Flächen dieser beiden Bebauungspläne beschlossen. Ebenfalls wurde die Umbenennung dieses nun den gesamten Ziegeleipark umfassenden Plans in Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom XX.XX.XXX ortsüblich bekannt gemacht.

9. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ dient der musealen Nutzung des Ziegeleiparks sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen. Dazu zählen insbesondere Volksfeste, Zirkusse, Jahrmärkte, sonstige Märkte wirtschaftlicher oder kultureller Art, Messen, Ausstellungen, Hochzeiten, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen sowie Auto-Kinos

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 nach Maßgabe der immissionschutzrechtlichen Bestimmungen:

- Anlagen und Gebäude die dem Museums-, Ausstellungs-, Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb dienen; hierzu zählen insbesondere auch Räume für Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Servicenutzungen, Sanitärräume sowie Werkstätten und Langerflächen,
- Museumshops,
- die zeitlich begrenzte Durchführung von Veranstaltungen,
- den zulässigen Veranstaltungen dienende fliegende Bauten, temporär errichtete Schank- und Speisewirtschaften, temporär errichtete Verkaufsstellen, temporär errichtete Zeltlager,
- Schmalspurbahnanlagen,
- Stellplätze,
- Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Streichelzoos
- Badestellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Schank- und Speisewirtschaften.

Die zulässige Dauer einzelner Veranstaltungen wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage von Verkehrs- und Immissionsgutachten näher zu bestimmen sein.

TF 1.2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient ausschließlich der Errichtung von kleinen Ferienhäusern (sog. „Tiny Houses“).

Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² und einer maximalen Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die Bestandshöhe des angrenzenden Wirtschaftsweges (*nach Vorliegen der Vermessung zu ergänzen*).

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn von ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Stellplätze und Garagen für Pkw sind nicht zulässig

Die Festsetzungen der Pflanzbindungen (siehe Kapitel 6.3.2 Pflanzgebote) im Sondergebiet

SO 2 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 5 ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. TF 2.2 Für Baufenster im Sondergebiet SO 3, für die in der Planzeichnung keine Grundflächenzahl (GR) zeichnerisch festgesetzt ist, wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Grünfestsetzungen

TF 3.1 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen

Die Abgrenzung der Flächen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Pflanzliste und Spezifizierung zu Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

TF 3.2 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Folgenden benannten Pflanzungen durchzuführen und bei Abgang nachzupflanzen:

- Pflanzung von Baumreihen auf der inneren Freifläche im Sondergebiet SO 1
- Eingrünung der Ferienhäuschen im Sondergebiet SO 2

Die Verortung dieser Pflanzgebote, die Pflanzlisten dazu und Spezifizierungen der einzuhaltenen Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verkehr

TF 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten I und J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

TF 4.2 Innerhalb der Fläche a ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 159, 172, 176 und 177, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Im Bereich des Sondergebiets SO 3 ist eine gemeinsame Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht sinnvoll, da die Flächen für die Erschließung der Anliegergrundstücke nicht mit denen des vorgesehenen Wanderwegs übereinstimmen. Deshalb werden für diesen Bereich gesonderte Festsetzungen getroffen:

TF 4.3 Innerhalb der Fläche d sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 159, 172 und 176 so zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

TF 4.4 Innerhalb der Fläche c ist zwischen den Linien AB und KL durchgängig eine mindestens 3,0m breite Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Im Bereich des Sondergebiets SO 3 ist eine gemeinsame Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht sinnvoll, da die Flächen für die Erschließung der Anliegergrundstücke nicht mit denen des vorgesehenen Wanderwegs übereinstimmen. Deshalb werden für diesen Bereich gesonderte Festsetzungen getroffen:

TF 4.3 Innerhalb der Fläche d sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 159, 172 und 176 so zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

Immissionsschutz

Aufgrund der zulässigen Nutzungen (insbesondere der Großveranstaltungen) ist davon auszugehen, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Nachrichtliche Übernahmen

- NÜ 1.1 Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des gemäß § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmals „Werk III.1 und III.2 des ehem. VEB Zehdenicker Ziegelindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden einschl. ihrer technischen Einrichtungen sowie den technischen Anlagen (hier: Werk III.1)“.
- NÜ 1.2 Innerhalb des Plangebiets befinden sich eisenbahnrechtlich genehmigte Schmalspurbahnanlagen.
- NÜ 1.3 Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Mildenberg (Siedlung Neu)“.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 07.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).