

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock / Dosse

Änderungsbereich A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost"

Änderungsbereich B - "Alte Möbelfabrik"

Entwurf

Stand: 01/2019

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Heiligengrabe OT Blumenthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

Andrea Hacker

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Kartengrundlagen	3
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Änderungsbereich A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost"	6
4.1	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
4.2	Erschließung	11
4.3	Altlasten / Kampfmittel	11
4.4	Immissionsschutz	11
4.5	Belange des Denkmalschutzes	12
5.	Änderungsbereich B - "Alte Möbelfabrik"	14
5.1	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	14
5.2	Erschließung	15
5.3	Altlasten / Kampfmittel	15
5.4	Immissionsschutz	16
5.5	Belange des Denkmalschutzes	17
6.	Flächenbilanz	20

1. Rechtsgrundlagen

Nachfolgende Rechtsgrundlagen wurden zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

2. Kartengrundlagen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wittstock/Dosse besteht aus der Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1 : 10.000 und der Begründung.

Als Grundlage für die Erstellung des Flächennutzungsplanes dienten folgende Blätter der digitalen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesvermessungsamtes für Geobasisinformation Brandenburg mit Stand 1992 - 1995:

2639-SO	Wendisch-Priborn
2640-SW	Jaebetz
2739-NO	Schmolde
2740-NO	Grabow-Below
2740-NW	Freyenstein
2740-SO	Wulfersdorf
2740-SW	Niernerlang
2741-NO	Buchholz (mit Teilfläche 2742-NW)
2741-NW	Wredenhagen
2741-SO	Dranse
2741-SW	Wittstocker Heide
2742-SO	Schwarz
2742-SW	Zempow (mit Teilfläche 2742-NW)
2840-NO	Wittstock/Dosse
2840-SO	Papenbruch
2841-NO	Schweinrich
2841-NW	Groß Haßlow

Begründung zur 5. Änderung des FNP der Stadt Wittstock/Dosse

2841-SO	Gadow
2841-SW	Dossow
2842-NW	Alt Lutterow
2842-SW	Prignitzer Heide
2940-NO	Herzprung
2941-NO	Rossower Heide
2941-NW	Fretzdorf
2941-SO	Rägelin
2941-SW	Rossow
2942-NW	Basdorf

3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittstock/Dosse hat am 29.05.2013 den digitalisierten und zusammengeführten Flächennutzungsplan bestehend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse und denen der ehemaligen Gemeindegruppen "um Freyenstein", "um Dranse", "um Dosow" sowie der ehem. Gemeinden Christdorf, Fretzdorf und Rossow aus dem Flächennutzungsplan der Gemeindegruppe "um Herzsprung" festgesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung des digitalen zusammengeführten Flächennutzungsplanes steht noch aus.

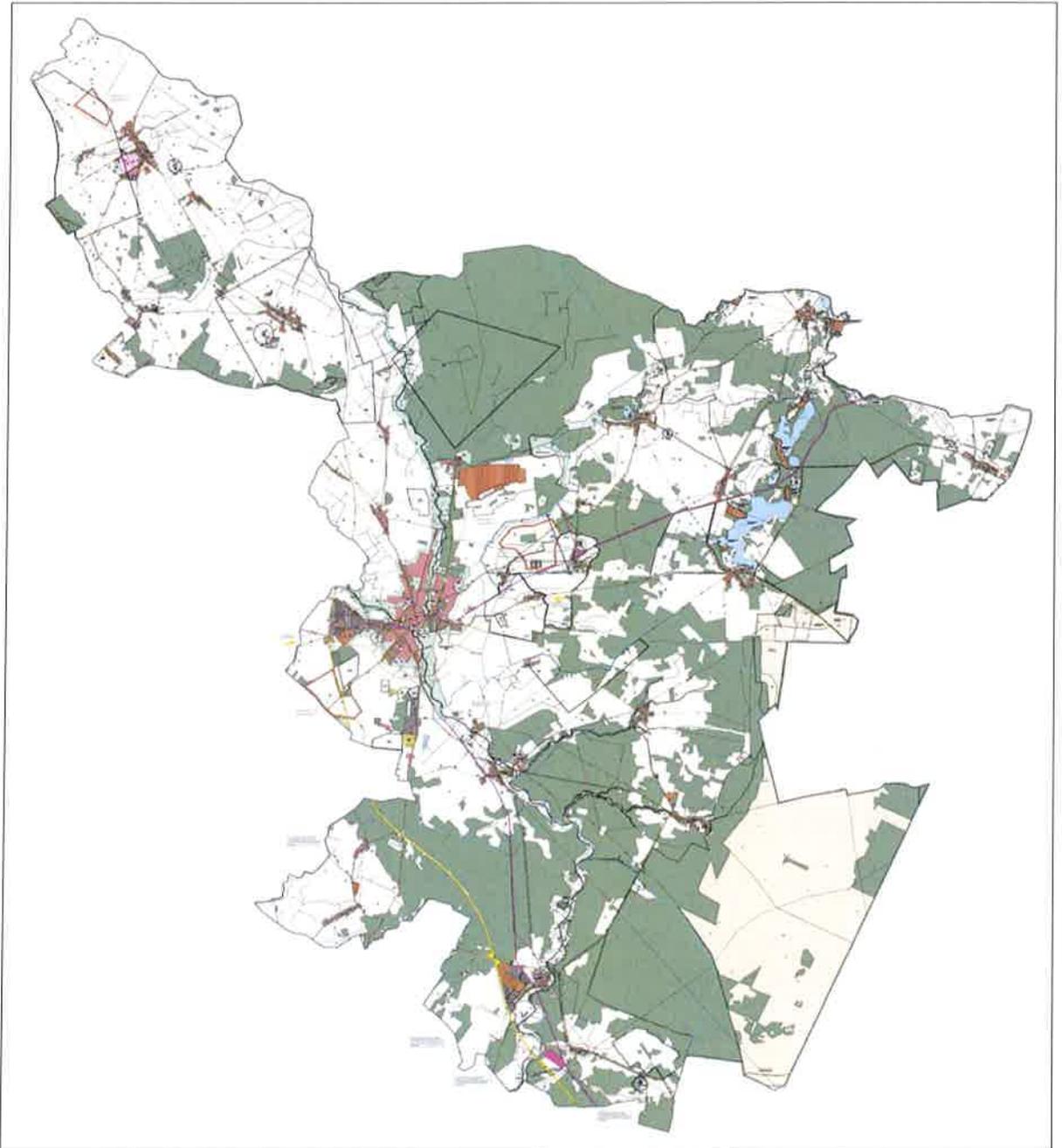


Abb.: Zusammenführung der wirksamen räumlichen (Teil-)Flächennutzungspläne der Stadt Wittstock/Dosse

4. Änderungsbereich A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost"

4.1 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt Wittstock/Dosse Rechnung getragen werden.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2014 "Röbeler Straße - Nahversorgungszentrum Nord-Ost" getroffen worden. Dieser kann entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert wird (Parallelverfahren).

Nachfolgend ist nun der Entwurfsstand des Bebauungsplanes (Stand 07/2015) in verkleinerter Form abgebildet.



Abb.: BBP 07/2014 "Röbeler Straße - Nahversorgungszentrum Nord-Ost", Entwurf 07/2015

Quelle: Plankontor Stadt und Land GmbH

Begründung zur 5. Änderung des FNP der Stadt Wittstock/Dosse

Das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Wittstock/Dosse" der GMA mit Stand 01/2012 macht zu zentralen Versorgungsbereichen der "Nahversorgungszentren" in der Stadt Wittstock folgende Kernaussagen:

"Während die "Einkaufsinnenstadt" im Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungsbereich die zentralörtlichen Funktionen Wittstocks bündelt, übernehmen Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche die Aufgabe, städtische Teilräume mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs zu versorgen. Unter Zugrundelegung der Klassifikationskriterien aus Übersicht 2 konnten in diesem Zusammenhang zwei Nahversorgungszentren in Wittstock identifiziert werden. Dabei handelt es sich um

- *das Nahversorgungszentrum "Süd-West"*
- *und das Nahversorgungszentrum "Nord-Ost".*

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche decken mit ihrem jeweiligen Einzugsgebieten das südliche und nordöstliche Stadtgebiet ab. (...)

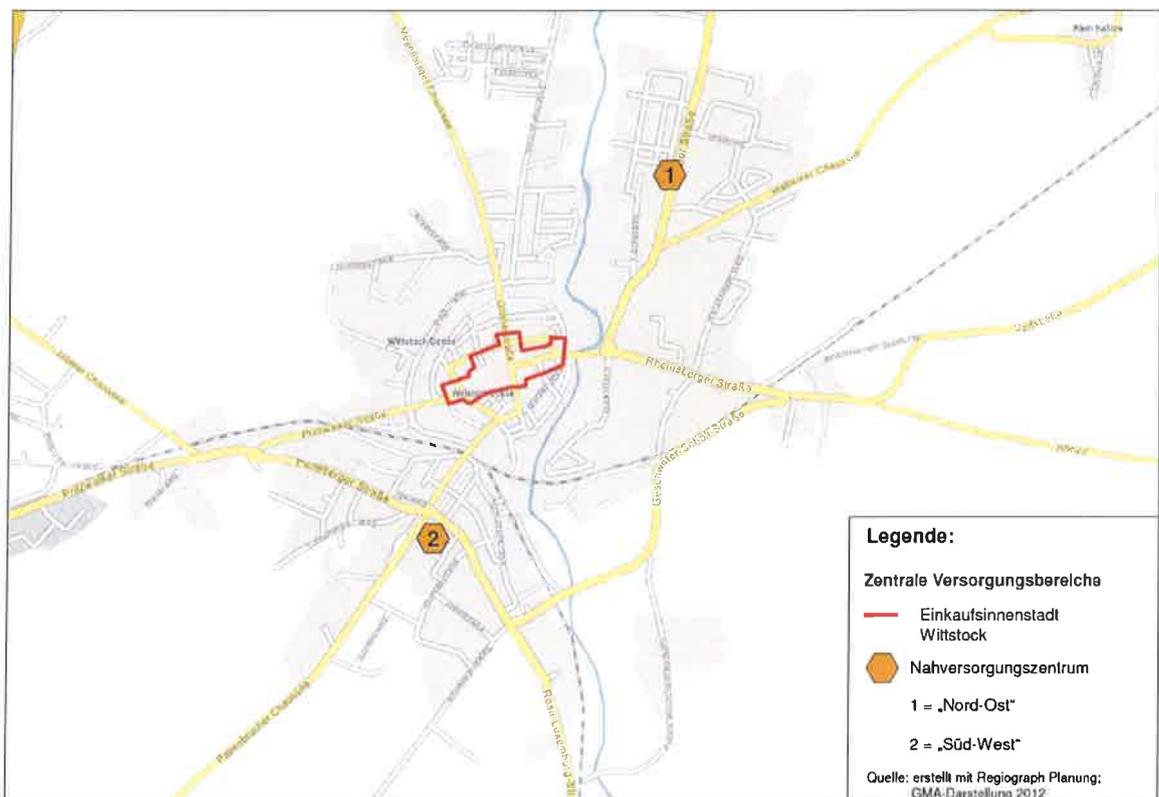


Abb.: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wittstock
Quelle: GMA, Stand 01/2012

Zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Nord-Ost"

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Während sich im südlichen Bereich v.a. ältere Einfamilienhäuser finden, schließen sich nördlich bzw. nordwestlich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise sowie das Plattenbauquartier "Waldrandsiedlung" an. Im Nordosten grenzen Garagen sowie einzelne Gewerbebetrieb an.

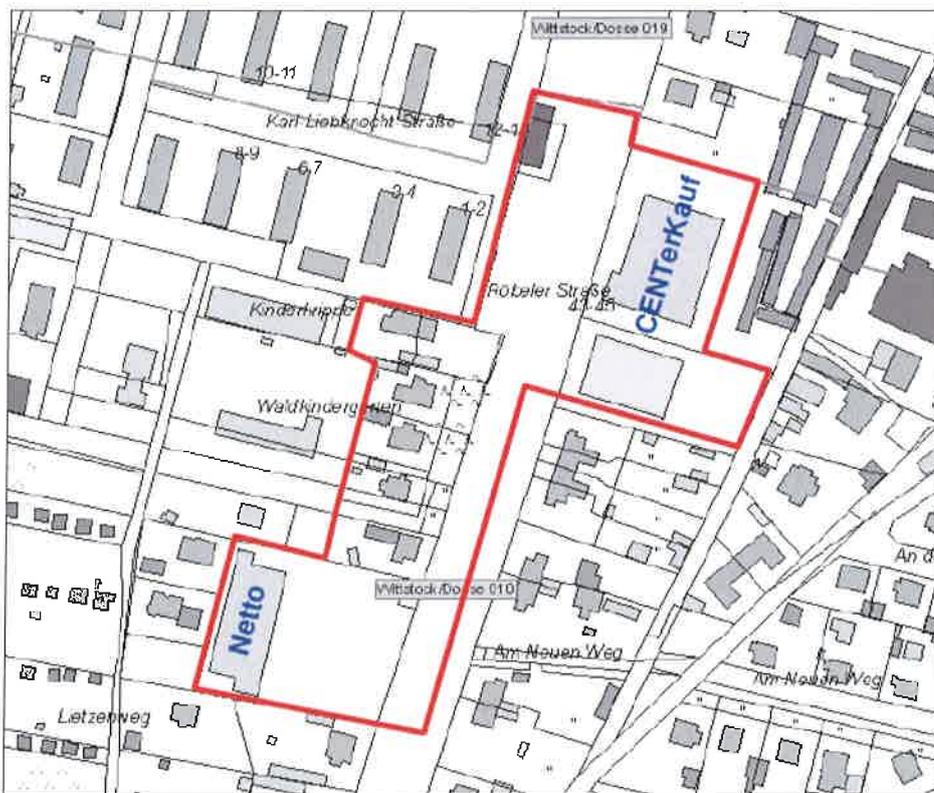


Abb.: Nahversorgungszentrum Nord-Ost

(...) für den Änderungsbereich des Nahversorgungszentrums "Nord-Ost" liegen Planungen zur Modernisierung und Erweiterung vor. So soll im nördlichen Abschnitt, auf dem Gelände des heutigen CENTERkaufs und des angrenzenden Dienstleistungsgebäudes, ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm entstehen. Eine Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf dessen mögliche städtebauliche Auswirkungen wird nachfolgend im Rahmen eines Exkurses vorgenommen. (...)

Die Fa. Rewe (...) (hat) im Nahversorgungszentrum "Nord-Ost" einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm (...) (errichtet). Der Markt soll im nördlichen Abschnitt des Areals etabliert werden, wo (...) (vormals) die Fa. CENTERkauf sowie kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht (...) (waren). Zur Aufnahme des Kundenverkehrs sind 93 Stellplätze projektiert, die dem Supermarkt in südlicher Richtung vorgelagert sind. Die Zu- und Abfahrt (...) (erfolgt) an der Rößeler Straße (...).

Begründung zur 5. Änderung des FNP der Stadt Wittstock/Dosse

Der (...) Supermarkt wird neben dem Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums, für das er z.T. eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen (...), in gewissem Umfang auch andere Bereiche des Wittstocker Stadtgebietes erschließen. (...)

Auf Basis der aktuellen Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des Lebensmittelsektors im Stadtgebiet von Wittstock ist bei Realisierung des geplanten Rewe-Supermarktes im Nahversorgungszentrum "Nord-Ost" demnach mit folgenden Kaufkraftbewegungen zu rechnen:

- Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes* *ca. 0,4 Mio. €*
- Umsatzverteilung gegen Lebensmittelbetriebe in Wittstock (ca. 8 % von ca. 35,0 Mio. €1)* *ca. 2,8 - 2,9 Mio. €*
- davon gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen (ca. 6 % von ca. 7,8 Mio. €)* *ca. 0,4 - 0,5 Mio. €*

Unter Berücksichtigung des Lebensmittelumsatzes der derzeit Standort ansässigen CENTerKauf-Marktes i. H. v. ca. 0,9 Mio. € und den Streuumsätzen des geplanten Rewe Marktes i. H. v. ca. 0,4 Mio. € verbleibt ein umverteilungsrelevanter Umsatz gegen alle Wettbewerber in Wittstock i. H. v. ca. 2,8 - 2,9 Mio. €. Dieser Wert entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 8 %.

Speziell mit Bezug auf Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen werden ca. 0,4 - 0,5 Mio. € umverteilt, woraus sich eine Quote von ca. 6 % errechnet. Der Wert liegt deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, der häufig in Verwaltungsgerichtsverfahren zur Bestimmung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen wird. Somit resultieren aus dem Vorhaben zwar wettbewerbliche Effekte, ein Abschmelzen von Wettbewerbsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen als direkte Folge des Ansiedlungsvorhabens ist aus gutachterlicher Sicht aber nicht zu erwarten. Zudem ist die Ansiedlung eines Supermarktes im Nahversorgungszentrum "Nord-Ost" in qualitativer Hinsicht nachhaltig positiv zu bewerten, da dort im Moment noch kein Lebensmittelvollsortimenter etabliert ist und das Versorgungsangebot somit eine deutliche Aufwertung erfährt.

Weiter aufgewertet kann das Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung komplementärer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Etablierung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich wie z.B. Drogerie, Apotheke, Blumengeschäft, Zeitschriftengeschäft und ergänzender Dienstleistungsnutzungen wie z.B. EC-Automat, Frisör, Reinigung, Postagentur, Briefkasten etc. empfehlenswert."

¹ Umsatz der Lebensmittelbetriebe in Wittstock ohne CENTerKauf

Begründung zur 5. Änderung des FNP der Stadt Wittstock/Dosse

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind östlich der Röbbeler Straße Misch- und Wohnbauflächen sowie westlich der Röbbeler Straße Wohnbauflächen festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die im Bebauungsplan 07/2014 "Röbbeler Straße - Nahversorgungszentrum Nord-Ost" beschriebenen Vorhaben und die Festsetzungen maßstabsgerecht und generalisiert darstellen.

Abweichungen in den Darstellungen

Der Nahversorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Nord-Ost" umfasst im Einzelhandelskonzept der GMA auch die östlich der Röbbeler Straße (L 14) und zwischen der "Röbbeler Vorstadt" und dem Netto-Marken-Discount gelegenen Einfamilienhäuser. Hier kommt aus bauleitplanerischer Sicht eine Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel im Flächennutzungsplan nicht in Frage. Hier kann nunmehr entsprechend des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Auch westlich der Röbbeler sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der Nutzung in ihrer Ausdifferenzierung dargestellt werden (Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet). Die zusammenhängende Baufläche südlich des im Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietes beiderseits der Straße "Am Neuen Weg" und bis zur Abzweigung der Haßlower Chaussee (K 6823) ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie soll nun entsprechend der tatsächlich vorfindbaren Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Im Änderungsbereich A "Nahversorgungszentrum Nord-Ost" ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein Piktogramm für eine Post nach Ziffer 4.1 der PlanzV dargestellt. Die damals dort anzutreffende Postfiliale ist schon seit längerem geschlossen, so dass diese Darstellung entfallen kann.

Im Norden des Änderungsbereiches A "Nahversorgungszentrum Nord-Ost" ragt die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche bis in die Waldrandsiedlung. Dies ist offensichtlich ein Darstellungsfehler. Wegen des in der Mischbaufläche schon vorgenommenen Rückbaus soll ab etwa der Höhe des Heizhauses die im Flächennutzungsplan nördlich dargestellte Grünfläche erweitert werden.

Die Korrektur der weiter östlich gelegenen Baufläche bis hin zur Waldringhalle, auf denen ebenfalls Rückbaumaßnahmen erfolgen, sollen einer anderen Flächennutzungsplanänderung vorbehalten bleiben.

4.2 Erschließung

Die Flächen des Änderungsbereiches A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost" werden hinreichend über die Röbeler Straße erschlossen.

Übermäßige Erhöhungen der Belastung der Verkehrsflächen gehen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht einher.

4.3 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Stadt Wittstock/Dosse liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Kampfmittel

Der Stadt Wittstock/Dosse liegen keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.4 Immissionsschutz

Unzulässige immissionsschutzrechtliche Belastungen des Plangebietes sind der Stadt Wittstock/Dosse nicht bekannt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost" sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19, § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG gewährleistet.

erungsbereich

hen

UTZUNG

'O)

e

'O)

MEINBEDARF

ERÖRTLICHEN VERKEHR
EN HAUPTVERKEHRSZÜGE

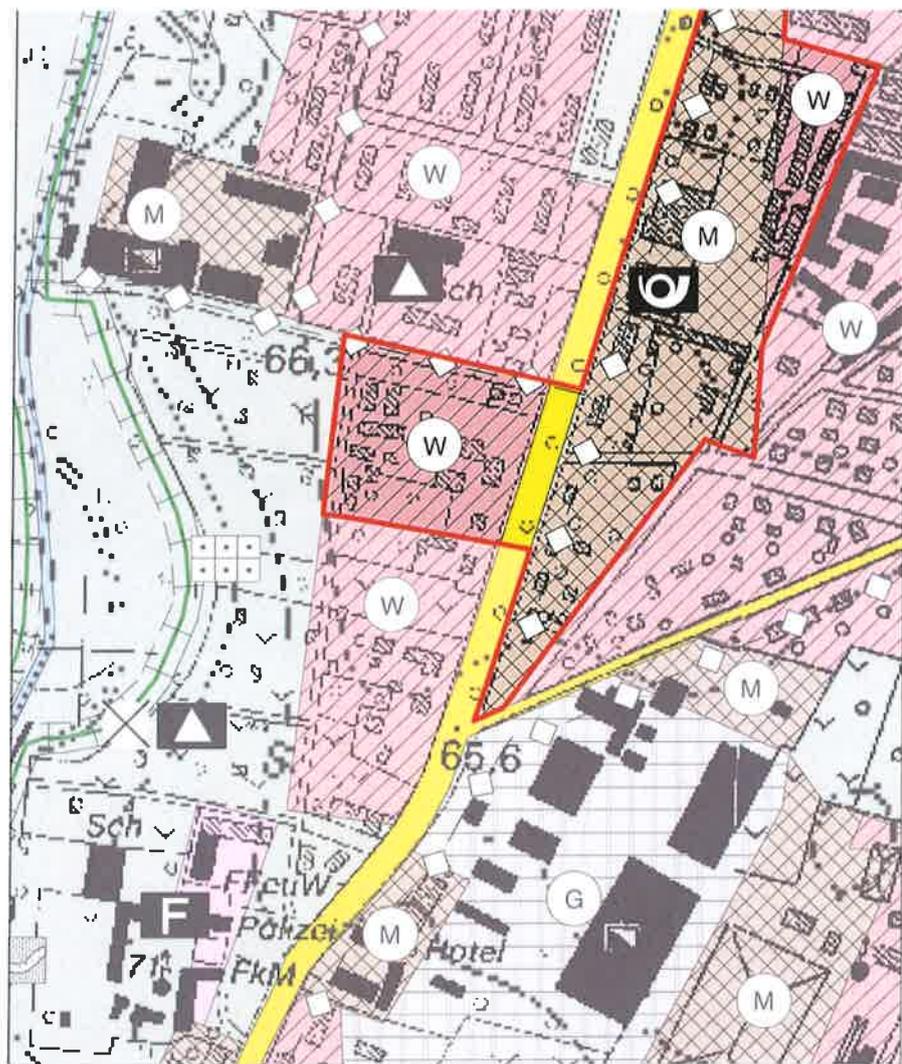
id örtliche Hauptverkehrsstraßen

IND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

nterirdisch

EN

cher Nutzungen



stab 1:10.000
obasisinformation Brandenburg

egründung und beigefügten Anlagen, sonstige zum Flächennutzungsplan
(z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung
zeit während der Dienststunden eingesehen werden.
men auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin bezogen werden.

dt Wittstock/Doose"

Freenstein"

Dranse"

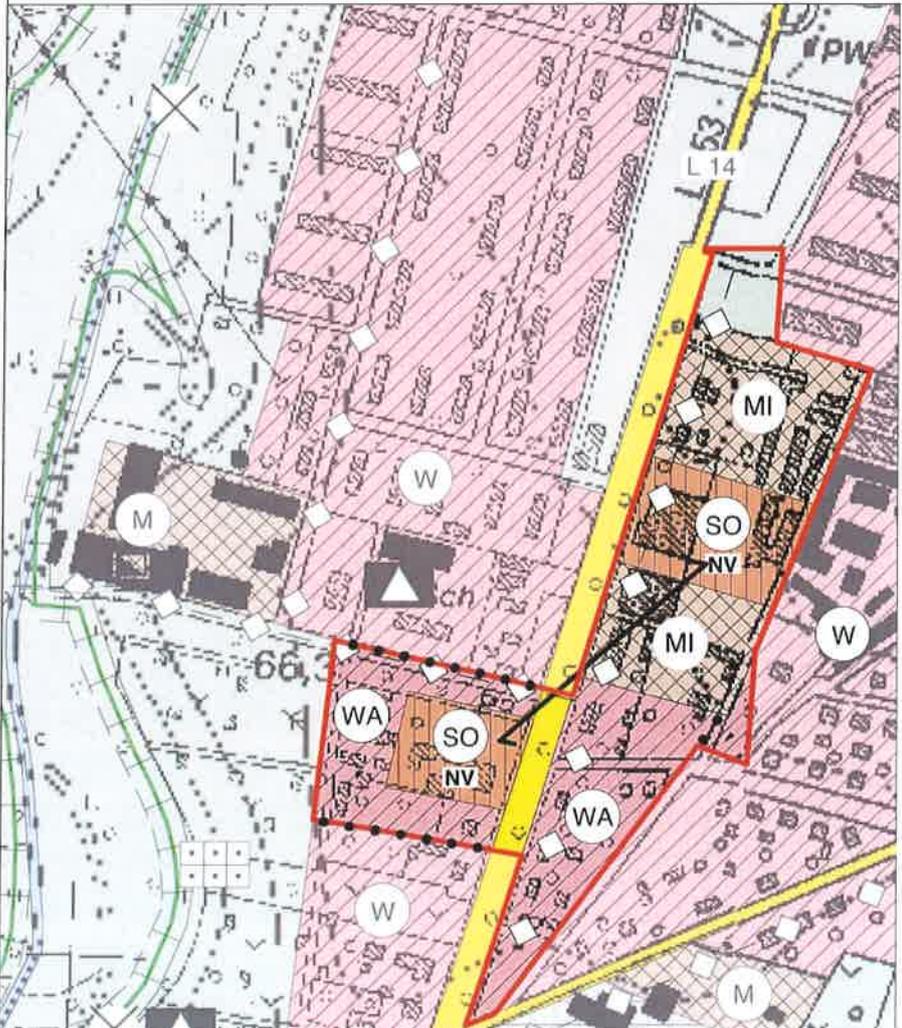
Dossow"

Herzprung
emeinden Fretzdorf und Rossow"

Übersicht - FNP in der Stadt Wittstock/Doose



Ausschnitt des räumlichen Teil-Flächennutzungsplanes "Stadt Wittstock/Doose" - g



5. Änderungsbereich B - "Alte Möbelfabrik"

5.1 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Wittstock/Dosse beabsichtigt aufgrund demographischer Veränderungen den Aufbau eines neuen Bildungsstandorts. Im Auftrag der Stadt Wittstock/Dosse wurde eine überarbeitete "städtebauliche Zielplanung" für die Sanierung der alten Tuchfabrik am Dosseteich durch die B.B.S.M. (Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH) mit Stand Juni 2018 (Stufe 1) erstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diese Fläche ein Sonstiges Sondergebiet "Einkaufsmarkt" dar. Dies entspricht nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wittstock/Dosse, erstellt von der GMA, 01/2012.

Die Änderung sieht hier im nordwestlichen Teil im Bereich der Wohn- und Bürogebäude eine Mischbaufläche vor.

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches B befindet sich neben der Tuchfabrik die Direktorenvilla. Weiter südlich befindet sich ein sechsgeschossiges ehemaliges Produktionsgebäude, das entsprechend der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie als Schule genutzt werden soll. Südlich des Produktionsgebäudes soll dann ein Schulhof sowie Sport- und Bewegungsflächen angeordnet werden. Das gesamte Gelände wird als sonstiges Sondergebiet "Campus" dargestellt. Neben der Entwicklung eines Schulzentrums, sowie der Unterbringung der Musik- und der Volkshochschule, soll es weitere Nutzungsangebote zur beruflichen Orientierung und Weiterbildung zum Berufseinstieg geben. Hier ist die Entwicklung von vier Einzelbausteinen vorgesehen:

- Baustein 1: Schulzentrum
- Baustein 2: Beratungsangebote und Berufsorientierung
- Baustein 3: Verbundausbildung und Weiterbildung
- Baustein 4: Modularer Gründer- und Coworking-Space

Eine Ausnahme soll z.B. für Wohnen in der Direktorenvilla oder Hausmeister zulässig sein.



Abb.: Bildungscampus (Quelle: B.B.S.M.)



Abb.: Bausteine Bildungscampus (Quelle: B.B.S.M.)

5.2 Erschließung

Die Fläche des Änderungsbereiches B - "Alte Möbelfabrik" ist an den Walter-Schulz-Platz angebunden und wird in der Tiefe durch die Walkstraße erschlossen.

Übermäßige Erhöhungen der Belastung der Verkehrsflächen gehen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht einher.

5.3 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist im Änderungsbereich B - "Alte Möbelfabrik" das Planzeichen 15.12 (Piktogramm) für Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, anzutreffen. Hierzu hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 21.10.2015 folgendes mitgeteilt:

"Das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik Wittstock ist im Altlastenkataster des Landkreises OPR unter der Nr. 0347680225 registriert. Es handelt sich um einen Altstandort, auf dem durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - im vorliegenden Fall LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) - Boden- und Grundwasserkontaminationen entstanden sind.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens wurde der Standort diversen Untersuchungen unterzogen. Mit dem letzten Gutachten² erfolgte eine abschließende Bewertung der Gefahrensituation auf dem Gelände unter Berücksichtigung der damals geplanten Nutzung als Einkaufszentrum.

Die Ergebnisse sind nachstehend kurz zusammengefasst:

- *es handelt sich um einem lokal stabilen LHKW - Grundwasserschaden mit schmaler Schadstofffahne (siehe nachstehenden Lageplanauszug mit LHKW-Konzentrationsangaben im oberen Grundwasserleiter)*
- *die LHKW-Schadstofffracht im Grundwasser ist mit ca. 30 kg relativ gering*
- *der Grundwasserschaden ist als tolerierbar zu bewerten*
- *ein Schadstoffeintritt in die Dosse führt auf Grund der geringen Frachten und der Verdünnung nicht zu einer Gefährdung des Oberflächenwassers*
- *Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind unter den bestehenden Bedingungen nicht erforderlich*

² *Kurzgutachten zur Auswertung der Monitoringergebnisse und Neubewertung der Gefahrenlage unter Berücksichtigung des Standortnutzungskonzeptes vom 11.08. / 01.09.2010
Ing.büro: ARCADIS Deutschland GmbH*

Begründung zur 5. Änderung des FNP der Stadt Wittstock/Dosse

Aufgrund der vorhandenen Kontaminationen sind bei Eingriffen in den Boden und in das Grundwasser jedoch Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten. Zudem müssen die Entsorgung von kontaminiertem Boden und die Reinigung des gehobenen Grundwassers kalkuliert werden. Als Vorsorgemaßnahme muss im Bereich geplanter Gebäude auf die Dichtigkeit der Betonsohle gegen eindringende Bodenluft geachtet werden."

Kampfmittel

Der Stadt Wittstock/Dosse liegen keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.4 Immissionsschutz

Unzulässige immissionsschutzrechtliche Belastungen des Plangebietes sind der Stadt Wittstock/Dosse nicht bekannt.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich des Änderungsbereiches B - "Alte Möbelfabrik" im Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse gibt es die nachstehend aufgeführten eingetragenen Denkmale:

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Wittstock/Dosse	Walter-Schulz-Platz 3	Industriegebäude der Tuchfabrik on 1905 mit Sheddachhallen	09170081
Wittstock/Dosse	Walter-Schulz-Platz 3	Produktionsgebäude der Tuchfabrik	09170111
Wittstock/Dosse	Walter-Schulz-Platz 3	Villa mit Einfriedung	09170878

Entsprechend der "Machbarkeitsstudie" kann der Denkmalschutz der Einzelgebäude, unter der Bedingung einer erteilten Baugenehmigung und der damit verbundenen Nachnutzung des Geländes, nun zu sozialen Zwecken wie folgt eingeschätzt werden:



Abb.: Tuchfabrik - Denkmalschutz Abbrucherlaubnis (Quelle: Einzelhandelskonzept GMA, 01/2012)

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19, § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG gewährleistet.

Derungsbereich

hen

UTZUNG

US

ERÖRTLICHEN VERKEHR
EN HAUPTVERKEHRSZÜGE

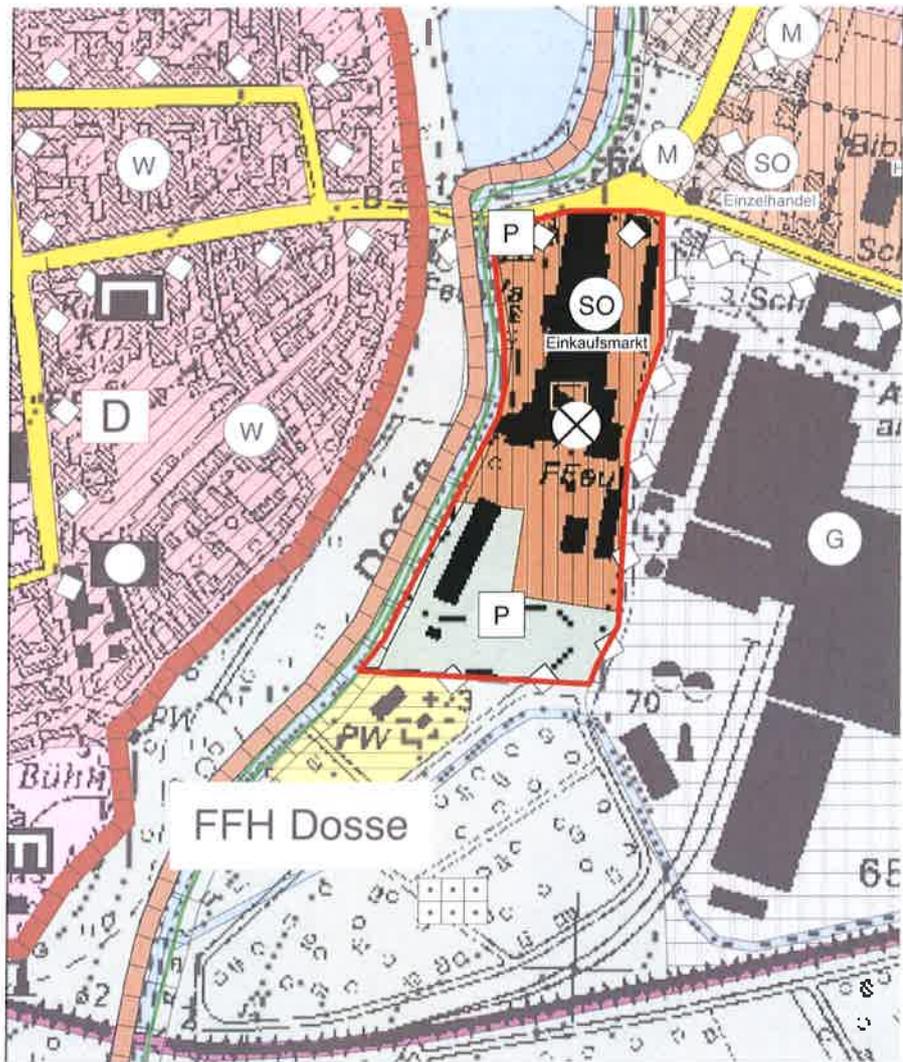
UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

nterirdisch

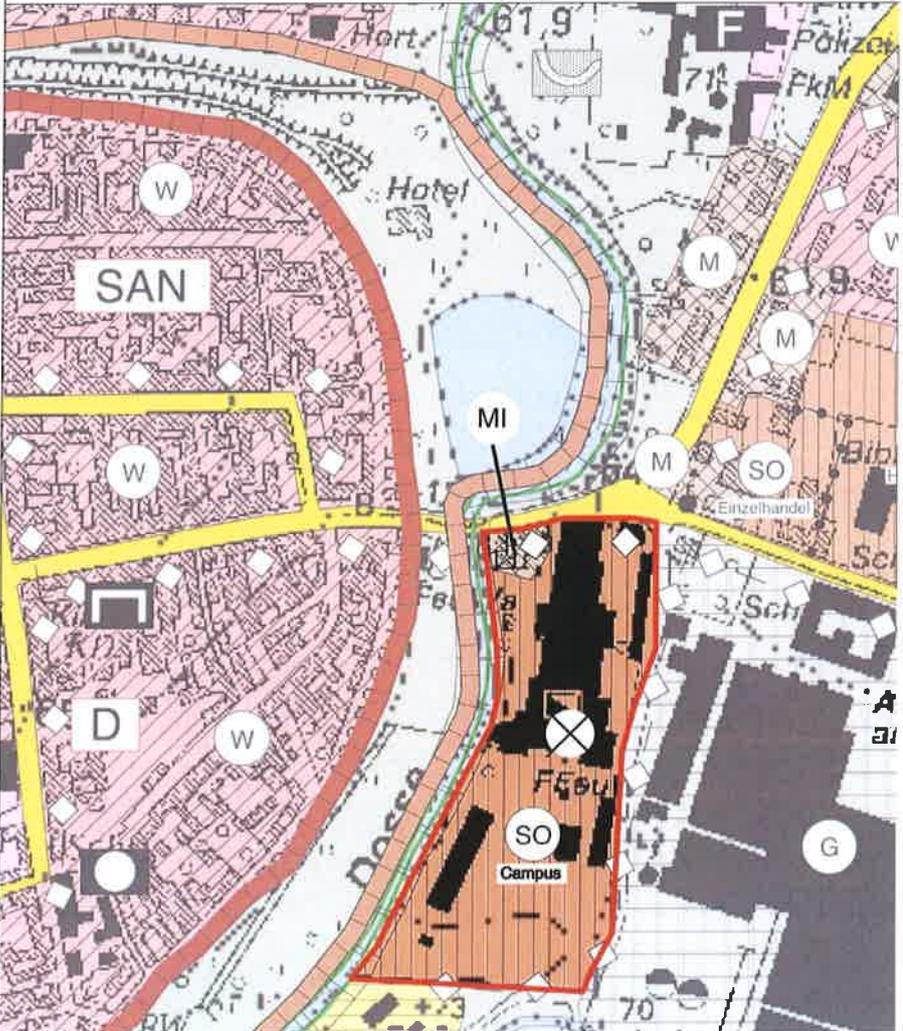
hrdenden Altlasten

stab 1:10,000
obasisinformation Brandenburg

Begründung und beigefügten Anlagen, sonstige zum Flächennutzungsplan
(z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung
zeit während der Dienststunden eingesehen werden.
nen auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin bezogen werden.



Ausschnitt des räumlichen Teil-Flächennutzungsplanes "Stadt Wittstock/Dosse" - g



dt Wittstock/Dosse"

Freyenstein"

Dranse"

Dossow"

Herzprung
emeinden Fretzdorf und Rossow"



6. Flächenbilanz

5. Änderung des Flächennutzungsplanes	wirksame Darstellung	geänderte Darstellung
Änderungsbereich A - "Nahversorgungszentrum Nord-Ost"	6,14 ha	6,14 ha
Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung"	0,00 ha	1,33 ha
Gemischte Baufläche	3,78 ha	0,00 ha
Mischgebiet	0,00 ha	1,95 ha
Wohnbaufläche	2,14 ha	0,10 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,00 ha	2,26 ha
sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen	0,22 ha	0,22 ha
Grünflächen	0,00 ha	0,28 ha
Änderungsbereich B - "Alte Möbelfabrik"	3,54 ha	3,54 ha
Sonstiges Sondergebiet "Einkaufsmarkt"	2,42 ha	0,00 ha
Sonstiges Sondergebiet "Bildungscampus"	0,00 ha	3,42 ha
Mischgebiet	0,00 ha	0,12 ha
Grünflächen	1,12 ha	0,00 ha