

Begründung
Bebauungsplan Nr. 02/2017
"Fretzdorf - Jägerstraße"
der Stadt Wittstock/Dosse,
OT Fretzdorf

Satzung

Stand: 07/2019

Bearbeitet durch:
Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:
Kirstin Schikowsky
Andrea Hacker

Textverarbeitung:
Andrea Hacker
Kirstin Schikowsky

Inhaltsverzeichnis

Teil B - Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Raumordnung	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	13
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	16
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
8. überbaubare Grundstücksfläche	25
9. Immissionsschutz	25
10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	31
11. Fläche für Nebenanlagen	32
12. Anlagen für Außenwerbung	33
13. Erschließung	34
14. Ver- und Entsorgung	35
15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	41
16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
17. Ergänzende zeichnerische Abbildungen ohne Normencharakter	46
18. Belange des Denkmalschutzes	47
19. Boden / Altlasten / Munitionsbelastung	47
20. Grünordnungsplan	50
21. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	50
22. Flächenbilanz	51

Teil C - Umweltbericht

Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 07/2018

Anlagen

- Grünordnungsplan
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 07/2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 07/2018
- Lärmgutachten,
afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik,
Haltern am See mit Stand 23.10.2018
- Emailverkehr afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik,
Haltern am See mit Stand 23.04.2019
- Bodengutachten, Sachverständigenbüro ARLT, Alt Ruppin mit Stand 21.05.2019
- Regenentwässerungskonzept Ingenieurbüro Strauch & Partner,
Heiligengrabe OT Maulbeerwalde, Stand 08/2018

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- 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).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2018, in Kraft getreten am 19.12.2018.

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Dem Bebauungsplan liegt der Bestandslageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke, Wusterhausen/Dosse mit Stand: 05/2017 zugrunde (Lagesystem: ETRS89 / Höhenbezugssystem: DHHN2016).

Als Hilfsmittel liegt ein Luftbild mit Stand: Befliegung 2011 für die Stadt Wittstock/Dosse der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 17.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" gefasst. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.

Das ca. 21 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteiles Fretzdorf in der Stadt Wittstock/Dosse, östlich der BAB 24.

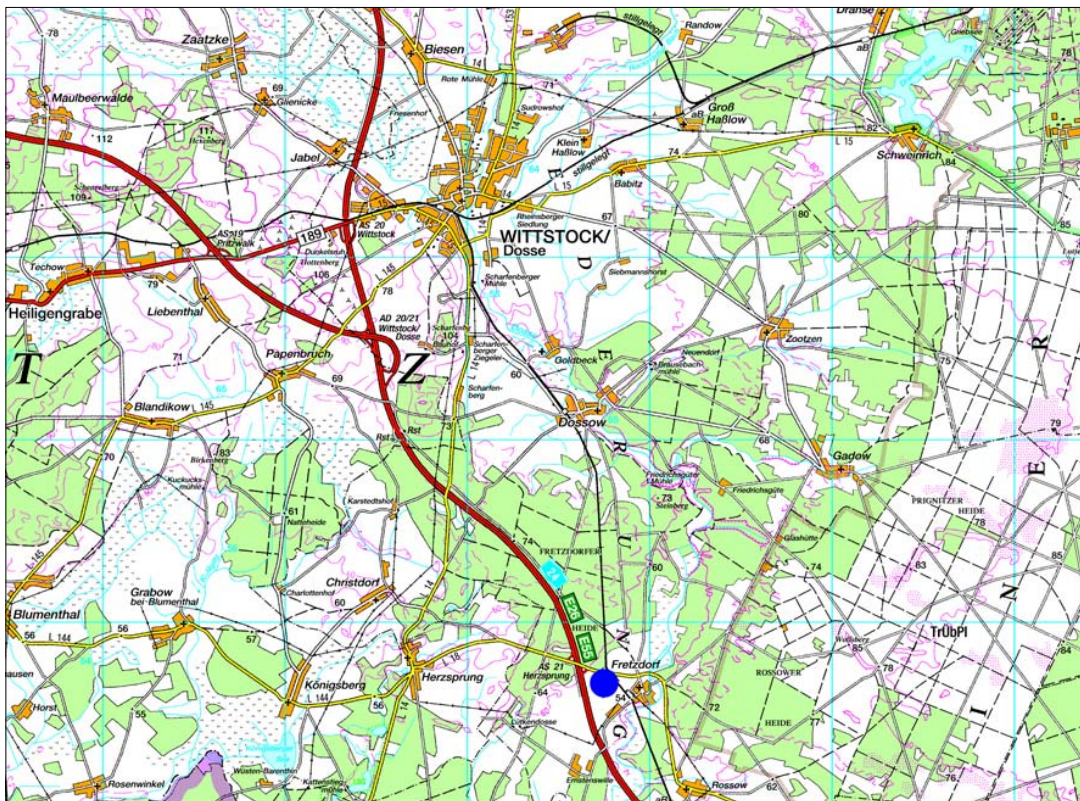


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- nördlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 424, 429, 427 und 715 der Gemarkung Fretzdorf
 - östlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 303/2, 306, 447, 563, 565 und 709 der Gemarkung Fretzdorf
 - südlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 606, 607 und 642 der Gemarkung Fretzdorf
 - westlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 263 und 264 der Gemarkung Fretzdorf
- sowie südwestlich mit dem Grundstücksflächen der BAB 24, Flur 1, Flurstück 257/1 der Gemarkung Fretzdorf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Fretzdorf:
421 tw., 423 tw., 430, 431, 435, 436, 443, 477, 512, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 533,
534, 535, 537, 538, 539, 540, 651, 652, 664, 665.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße"

3. Raumordnung

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B sowie seine Ziele und Grundsätze waren beim Aufstellungsbeschluss und in der frühzeitigen bzw. formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit zu beachten.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung waren insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B:
Wittstock/Dosse ist Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Pritzwalk;
- Grundsatz 2.10 LEP B-B:
Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, wie u.a. Wirtschaftsfunktionen für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren;
- Grundsatz 2.11 LEP B-B:
Mittelzentren in Funktionsteilung sollen in enger Abstimmung über die jeweilige mittelzentrale Funktionswahrnehmung gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen;
- Grundsatz aus § 2 Abs. 3 LEPro 2007:
Erschließung und Weiterentwicklung neuer Wirtschaftsfelder in den ländlichen Räumen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2-3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B:
Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche;
Vorrang der Innenentwicklung;
Priorität von Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;
Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;
verkehrssparende Siedlungsstrukturen;
räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 LEPro 2007:
Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken;
den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden;
Vermeidung von Freirauminanspruchnahme.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilte mit Schreiben vom 22.01.2019 mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes (Z 5.2 LEP BB)

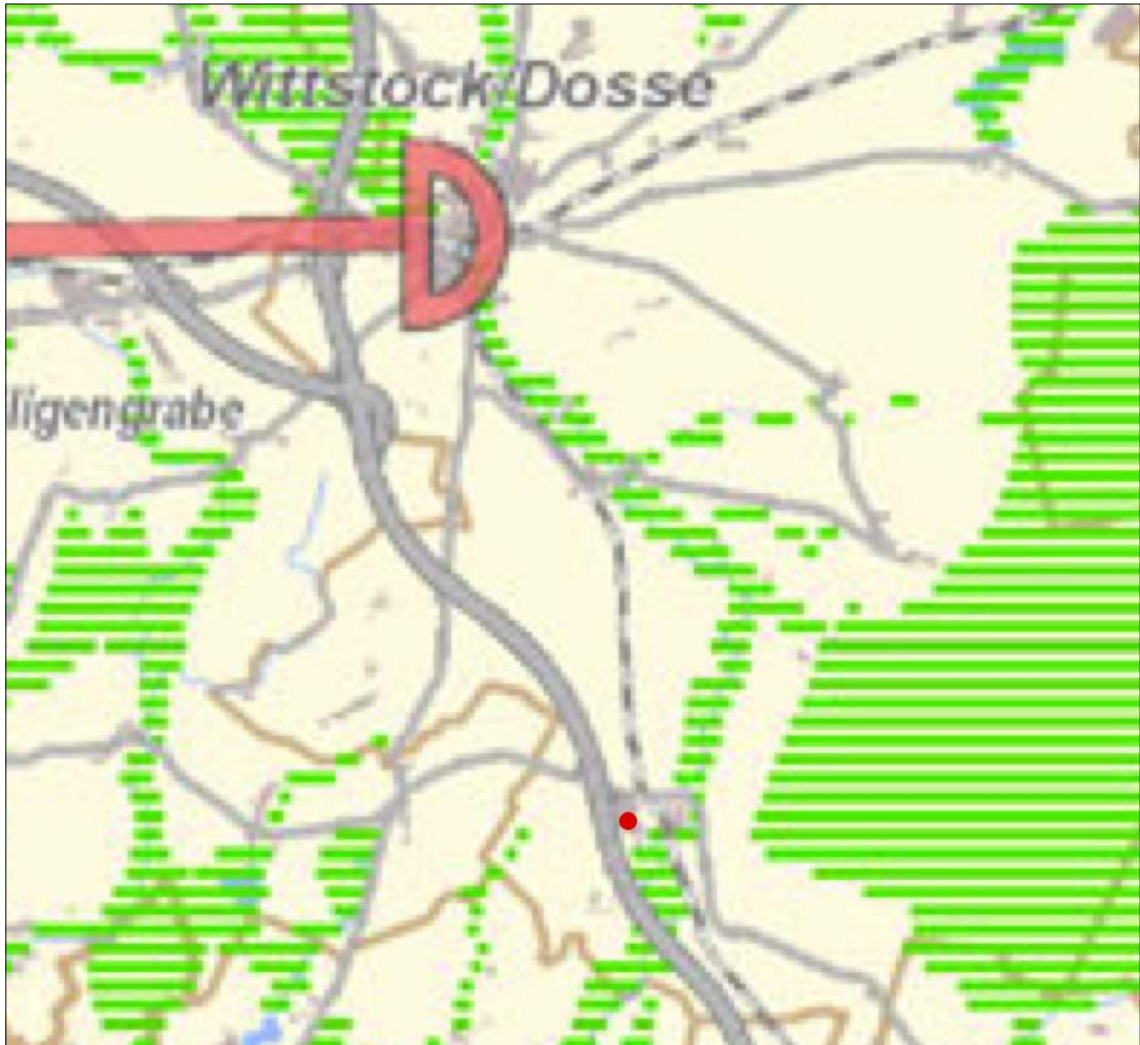


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Die Ziele und Grundsätze aus Kapitel 4 LEP BB, insbesondere G.4.1, Z.4.2 und Z.4.5 werden mit diesem Bebauungsplan durch die Stadt Wittstock/Dosse beachtet.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13. Mai wurde der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft.

Damit gilt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg formal nun für die Bundesländer Berlin und Brandenburg.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbundes entsprechend Z 6.2 des LEP HR vom 13.05.2019 / 01.07.2019.



Abb. 4: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

Die für diesen Bebauungsplan maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP HR lauten wie

folgt:

LEPro 2007

- § 2 Wirtschaftliche Entwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
(...)
 - (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.
- § 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenanteil soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden.
- (...)

LEP HR

- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

In Bezug auf diesen Bebauungsplan sind keine wesentlichen Änderungen der Ziele der Raumordnung durch die neue Basis der Landesplanung erkennbar.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse entspricht der Plan den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Hinweise auf einen Verstoß gegen bindende Ziele des LEP HR liegen der Stadt Wittstock/Dosse nicht vor.

Die Regionalgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte mit Schreiben vom 11.03.2019 mit, dass *"der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock/Dosse mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar (ist)."*

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Stadt Wittstock/Dosse sind mehrere Flächennutzungspläne wirksam. Dies sind:

- Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB der Stadt Wittstock/Dosse (i.d. Kulisse vor der kommunalen Gebietsreform)
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Freyenstein" mit den ehem. Gemeinden Wulfersdorf, Niemerlang und Freyenstein
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dossow" mit den ehem. Gemeinden Dossow, Siebmannshorst, Zootzen und Gadow
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dranse" mit den ehem. Gemeinden Groß Haßlow, Berlinchen, Schweinrich, Sewekow und Zempow

sowie

- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Herzsprung" aus dem, nach dem Übergang der ehem. Gemeinden Königsberg und Herzsprung in die Gemeinde Heiligengrabe, die Flächennutzungspläne der ehem. Gemeinden Fretzdorf und Rossow weiter gelten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat diese digital zusammengeführten Flächennutzungspläne am 29.05.2013 zum gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses steht noch aus.

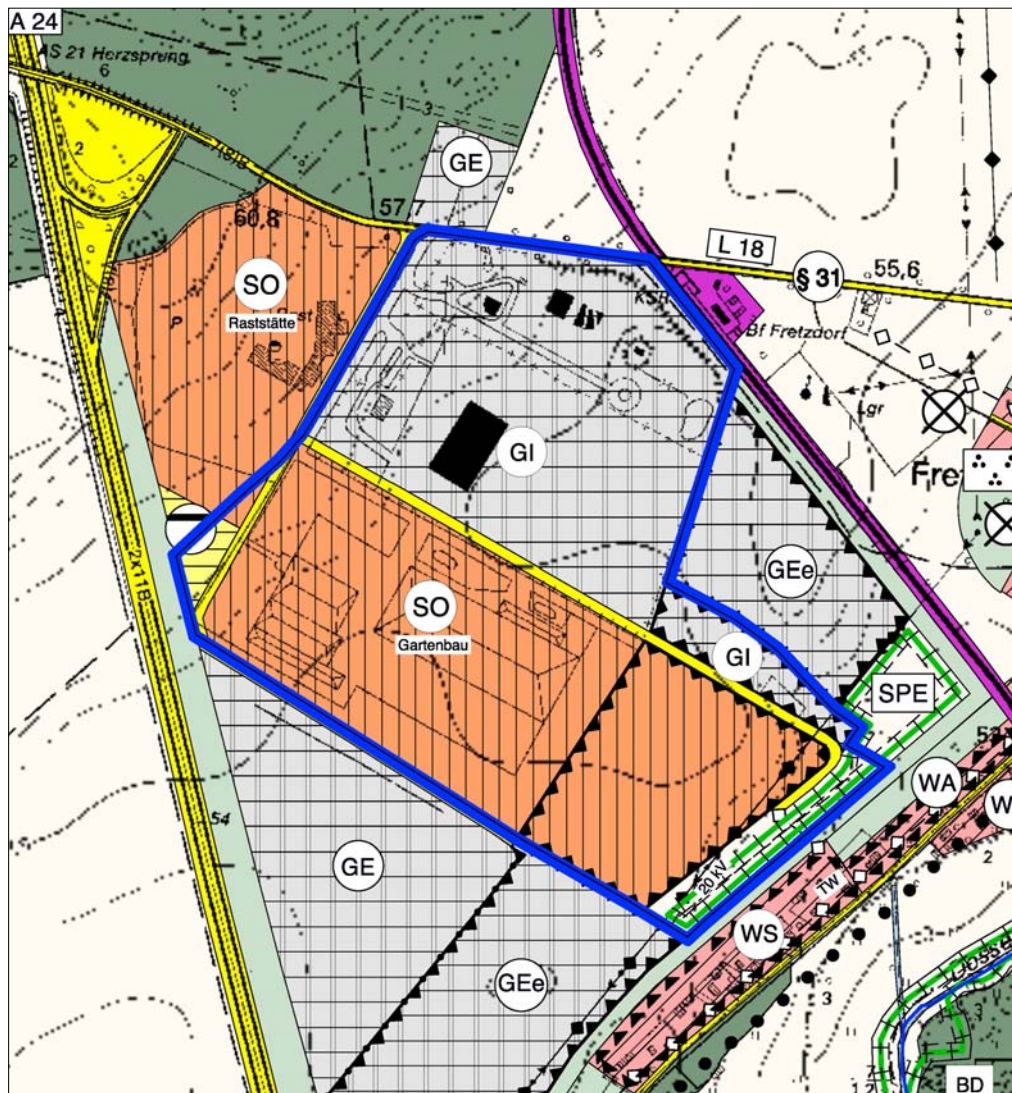


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Durch den Zusammenschluss des Amtes Wittstock-Land (ohne Königsberg und Herzprung) mit der Stadt Wittstock gelten die wirksamen Flächennutzungspläne weiter fort.

In dem wirksamen und im zusammengeführten Flächennutzungsplan ist im Plangebiet, auf denen das Vorhaben entwickelt werden soll, ein Sondergebiet - Gartenbau dargestellt. Nördlich angrenzend war wegen des damals dort verorteten Kalksandsteinwerkes und des ehem. Betonsteinwerkes in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Industriegebiet (GI) dargestellt. Beide Werke sind stillgelegt, der ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist aufgehoben worden. Für die Fläche des ehem. Betonsteinwerkes ist ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt worden, der ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

Damit wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der Bebauungspläne "Fretzdorf - Steinstraße" und "Fretzdorf - Jägerstraße" angepasst.

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

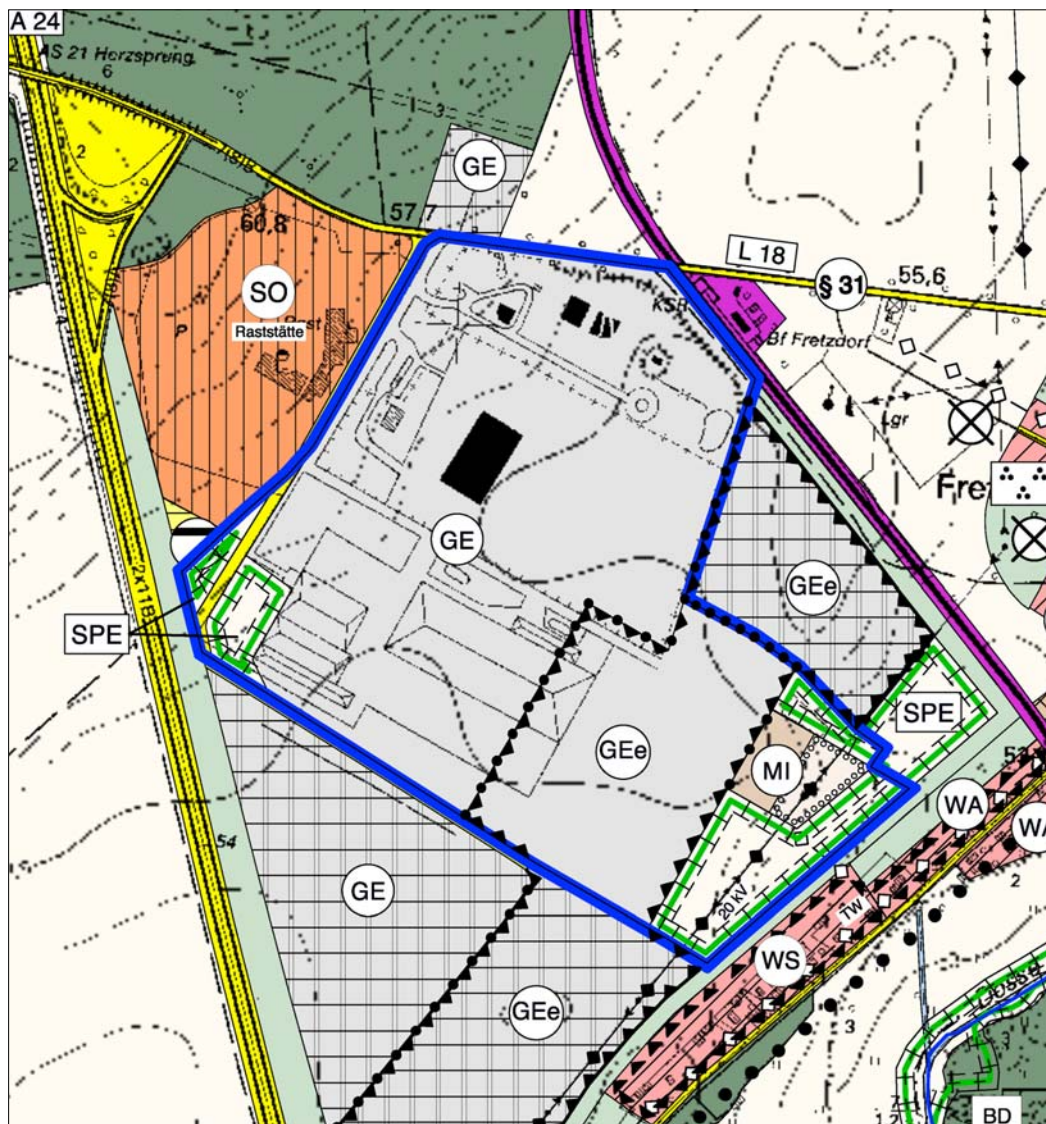


Abb. 6: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

5. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Die Gemeindevertretung Fretzdorf hat am 16.07.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde am 17.09.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.11.1992 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21.12.1992 öffentlich bekannt gemacht. Er ist damit wirksam.

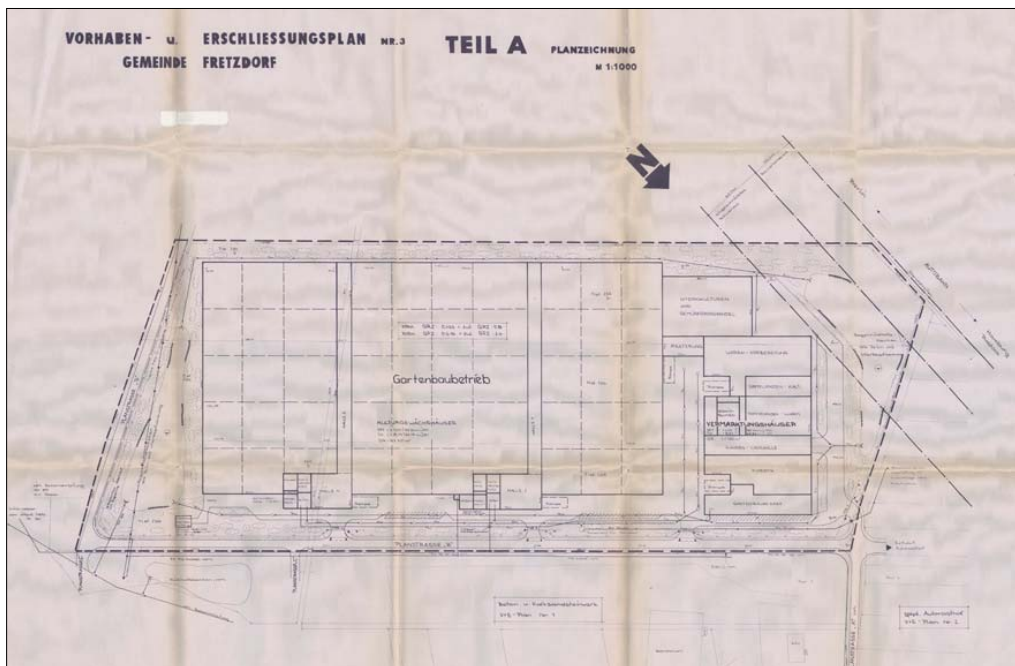
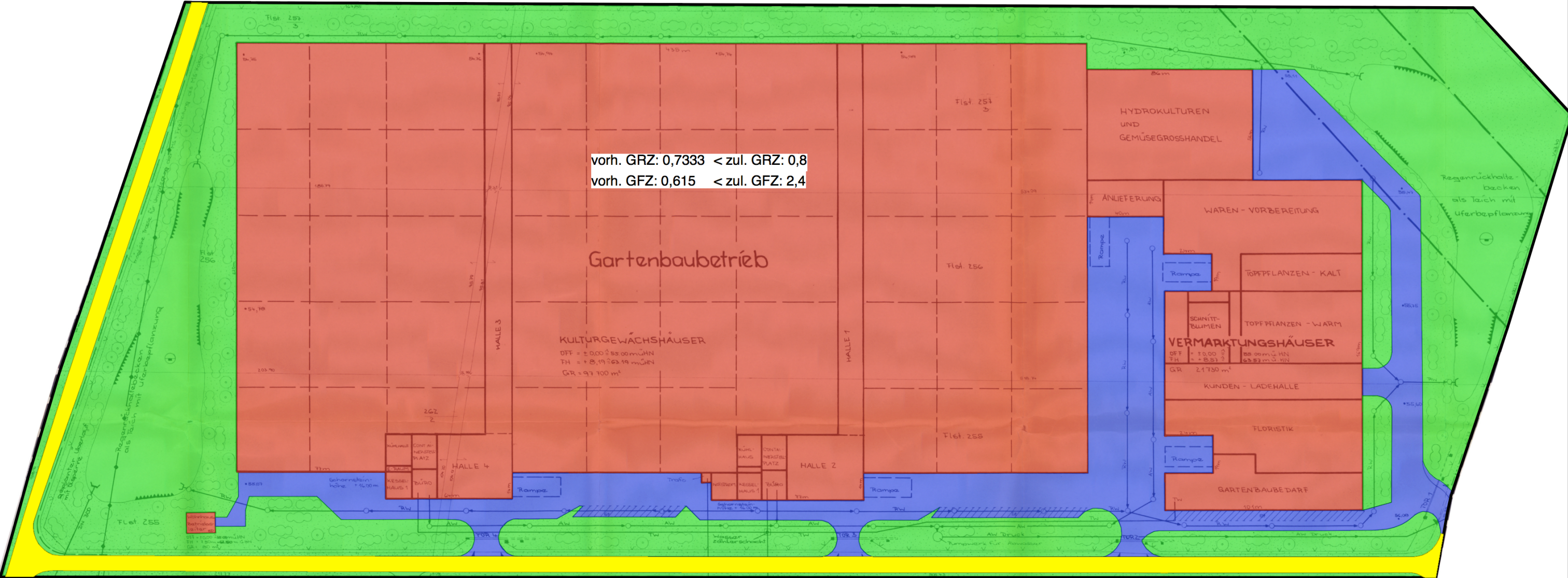


Abb. 7: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb"

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb" ist eine GRZ von 0,7333 ermittelt und eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Diese Zahlenwerte können nicht exakt nachvollzogen werden, da die Planung nur analog vorliegt und die damaligen Ermittlungen über Triangulation oder Planimetrierung entstanden sein wird. Die im Plan abgedruckte GFZ von 0,615 meint wohl die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte durch Gebäude überdeckte Fläche des Erdgeschosses, wohingegen die dort abgedruckte GRZ von 0,7333 den Wert der Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO umfassen soll.



- überbaute Flächen (Gebäude)
= ca. 119.510 qm
 - versiegelte Fläche
= ca. 22.879 qm
 - zusätzliche Verkehrsflächen (Planstraßen)
= ca. 8.233
- Plangebiet = ca. 210.902 qm

zulässige Gesamtversiegelung:
Plangebiet abzgl. Verkehrsflächen x 0,8 (zulässige GRZ)
= ca. 162.135 qm

zzgl. Verkehrsflächen
= 170.368 qm



Nach der Digitalisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 ergibt sich folgendes Bild zur zulässigen Versiegelung:

Nr. Erläuterung	GE
1) Plangebiet	210.902 qm
2) Verkehrsflächen	8.233 qm
3) verbleibendes "GE"	202.669 qm
4) überbaute Flächen (Gebäude)	119.510 qm
5) GRZ 1 = Hauptgebäude (Berechnung: 4 / 3)	0,58968
6) festgesetzte GRZ	0,8
6a) das entspricht Grundfläche (Berechnung 3 * 6)	162.135 qm
7) versiegelte Fläche	22.879 qm
8) V+E-Plan = versiegelte Fläche (Berechnung: 4 + 7 / 3)	0,70257
8a) V+E-Plan = versiegelte Fläche inkl. GE (Berechnung 4 + 7)	142.389,00 qm
9) festgesetzte GFZ	2,4
10) zulässige Gesamtversiegelung (Berechnung: 3 * 6)	162.135 qm
zulässige Gesamtversiegelung im gesamten Plangebiet GE zzgl. Verkehrsfläche (Berechnung 6a + 2)	170.368 qm

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 ermöglicht mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 eine Versiegelung von ca. 162.135 qm. Zuzüglich der festgesetzten Verkehrsflächen ergibt dies eine Gesamtversiegelung von ca. 170.368 qm (auf Basis der digitalisierten Plan-ausfertigung).

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Firma v.S. Agrar GmbH ist an die Stadt Wittstock/Dosse herangetreten, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03 "Gartenbaubetrieb und Vermarktungshäuser" im Ortsteil Fretzdorf die planungsrechtliche Möglichkeit für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) zu schaffen, u.a. auch weil der Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise deutlich abweichend zu den Festsetzungen vollzogen worden ist und für anstehende (Um-)Baumaßnahmen eine saubere planunrechtliche Basis geschaffen werden sollte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung und/oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) gesichert werden.

Anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Flexibilität in der Nutzung und den Baufeldern ermöglicht werden.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe - nicht wesentlich störend) nach § 8 BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt worden.

Die Festsetzung der horizontal gegliederten Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO - Baugebiet 1 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 6 BauNVO - Baugebiet 2 lautet wie folgt:

zulässig sind im GE und GEe:

- Gewerbebetriebe aller Art; Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind im GE und GEe:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind im GE und GEe:

- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Da Lagerplätze häufig mit Staubemissionen verbunden sind, wurden sie als nicht zulässig festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 24 und der Anschlussstelle Herzprung nicht zu gefährden. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Mit den weiteren als zulässig festgesetzten Nutzungen sind bei entsprechender Zulassung negative Auswirkungen auf die A 24 aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse nicht zu erwarten.

Das Baugebiet 2 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden, das dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen soll - nicht wesentlich störend. Hierdurch sollen Konflikte zum angrenzenden Mischgebiet im Baugebiet 3 als auch zu den Baugebieten an der Teetzer Straße vermieden werden.

Zudem sind vom Schallgutachter flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden, die als textliche Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Verwiesen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf Kapitel 9 - Immissionsschutz - dieser Begründung.

Das Mischgebiet liegt den Nutzungen an der Teetzer Straße am nächsten. Die Festsetzung für das Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind im MI:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind im MI:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften
(§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten
(§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Des weiteren nicht zulässig sind im MI:

- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3
(§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).



Hiermit soll neben der Ermöglichung der Zulassung von Erntehelferunterkünften auch eine weitere aber das Wohnen nicht störende Bandbreite an ergänzenden Nutzungen möglich werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird eine spezielle Nutzung im Baugebiet 1 - GE zugelassen und damit in den anderen Baugebieten ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet: *"Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig."*

Diese Festsetzung wurde ausschließlich für das Baugebiet 1 getroffen, um einerseits vorhandene Nutzungen (als Gewerbebetrieb aller Art) auch im Bebauungsplan zuzulassen und andererseits um Synergien mit dem benachbarten Rasthof zu ermöglichen.

Zum Baugebiet 2 ist mit der Festsetzung Nr. 2 eine weitere Einschränkung der Art der Nutzung vorgenommen worden, die den Umfang von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten betrifft. Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet: *"Im Baugebiet 2 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur auf 10 % der Grundfläche zulässig."*

Das Plangebiet ist im Wesentlichen Produktions- und Großhandelsstandort. Die Entwicklung eines hoch verdichteten Bürostandortes ist in Fretzdorf nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung Nr. 3 weitere Nutzungspräzisierungen für alle drei Baugebiete vorgenommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: *"In den Baugebieten 1, 2 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen nicht zulässig."*

Mit diesen aufgegliederten Festsetzungen werden einerseits sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Anforderungen des Grundstückserwerbers berücksichtigt. Andererseits werden Nutzungen ausgeschlossen, die zu einem "Downgrade" des Gebietes führen könnten (Rotlicht, Vergnügungsstätten) oder städtebaulich eher innerstädtische Nutzungen darstellen und an diesem Standort nicht gewollt sind (z.B. Anlagen für sportliche oder kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Einzelhandel).

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)
- Zahl der Vollgeschosse

Für die jeweiligen Baugebiete und auch für den gesamten Bebauungsplan wurde die GRZ sowie die tatsächliche Versiegelungsgrade ermittelt. Dies zeigt die nachstehende Tabelle:

Nr.	Erläuterung	BG 1 - GE	BG 2 - GEe	BG 3 - MI	Summenbildung
1)	Bauflächen	38.953 qm	123.115 qm	4.056 qm	166.124 qm
2)	überbaute Flächen (Gebäude)	17.049 qm	98.633 qm	514 qm	116.196 qm
3)	GRZ 1 = Hauptgebäude (Berechnung: 2 / 1)	0,43769	0,80114	0,12669	0,69945
4)	festgesetzte GRZ	0,6	0,8	0,4	---
5)	darüber hinaus versiegelte Fläche	8.711 qm	7.221 qm	656 qm	16.588 qm
6)	GRZ 2 = versiegelte Fläche (Berechnung: 2 + 5 / 1)	0,66131	0,85980	0,28837	0,79930
7)	gemäß Festsetzung / BauNVO zulässige Versiegelung	0,8	0,9	0,6	---
8)	festgesetzte Baugrenze	28.871 qm	103.391 qm	3.143 qm	---
9)	überbaubarer Grundstücksanteil (Berechnung: 8 / 1)	0,74118 qm	0,83979 qm	0,77481 qm	---
10)	zulässige Gesamtversiegelung (Berechnung: 1 * 7)	31.162 qm	110.804 qm	2.434 qm	144.399 qm
		Gesamtversiegelung	Verkehrsfläche		
	zulässige Gesamtversiegelung im gesamten Plangebiet zzgl. Verkehrsfläche	144.399 qm	12.472 qm		156.872 qm

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Baugebiet 1 auf 0,6 und im Baugebiet 2 auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 für das Baugebiet 1 ergibt sich aus der geringen Versiegelung, den erforderlichen Abständen des FStrG von der BAB 24 und den damit einhergehenden Beschränkungen. Die GRZ von 0,8 für das Baugebiet 2 ergibt sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung und Versiegelung. Die festgesetzte GRZ für das Mischgebiet (MI) entspricht mit 0,4 einer eher lockeren Bebauung.

Im Baugebiet 3 kann auf eine intensive bauliche Nutzung verzichtet werden und eine Dichte gewählt werden, die einem Mischgebiet entspricht. Dies dient auch dazu, die Gesamtdichte der baulichen Nutzung zu mindern.

Demzufolge ist bei einer vollständigen Anrechnung der Verkehrsflächen als versiegelte Flächen die Gesamtversiegelung im Plangebiet mit fast 13.500 qm eine deutlich geringere zulässige Versiegelung festgesetzt, als im wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die über die GRZ nach § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO hinausgehende Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreitet im Baugebiet 2 die "Kappungsgrenze" von 0,8. Die Stadt Wittstock/Dosse macht deshalb von der Möglichkeit der Festsetzung einer höheren Versiegelung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gebrauch und setzt die Gesamtversiegelung für das Baugebiet 2 auf 0,9 fest.

Die hierzu getroffene textliche Festsetzung Nr. 5 lautet: *"Im eingeschränkten Gewerbegebiet - Baugebiet 2 darf die Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)"*

Für die Baugebiete 1 und 3 gelten die Überschreitungsregeln nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von 50 % der festgesetzten GRZ, so dass im Baugebiet 1 eine Gesamtversiegelung von 0,8 und im Baugebiet 3 von 0,6 zulässig ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht gefährdet.

Wie vorstehend dargelegt ist die Gesamtversiegelung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" mit ca. 156.872 qm deutlich niedriger als die des bisher wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Gartenbaubetrieb" mit ca. 170.368 qm.

Die festgesetzte Höhe wird in den Baugebieten 1, 2 und 3 auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m festgesetzt. In den Baugebieten 1 und 2 wurden bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Baugebiet 3 sind entsprechend dem baulichen Bestand drei Vollgeschosse zulässig.

Zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wurde entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung Nr. 4 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den im Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt in den Baugebieten 1, 2 und 3 maximal 12 m. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen, Scheinwerfermasten, Schornsteine und Silos sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."*

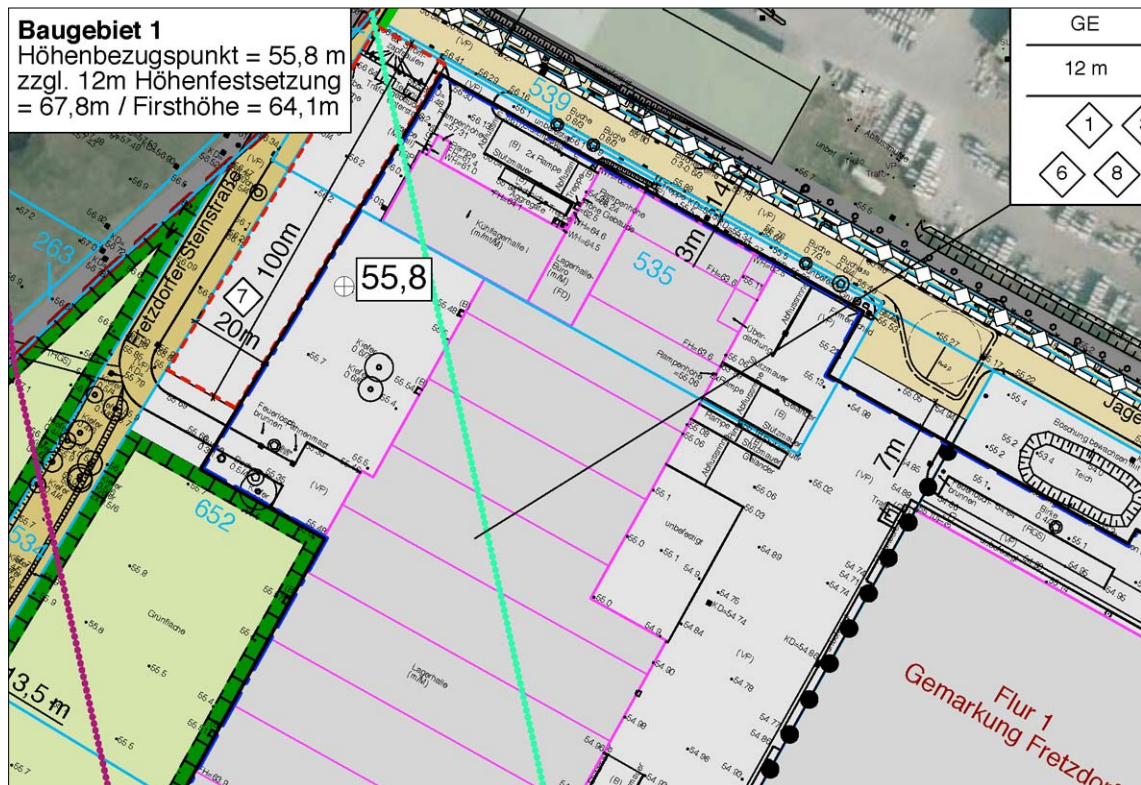


Abb. 10: Höhenfestsetzung im Baugebiet 1

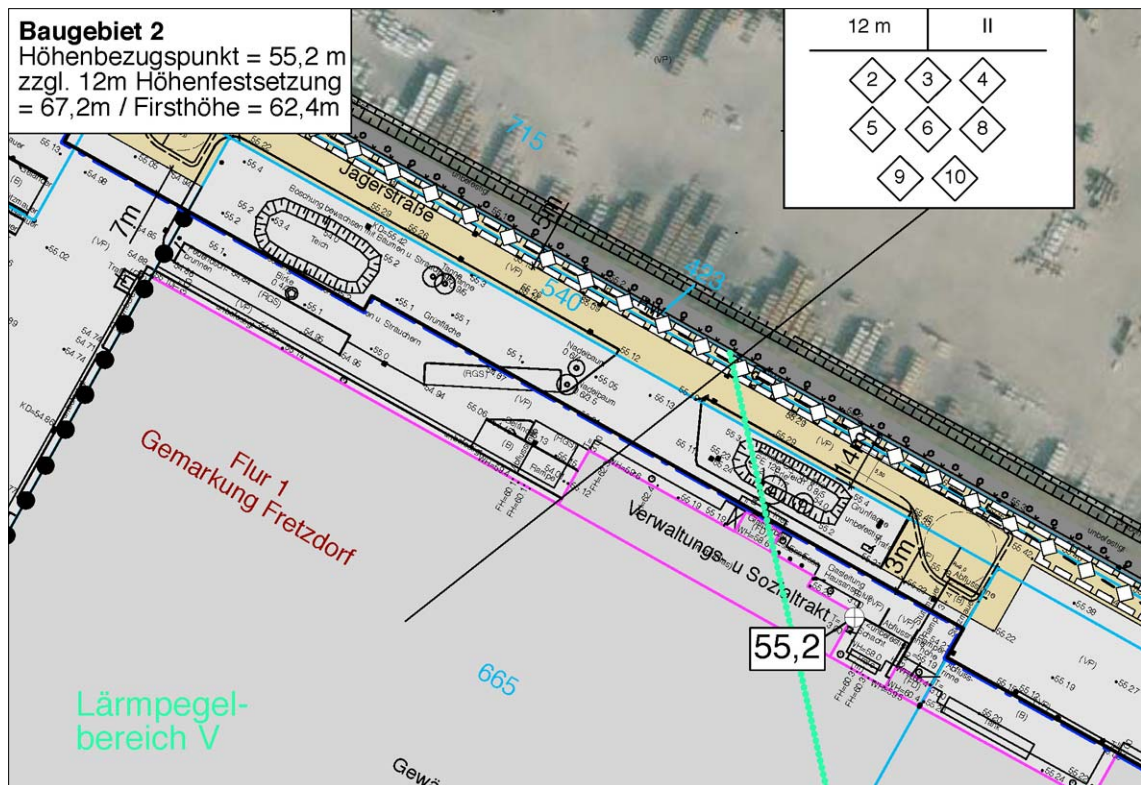


Abb. 11: Höhenfestsetzung im Baugebiet 2

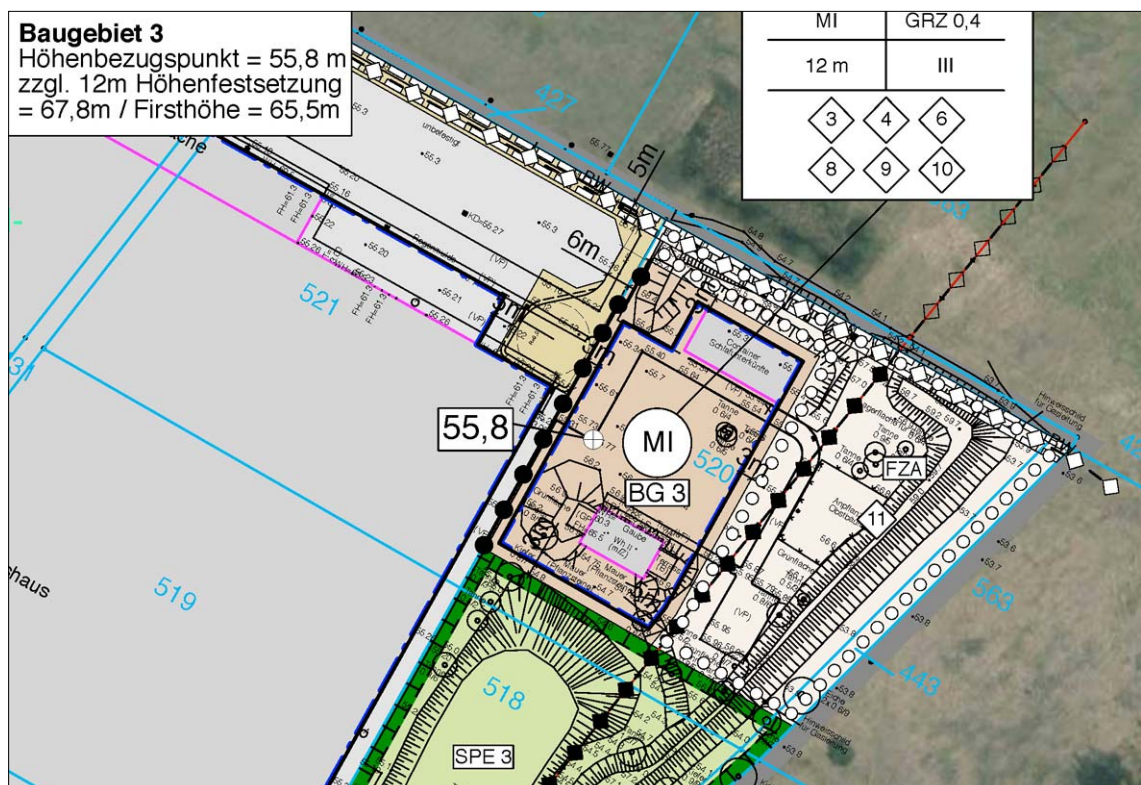


Abb. 12: Höhenfestsetzung im Baugebiet 3

8. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" gebildet werden.

Für die Baugebiete 1 und 2 wurde eine umlaufende Baugrenze festgesetzt, die sich überwiegend an den vorhandenen Gebäuden orientiert. Im Nordwesten hält sie einen regelhaften Abstand von 3 m bzw. 7 m zur privaten Verkehrsfläche, im Nordosten verläuft sie direkt am Bestandsgebäude und hält zum östlich gelegenen Wendehammer der privaten Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m.

Weiterhin verläuft die Baugrenze im Baugebiet 1 in einem Abstand von 20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Fretzdorfer Steinstraße und bildet mit der Baugrenze im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" der Stadt Wittstock/Dosse eine Flucht aus. Im Südwesten hält sie einen Abstand von 100 m zur BAB 24 entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG.

Für das Baugebiet 3 wurde eine eigene Baugrenze festgesetzt, die einen regelhaften Abstand von 3 m zu den Grenzen des Baugebietes hält. Im östlichen Bereich des Baugebietes 3 hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 5 m zur festgesetzten Mittelspannungsstrasse.

Mit der Festsetzung Nr. 6 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt: *"Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)"*

Die Baufenster sollen eine umfassende Nutzung der Baugebiete ermöglichen.

9. Immissionsschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde von Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See das "Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" Stadt Wittstock/Dosse" erstellt, dessen wesentliche Aussagen in die Begründung aufgenommen und dessen Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Das vollständige Gutachten findet sich in der Anlage zum Bebauungsplan.

Das Gutachten kommt in der Zusammenfassung zu folgenden Ergebnis:

Die Stadt Wittstock/Dosse plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße". Mit dem Bebauungsplan sollen das Planungsrecht für eine gewerbliche und eine Mischgebiets-Nutzung östlich der BAB 24 und südlich der Jägerstraße geschaffen werden. Zum Schutz der geplanten Mischgebiets-Nutzung vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen sind deshalb die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Verkehr und Gewerbe verursacht werden erforderlich. Eine Vorbelastung durch die nördlich liegenden Gewerbenutzungen (Autohof und Gemüseverarbeitung) wird mit berücksichtigt.

(...)

Die nächstgelegenen Wohngebiete bzw. empfindlichen Nutzungen im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes (...) ist das geplante Mischgebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen wurde das Plangebiet so gegliedert, dass die Gewerbeflächen einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufweisen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt in ein Mischgebiet im östlichen Bereich (BG3), ein eingeschränktes Gewerbegebiet im mittleren Bereich (BG2) und ein Gewerbegebiet im westlichen Bereich (BG1). In dem Mischgebiet und auch in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären.

Das Planungsgebiet dehnt sich in Ost-West-Richtung über ca. 700 m und in Nord-Süd-Richtung über ca. 290 m aus. Aufgrund dieser großen Abmessungen ist das Gebiet in unterschiedliche Teilflächen gegliedert, für die jeweils die Nutzungsart getrennt festgesetzt ist. Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen an dem Rand des geplanten Mischgebietes durch den Autohof und den nördlich angrenzenden Betrieb Gemüsekontor vor.

In dem Mischgebiet sind neben Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. In dem Mischgebiet sind heute keine Betriebe vorhanden. In einem Abstand von bis zu ca. 440 - 500 m vom Mischgebiet entfernt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. In der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW sind für die Abstände von 100 bis 300 m (Abstandsklassen VII, VI und V) wesentlich störende Gewerbebetriebe und auch erheblich belästigende Industriebetriebe aufgelistet. Selbst solche Betriebe wären in dem BG 2 zulässig, ohne das benachbarte Mischgebiet zu stören. Damit schränkt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die möglichen Emissionen so weit ein, dass kein Konflikt durch Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche ...) entsteht. Der westliche Planflächenteil BG1 liegt in 440 bis 620 m Abstand zu dem Mischgebiet. Damit liegt der wesentliche Teil dieses Baufeldes in der Abstandsklasse IV

des Abstandserlasses des Landes NRW. In dieser Abstandsklasse sind fast ausschließlich erheblich belästigende Industriebetriebe aufgelistet. Auch in diesem Baufeld bleibt die festgesetzte Nutzung Gewerbegebiet hinter der möglichen Nutzung als Industriegebiet zurück. Damit ist in dem Baufeld BG1 ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zulässig. In dem Gewerbegebiet sind Störfallanlagen unzulässig.

Eine differenziertere Gliederung des Plangebietes zur Regelung des Immissionsschutzes ist nicht erforderlich.

Um sicher zu stellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dem geplanten Mischgebiet auch durch die vorhandenen Betriebe eingehalten werden, wurde eine Ausbreitungsrechnung auf Grundlage der Betriebsbeschreibungen für die Betriebe in den Gewerbegebieten und aufgrund von Mengenansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für den Autohof berechnet. Mit diesen Ansätzen ergibt sich in dem geplanten Mischgebiet an der lautesten Stelle ein Beurteilungspegel von 43,4 dB(A) tags und 42,8 dB(A) nachts. In dem neuen Mischgebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) um mehr als 15 dB und der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) um 2 dB unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen werden aufgrund des großen Abstandes zwischen dem Mischgebiet und den Schallquellen nicht zu Konflikten führen.

Entsprechend des Abstandserlasses des Landes NRW zur Genehmigung von Feuerungsanlagen für Heizungen (Kapitel 2.3.1 Abstandserlass NRW 2007) wird vorgeschlagen, folgende Festsetzung in den B-Plan mit aufzunehmen:

"Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen von Heizungen können in Misch- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Teil der in diesen Baugebieten sonst zulässigen Vorhaben handelt."

Als Prognosesituation für die BAB 24 wird der Wert der Verkehrszählung 2015 um 15 % hochgerechnet. Dieser Wert entspricht der prognostizierten Zunahme auf der BAB 24 südlich von Neuruppin entsprechend dem Verfügbarkeitsmodell A10 / A24 I (AS Neuruppin - AD Pankow (A24) / AD Pankow - Landesgrenze Brandenburg/Berlin (A10)) der IFG Verkehrsinfrastrukturfinanzierungsgesellschaft mbH. Als Lkw-Anteil werden entsprechend der Verkehrsmengenkarte Brandenburg 2015 25 % angesetzt. Aus dem Plangebiet selbst sind keine relevanten Verkehrszunahmen zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet wird beeinflusst durch Straßenlärm der BAB 24 im Westen des Plangebietes. An den Baugrenzen des Plangebietes liegen tagsüber Beurteilungspegel zwischen 75 dB(A) im Nordwesten und 59 dB(A) im Südosten und nachts Beurteilungspegel zwischen 69 dB(A) im Nordwesten und 53 dB(A) im Südosten vor. In dem Mischgebiet wird tags der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten und in der Nacht um ca. 3 dB überschritten. In dem Gewerbegebiet liegen in der westlichen Hälfte Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN von 65 dB(A) um bis zu 10 dB vor. In der Nacht liegen in na-

hezu dem gesamten Gewerbegebiet Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN von 55 dB(A) um bis zu 14 dB vor. Schallschutzhindernisse an der Autobahn zum Schutz des Gewerbegebietes ist nicht sinnvoll, da in dem Gewerbegebiet nur Betriebe mit Produktions- und Verkaufsräumen und nur vereinzelt Büros vorhanden sind. Zum Schutz weiterer möglicher Aufenthaltsräume wie Büros oder Schulungsräume müssen zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung zur Aufnahme in den B-Plan vor:

"Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in dem im B-Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV bis VI erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung die Anforderung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 erfüllen.

Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1,

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
IV	70
V	75
VI	80

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Schlafräume, Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche IV bis VI sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Quelle:

- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-1:2018-01)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-2:2018-01)"

Zugänglichkeit der Normen und Richtlinienblätter:

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Wittstock/Dosse während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

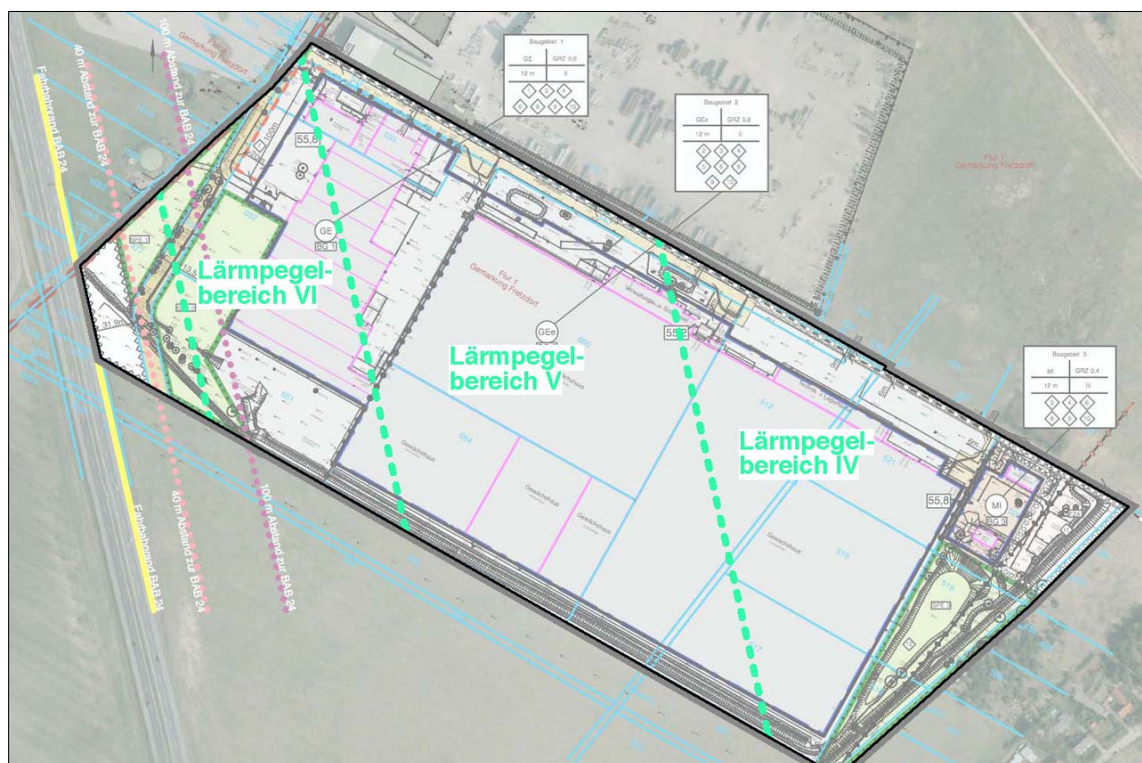


Abb. 13: Schaubild zu Lärmpegelbereichen entsprechend Schallgutachter

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte das Gesundheitsamt beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgendes mit: "Aus der Sicht des Gesundheitsamtes sind nicht nur die Bereiche des B-Planes und hier insbesondere im Bereich des Mischgebietes geplanten / vorhandenen sensiblen Nutzungen von Bedeutung, sondern auch die bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fretzdorfer Weges. Auch hier ist zu gewährleisten, dass die für solche Nutzungen festgelegten Lärmrichtwerte eingehalten werden. Laut Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 handelt es sich dabei um Kleinsiedlungsgebiete entsprechend § 2 BauNVO bzw. um allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO. Entsprechend der TA Lärm beträgt der Immissionsrichtwert für den Tag 55 dB (A) und der Immissionsricht-

wert für die Nacht 40 dB (A) für solche Gebiete. Im Lärmgutachten wurden die Immissionen aus den Gewerbeansiedlungen und der Verkehrslärm gesondert betrachtet. Bei den Immissionen, die durch die Gewerbeansiedlung hervorgerufen werden, wurden aber nur Immissionsorte im Mischgebiet und nicht in den vorhandenen Wohnbebauungen betrachtet."

Mischgebiete und mithin eingeschränkte Gewerbegebiete mit gleichem Störgrad sind in der horizontalen Gliederung von Baugebieten bauleitplanerisch problemlos kombinierbar. Demzufolge besteht zu den Wohnbauflächen kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt. Das Baugebiet 1 als klassisches Gewerbegebiet ist zudem weit genug von dem Kleinsiedlungsgebiet an der Teetzer Straße entfernt und wird zudem durch die baulichen Anlagen des Baugebietes 2 = eingeschränktes Gewerbegebiet abgeschirmt, so dass hierdurch ebenfalls keine unzulässigen Wirkungen auf die Teetzer Straße erfolgen können. Auf die Verkehrsbelastung der BAB 24 kann der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen keinen Einfluss ausüben. Der zuständige Träger des Landesamtes für Umwelt sieht entsprechend seiner Stellungnahme vom 06.02.2019 keine Konflikte.

Zur Absicherung dieser Einschätzung wurde der Schallgutachter gebeten, den vom Gesundheitsamt aufgeworfenen möglichen Konflikt zu prüfen. Der Gutachter hat dazu entsprechende Berechnungen durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen des Kleinsiedlungsgebietes (WS) / Allgemeine Wohngebietes (WA) an der Teetzer Straße nicht zu erwarten sind.

In seiner Email vom 23.04.2019 führt der Gutachter aus:

"Die bestehenden Gewerbebetriebe halten dort tagsüber (an den im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellten Flächen an der Teetzer Straße / Anmerkung des Verfassers) und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ein. Damit besteht auch (...) kein Konflikt zwischen dem Plangebiet und der Bebauung Teetzer Straße. Die Planung mit der Abstufung GE, GEe und MI stellt auch sicher, dass sich das zukünftig nicht ändert. Ein Kleinsiedlungsgebiet wird nach TA Lärm wie ein allg. Wohngebiet beurteilt."

10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG bzw. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG) wurde auf Anregung des Landesbetrieb Straßenwesen, Dienstsitz Stolpe im süd-westlichen Bereich des Plangebietes nordöstlich der BAB 24 eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass erforderliche Aus- und Umbaumaßnahmen an der BAB 24 störungsfrei vollzogen werden können.

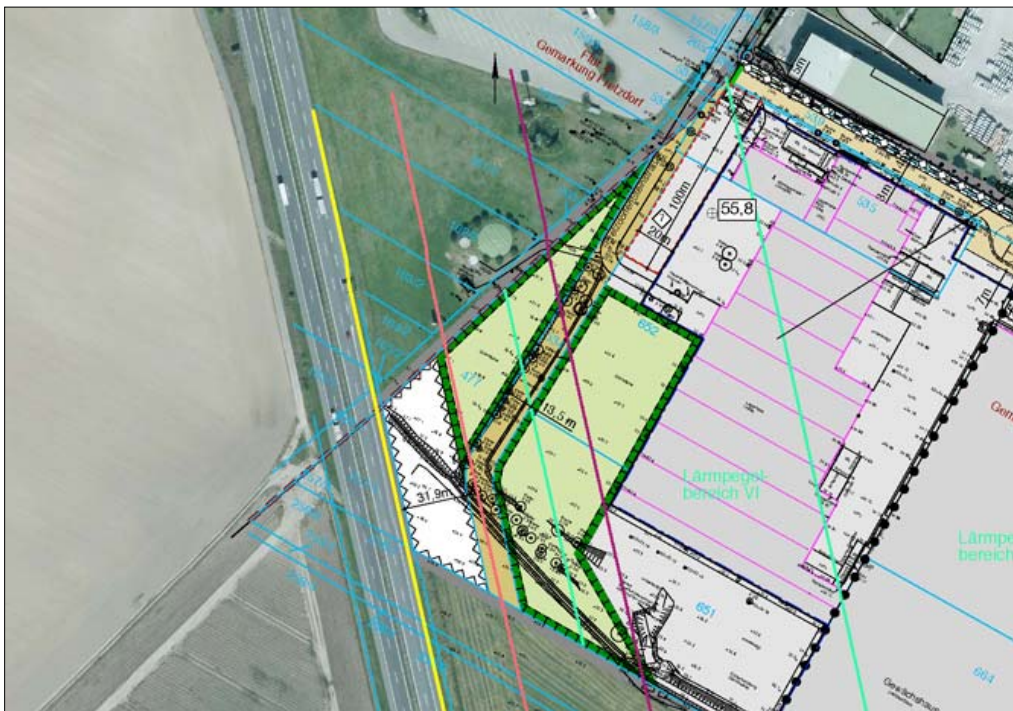


Abb. 14: Flächen, die von der Bebauung freizhalten sind

11. Flächen für Nebenanlagen

Im nordwestlichen Bereich des Baugebietes 1 wurde eine Fläche für Nebenanlagen in einer Breite von 20 m und einer Länge von 100 m festgesetzt. Hierfür wurde die Festsetzung Nr. 7 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind für die Errichtung und den Betrieb von Elektrotankstellen auch hochbauliche Anlagen wie Trafostationen, Technikgebäude in einer Größe von jeweils bis zu 10 qm sowie Stromzapfsäulen zulässig."*

In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen soll die Möglichkeit eröffnet werden, weitere Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten. Die Fläche wurde deshalb im größeren Umfang gewählt, um Ladestationen für weitere Anbieter als auch für künftig zu errichtende Ladestationen für Lkw zu ermöglichen.

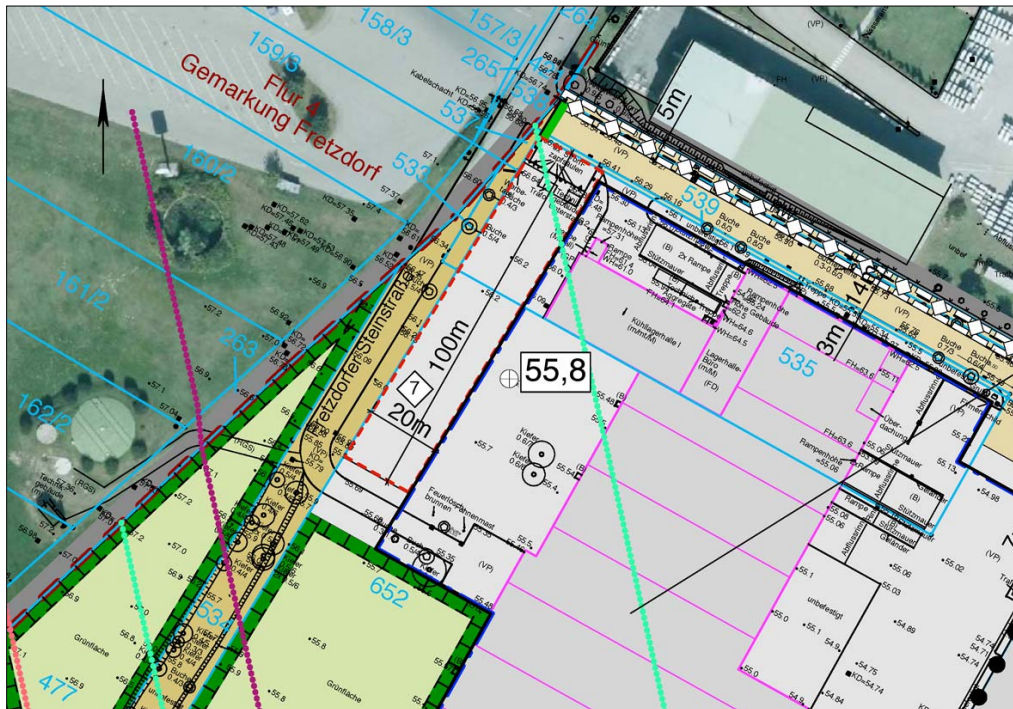


Abb. 15: Fläche für Nebenanlagen

12. Anlagen für Außenwerbung

Da Werbeanlagen meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO i.V.m § 87 Abs. 1 Nr. 3 BgbBO die Nutzung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt.

Die Festsetzung Nr. 10 regelt generell die Ausgestaltung sowie die Höhe der zu errichtenden Werbeanlagen. Die Festsetzung Nr. 10 lautet wie folgt: *"Werbeanlagen für Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind an Gebäuden zulässig. Im Baugebiet 1 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (§ 9 FStrG) zur BAB 24 eine selbstständige Werbeanlage (Werbepylon, Werbestele) sowie Fahnenmasten für Werbezwecke von bis zu 12 m Höhe für Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stätte der Leistung) zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig."*

Diese Festsetzung wurde getroffen, um dem im Plangebiet anzutreffenden Betrieben eine sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen einzugrenzen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienstsitz Stolpe trug zudem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor, dass solche Werbeanlagen unterhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach dem FStrG *"grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen stehen. Deshalb ist ihre Errichtung (dort) unzulässig. Ausnahmen ausschließlich am Ort der Leistung, eine mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abgestimmte Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung und der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die Autobahnverwaltung."*

Weiterhin teilte der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienstsitz Stolpe im Rahmen der formellen Beteiligung mit, *"dass im Falle der Einflussnahme der künftigen Werbung auf den Autobahnverkehr zusätzlich zu deren Baugenehmigung eine straßenverkehrsrechtliche Ausnahmegenehmigung der obersten Verkehrsbehörde des Landes Brandenburg nach § 46 StVO notwendig ist."*

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse ist mit der Festsetzung zu den Werbeanlagen der Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen Rechnung getragen worden.

13. Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fretzdorfer Steinstraße, welche in die Fretzdorfer Bahnhofstraße (L 18) mündet. Das Plangebiet grenzt im Südwesten direkt an die Bundesautobahn BAB 24 unweit der Autobahnabfahrt Herzprung in Richtung Hamburg / Berlin.

Innere Erschließung

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die Fretzdorfer Steinstraße auf dem Flurstück 534 und wird durch eine Straßenbegrenzungslinie von der privaten Verkehrsfläche abgegrenzt. Der Querschnitt der Fretzdorfer Steinstraße ist zwar begrenzt (Breite des Flurstücks ca. 13,5 m), ermöglicht aber hinreichend die Zufahrt zum Plangebiet, da hier fast ausschließlich betriebsbedingt Ziel- und Quellverkehre stattfinden.

Andererseits wird das Plangebiet über die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Jägerstraße abgesichert, die als private Verkehrsfläche in einer Breite von 14 m und fortlaufend zur Erschließung des Mischgebietes im Baugebiet 3 in Richtung Osten in einer Breite von 6 m festgesetzt wurde.

Als private Verkehrsflächen festgesetzte Erschließungsstraßen entsprechen als Eigentümerwege gemäß § 3 Abs. 5 BbgStrG sonstigen öffentlichen Straßen, die dem öffentlichen Verkehr dienen.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche befinden sich drei Wendemöglichkeiten entsprechend einer Wendeanlage nach Bild 57 der RAST 06, in dem alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge wenden können.

In den Baugebieten existieren darüber hinaus weitere Wege zur Feinerschließung in der Tiefe der Grundstücke, die jedoch nicht festgesetzt werden müssen.

ruhender Verkehr

Die Stadt Wittstock/Dosse hat eine Stellplatzsatzung erlassen (öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2005). Diese wirksame Satzung ist auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

14. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien erschlossen. Wesentlich höhere Anschlussbedarfe als die vorhandenen Betriebe verursachen, sind derzeit nicht erkennbar. Insoweit dies künftig notwendig würde, wäre dies im Vollzug des Bebauungsplanes mit den Medien bzw. Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Strom

Im Südosten des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Focke die vorhandene Stromtrasse festgesetzt. Sie durchläuft das Baugebiet 3 des Mischgebietes sowie die SPE-Fläche 2 in südwestlicher Richtung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die E.DIS AG ihre Leitungen mitgeteilt. Die Anlagen werden berücksichtigt.

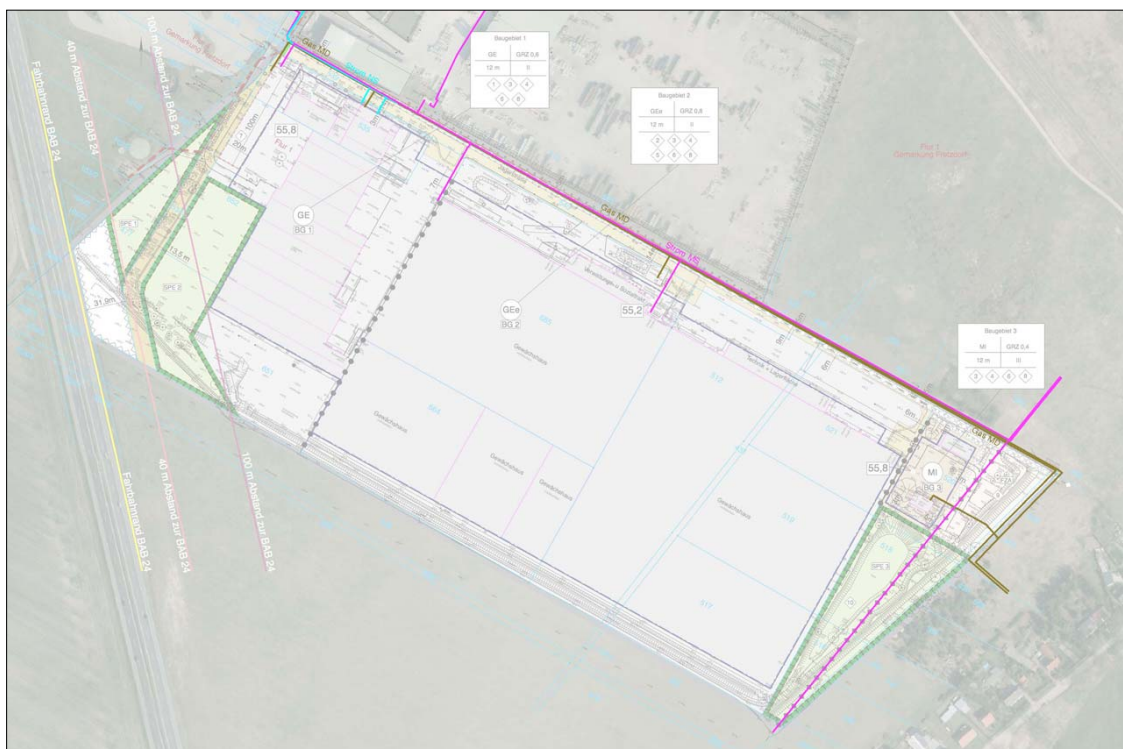


Abb. 16: Leitungsbestand der E.DIS AG

Niederschlagswasser

Das Gewerbegebiet Fretzdorf mit Autohof, Kalk-Sand-Stein-Werk, Betonsteinwerk und Gewächshausanlage ist ab 1992 in einem Zuge errichtet worden. Das gilt auch für die Maßnahmen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Die auf den Flurstücken 665 und 518, Flur 1, Gemarkung Fretzdorf anzutreffenden Regenwasserteiche sind erkennbar nicht so dimensioniert, dass sie das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aller versiegelten Flächen aufnehmen können. Vollständige Unterlagen zur Errichtung des Systems der Niederschlagsversickerung liegen weder der Stadt Wittstock/Dosse noch den Grundstückseigentümern oder der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin vor.

Erkennbar wurde durch kürzlich erstellte Untersuchungen des Ingenieurbüros Strauch & Partner GmbH, Heiligengrabe OT Maulbeerwalde mit Stand 08/2018, dass das Gebiet über eine zentrale Regenwasserleitung mit DN800 einen Anschluss an die natürliche Vorflut erhält (Graben südlich der Teetzer Straße mit Anbindung an die Dosse).

Die Stadt Wittstock/Dosse beabsichtigt die Steinstraße so umzubauen, dass das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser in der belebten Bodenzone der Nebenflächen versickern / verdunsten kann.

Darüber hinaus soll die Stadt Wittstock/Dosse in die Lage versetzt werden, die vorhandene Regenwasserleitung in den Flurstücken 421, 423, 430, 443, 520 und 521 zu übernehmen und zu bewirtschaften, um einen geregelten und gesetzlich konformen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der jeweiligen Nutzer dahingehend zu ermöglichen, dass ein geregelter Abfluss in den Graben (Gewässer 2. Ordnung) südlich der Teetzer Straße möglich wird. An dieses Rückrat des Niederschlagswassersystems sollen die einzelnen Nutzer die Möglichkeit erhalten anzuschließen und entsprechend der Erfordernisse gereinigtes Niederschlagswasser abzugeben. Jeder Eigentümer bleibt bis dahin für das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser und der damit ggf. erforderliche Reinigung verantwortlich. Reinigungsanlagen oder Rückhaltebecken wird die Stadt Wittstock/Dosse weder übernehmen noch zur Verfügung stellen.

Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die vorhandene Regenwasserleitung festgesetzt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittstock/Dosse in einer Breite von 5 m bzw. von 8 m festgesetzt, um diese Anlage bewirtschaften zu können.

Das nachfolgende Schaubild veranschaulicht das mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin am 12.04.2018 abgestimmte Grundkonzept. Auf dieser Grundlage soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes jeder Nutzer / Eigentümer entsprechende Gestaltungen / Erlaubnisse / Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde für seine Flächen und das dort anfallende Niederschlagswasser, dessen Behandlung, Fassung in Teichen, Verdunstung oder Ableitung beantragen.

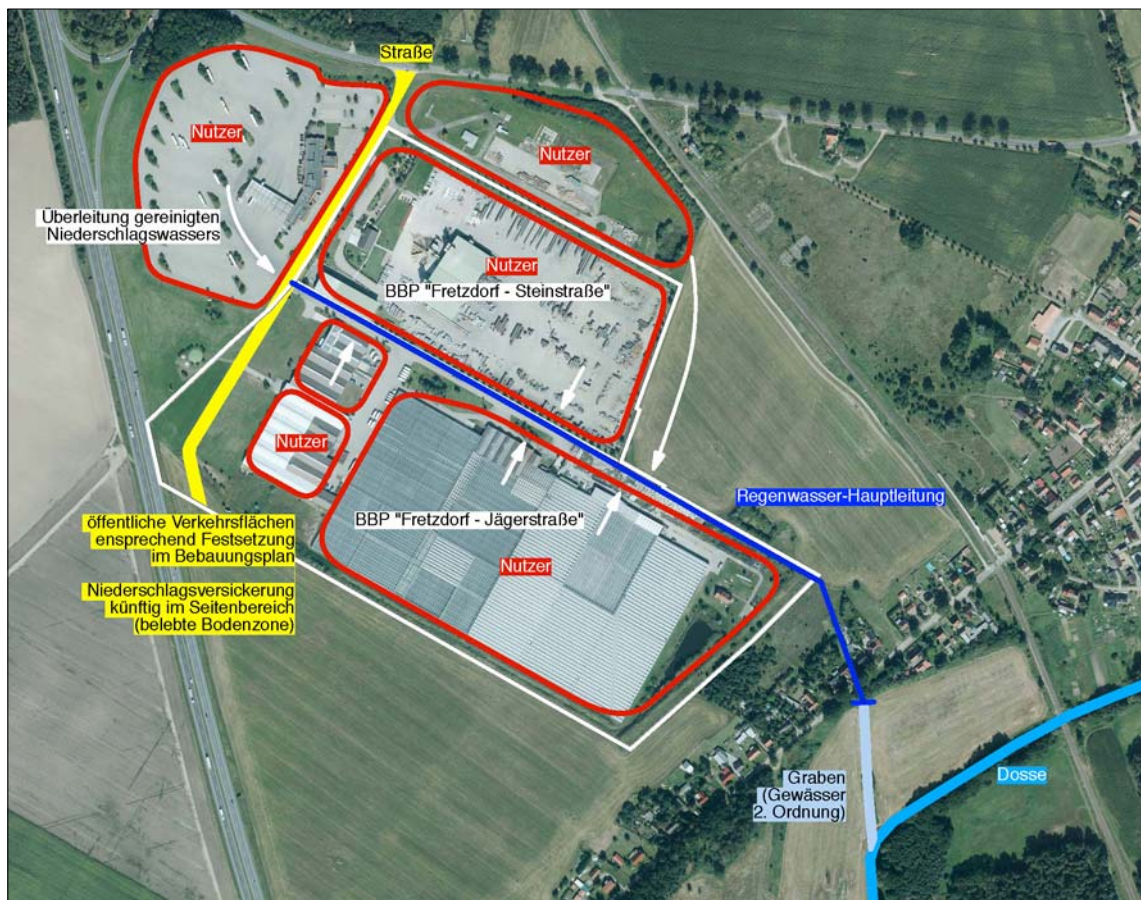


Abb. 17: Schaubild zur Niederschlagsentwässerung

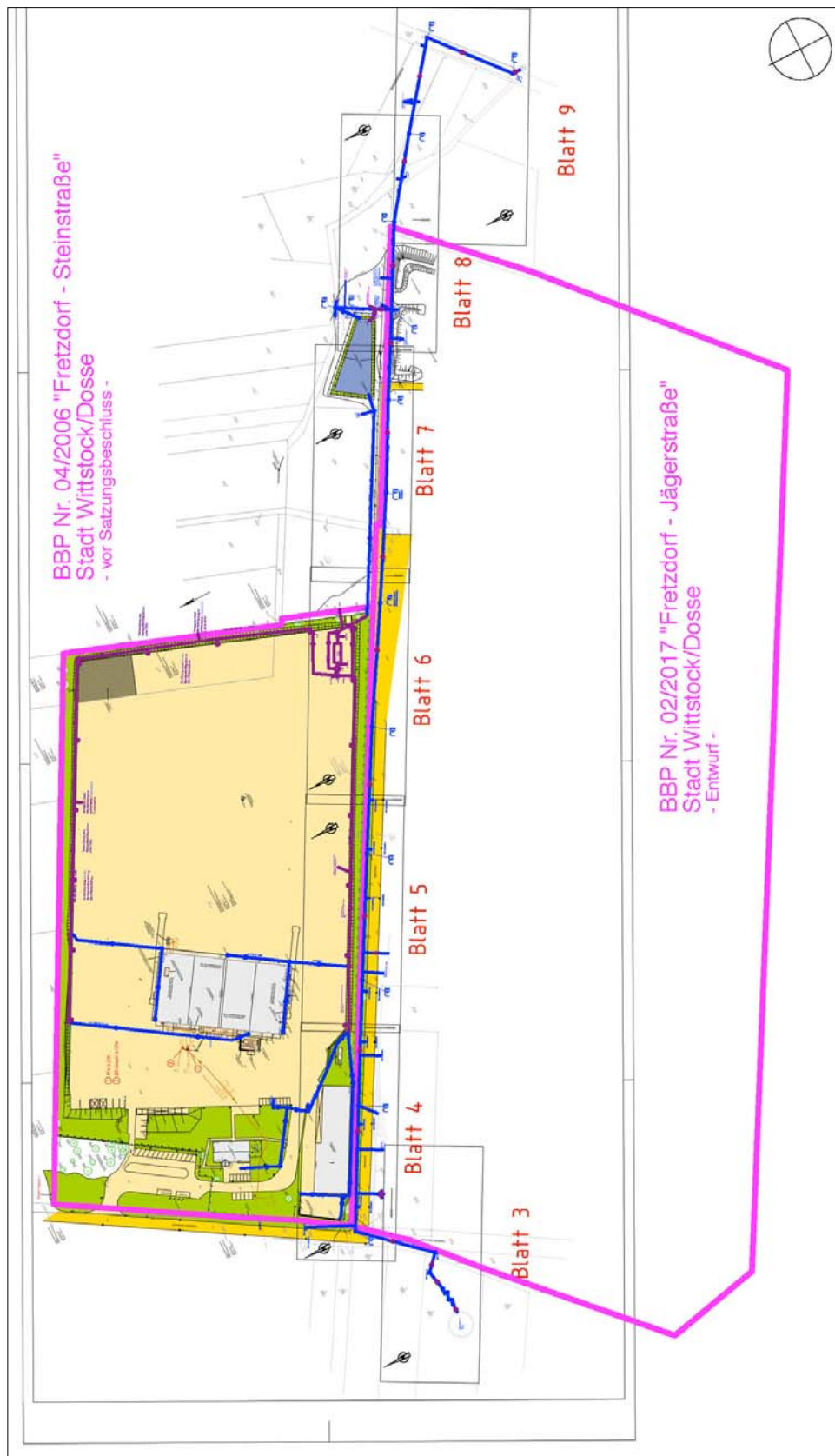


Abb. 18: Regenentwässerungskonzept (Quelle: Ingenieurbüro Strauch & Partner GmbH)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgende Hinweise mitgeteilt:

1. Die Ableitung des Schmutzwassers hat über die zentralen Anlagen des zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen (WAV Wittstock) zu erfolgen.
2. Wasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen sind gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
3. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 56 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Der Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die in eine der folgenden Wassergefährdungsklassen (WGK) eingestuft sind und von der Menge nachstehende Größen überschreiten, sind der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.

WGK 1 > 10.000 l bei Flüssigkeiten bzw. 10.000 kg bei Feststoffen

WGK 2 > 1.000 l bei Flüssigkeiten bzw. 1.000 kg bei Feststoffen

WGK 3 > 100 l bei Flüssigkeiten bzw. 100 kg bei Feststoffen

Der Anzeigenumfang ist dem § 28 der VAWs Bbg zu entnehmen.

Das dementsprechende Anzeigeformblatt ist bei der unteren Wasserbehörde erhältlich.

Das Versäumen der Anzeigepflicht stellt nach § 145 Abs. 1 Pkt. 7 des BbgWG eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit Geldbuße geahndet.

Telekommunikation

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Deutsche Telekom ihre Telekommunikationslinien mitgeteilt, die im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen.



Abb. 19: Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom

Löschwasser

Die Stadt Wittstock/Dosse hat gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge im Plangebiet wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung festgelegt.

Liegt das Objekt im Außenbereich, so handelt es sich um den sog. Objektschutz, hier ist der Betreiber / Eigentümer in der Verantwortung. Bei jeder baulichen Anlage ist die Sicherstellung des benötigten Löschwassers nach § 14 BbgBO zur Gewährleistung von wirksamen Löscharbeiten nachzuweisen.

Bei Industriebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 qm muss eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein.

Entsprechend der Mitteilung der Feuerwache der Stadt Wittstock/Dosse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist *"hinsichtlich der Zuwegung"* im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes *"grundsätzlich die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (Abl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (Abl. S. 1631) zu beachten.*

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

Im Bebauungsplan sind drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Dies ist einerseits die SPE-Fläche 1, die sich östlich der BAB 24 innerhalb der Bauverbotszone nach FStrG und westlich der Fretzdorfer Steinstraße befindet. Weiterhin wurde südöstlich des Baugebietes 2 und südwestlich des Baugebietes 3 die SPE-Fläche 2 festgesetzt.

Für die SPE-Fläche 3 wurde die Festsetzung Nr. 12 getroffen. Die Festsetzung lautet wie folgt: *"Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 3 sind die geschützten Röhricht- und Gewässerflächen dauerhaft zu erhalten."*

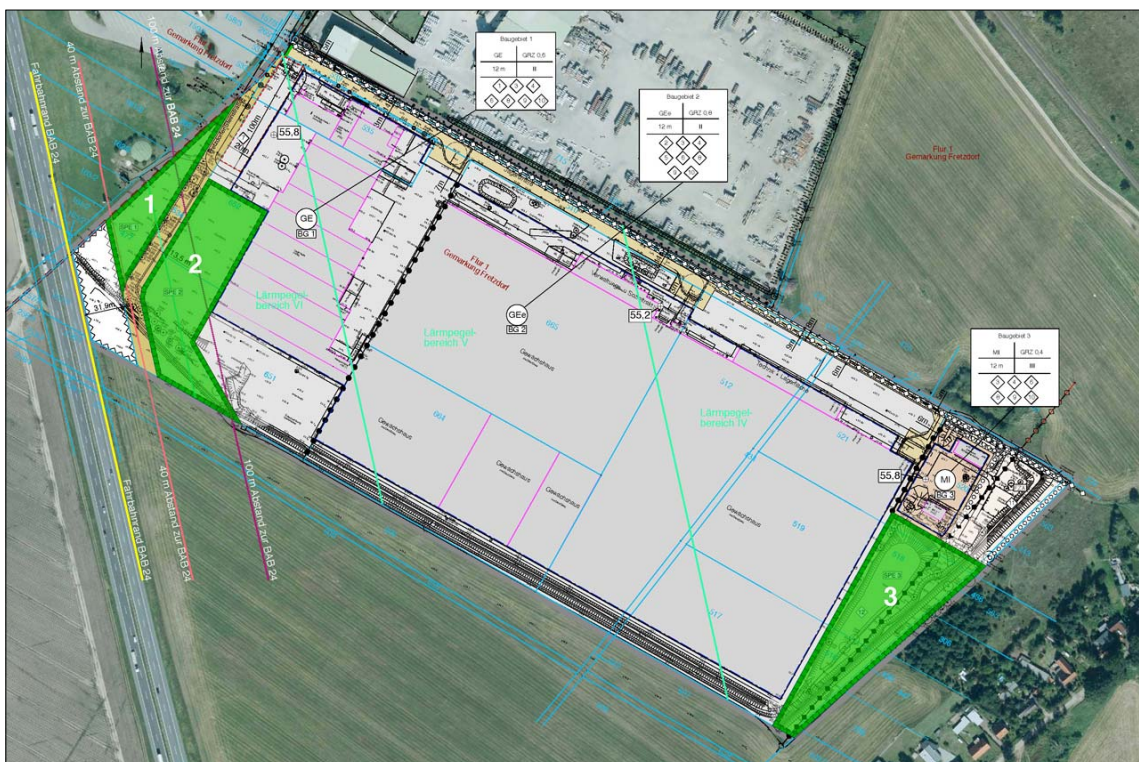


Abb. 20: SPE-Flächen 1 bis 3

Für die SPE-Fläche 1 wird in einem städtebaulichen Vertrag folgende Regelung getroffen:
"Die Grünlandflächen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 1 sind über eine extensive Pflege zu mageren Wiesenflächen zu entwickeln. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern."

Für die SPE-Fläche 2 wird in einem städtebaulichen Vertrag folgende Regelung getroffen:
"Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 2 sind die momentan vorhandenen Magerwiesenflächen dauerhaft zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern."

Zur Entwicklung und zum Schutz von Magerwiesen-Flächen wurden für die SPE-Flächen 1 und 2 folgende Maßnahmen getroffen:

Maßnahme 1: *"In der SPE-Fläche 1 sind die jetzigen ruderal geprägten Grünlandflächen durch eine regelmäßige extensive Mahd mit Abtransport des Mähgutes auszuhagern und so langfristig und dauerhaft ebenfalls zu Sandtrockenrasen-Flächen zu entwickeln."*

Maßnahme 2: *"Die nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen in der SPE-Fläche 2 sind dauerhaft vor einer Beeinträchtigung zu schützen, die jetzige Pflege ist fortzuführen."*

Pflege und Entwicklung der Magerwiesen:

Für die SPE-Flächen 1 und 2 sind spezielle Pflegevorgaben zu beachten, die aus Sicht des Landschaftsplaners über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock/Dosse zu sichern wären. Folgende Mindestinhalte sind darin festzulegen:

"Mahd mit Abräumen: zweischürige Mahd, erster Schnitt ab beginnender Blüte der bestandsbildenden Gräser bis 31.05. eines jeden Jahres; zweiter Schnitt 3 Monate später;

Zum Erhalt der nährstoffarmen Bedingungen ist ein Abtransport des Mähgutes notwendig, das jedoch für wenige Tage auf der Fläche verbleiben soll. Für den Erhalt einer Strukturvielfalt ist auf größeren Flächen mosaikartig zu mähen, d.h. nicht ganzflächig, sondern kleinteilig und zeitlich gestaffelt. Abwechselnd sollten Teilflächen auch über den Winter ungemäht bleiben, da Wirbellose in den Pflanzenstängeln überwintern.

Keine Beweidung. Keine Düngung."

Als vorbeugende Maßnahme des Artenschutzes wurde folgender Hinweis zur Bauzeitregelung aufgenommen: *"Sämtliche baulichen Tätigkeiten, die mögliche Brutstätten im Gebäude- und Außenbereich beeinträchtigen könnten, sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig."*

Die geschützten Biotope sind nach § 30 Abs.2 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG aus sich selbst geschützt. Die Stadt Wittstock/Dosse hat in diesem Bebauungsplan zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Biotopflächen eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um entsprechend § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG Handlungen auszuschließen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Die Stadt Wittstock/Dosse ist darüber hinaus bemüht mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die vom Landschaftsplaner ermittelten Pflegemaßnahmen absichert. Sollte dies nicht gelingen, obliegt es der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin den Schutz des Biotops entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sichern.

16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordosten des Geltungsbereiches wurde eine eigenständige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FZA) festgesetzt. Sie grenzt das Baugebiet 3 des Mischgebietes von der angrenzenden Wohnbebauung an der Teetzer Straße ab. In der Fläche zum Anpflanzen (FZA) ist ein aufgeschütteter Wall anzutreffen.

Für diese Fläche ist die textliche Festsetzung Nr. 11 getroffen worden. Sie lautet:

*"Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (FZA) ist auf 50 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Eine Umfahrung des Baukörpers für Rettungs- und Löschfahrzeuge ist sicher zu stellen. Zu verwenden sind: Stieleichen - *Qercus robur*, Eschen - *Fraxinus excelsior*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Wildrosen - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Schneeball - *Viburnum opulus*, Hartriegel - *Cornus sanguinea* und Haselnuss - *Corylus avellana* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).*

Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2xv. o.B.)."



Abb. 21: Fläche zum Anpflanzen

Aus der Zusammenschau der Festsetzungen aus Kapitel 15 und 16 und den angrenzenden Gehölzen entsteht folgendes Bild, das zu einer zur Landschaft orientierten und das Gewerbegebiet Fretzdorf gliedernden Begrünung führt.

Hierdurch wird eine angemessene grüne Einbindung des Plangebietes ermöglicht.



Abb. 22: Flächenbegrünung

17. Ergänzende zeichnerische Abbildungen ohne Normencharakter

Zum besseren Verständnis der örtlichen Situation wurde die Grenze der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG im Plan mit dargestellt. Die Grenze der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ist ebenfalls im Plan gekennzeichnet.

Die Zonen wurden jeweils unter Zuhilfenahme des Luftbildes vom ermittelten äußeren Fahrbahnrand der BAB 24 abgetragen. Die Darstellung stellt keine Festsetzung dar, sondern soll die örtliche Situation sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besser nachvollziehbar gestalten.

Im Bebauungsplan wird durch das Herausrücken der Baugrenze 1 des Baugebietes 1 aus der Baubeschränkungszone auf die Anforderungen des FStrG abgestellt.

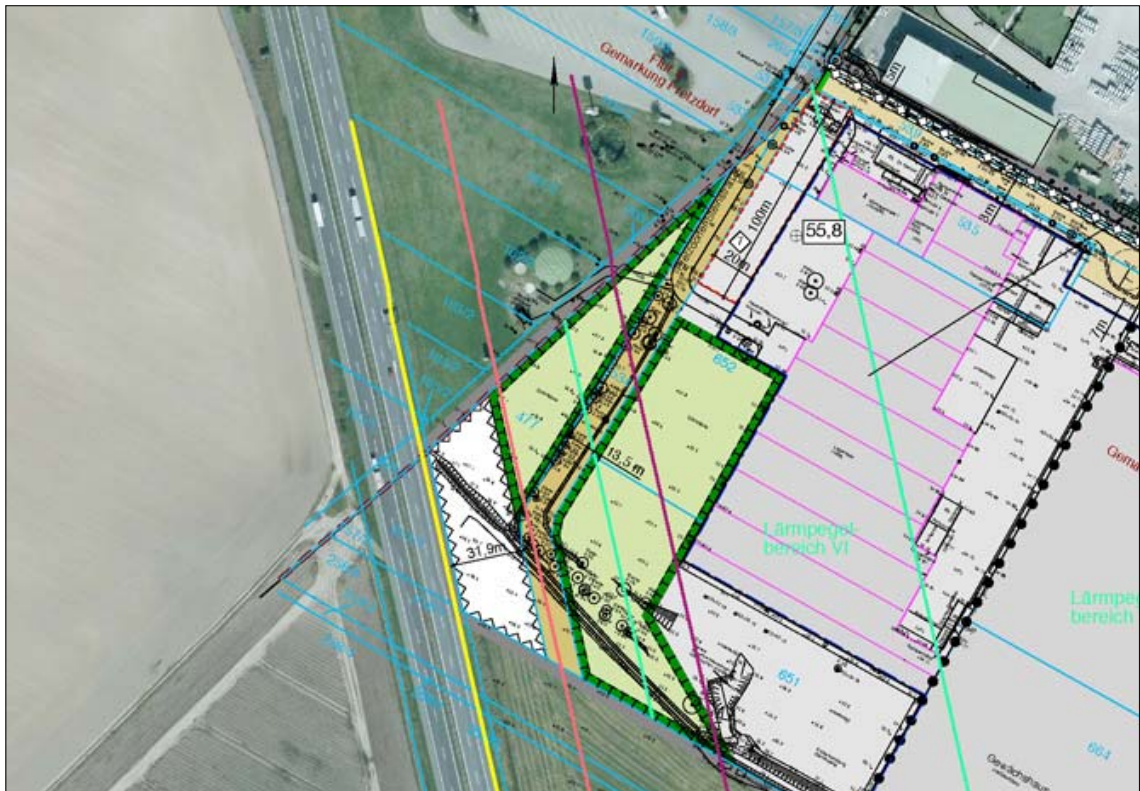


Abb. 23: Abstand Bauverbots- und Baubeschränkungszone entsprechend FStrG

18. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

19. Boden / Altlasten / Munitionsbelastung

Boden

Im Rahmen der formellen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" teilte die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgendes mit:

"Durch den jahrelangen Gartenbaubetrieb auf dem Gelände, kann die Exposition z.B. von Pflanzenschutzmitteln, Düngern etc. und somit auch das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung nicht ausgeschlossen werden. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Informationen hierzu liegen der unteren Bodenschutzbehörde für das Gelände bisher nicht vor.

Zur Ausräumung oder ggf. zur Bestätigung dieses Verdachts, ist die Fläche nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung zu untersuchen. Es wird empfohlen, das Untersuchungsprogramm mit der UBB abzustimmen.

Die untere Bodenschutzbehörde wird nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse über eine Umnutzung entscheiden."

Das nachfolgend beauftragte Bodengutachten des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin mit Stand 21.05.2019 kommt zu folgendem Fazit:

"In allen Teilbereichen und in beiden Bodenhorizonten wurden bei keinem Parameter die Prüfwerte für Wohngebiete und erst recht nicht für Park- und Freizeitanlagen überschritten. Damit dürfte einer Umnutzung nichts im Wege stehen."

Das Gutachten ist Anlage zur Begründung.

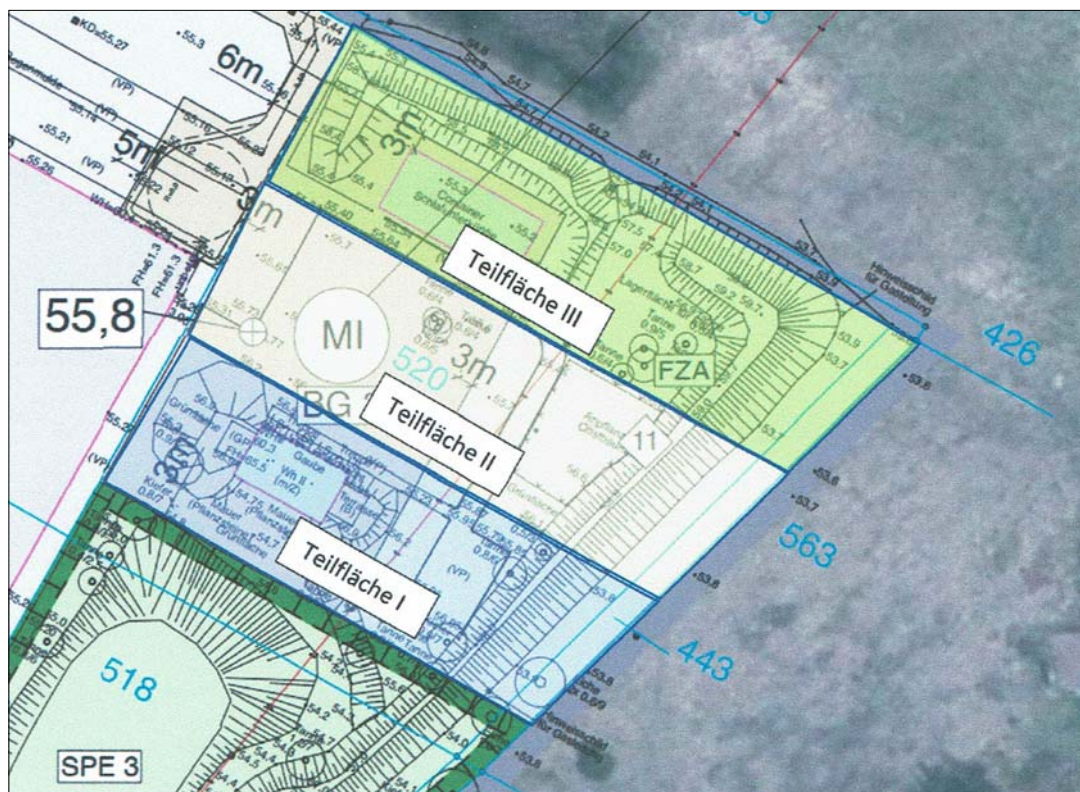


Abb. 24: Teilflächen des Bodengutachtens des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin, Stand 21.05.2019

Die Untersuchungsergebnisse des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin sind der UBB am 09.07.2019 zur Prüfung übergeben worden.

Als Ergebnis ist in der ergänzenden Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde die Zustimmung zur beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich erteilt worden. Die UBB teilte per Email vom 11.07.2019 folgendes mit:

"Die zu untersuchende Fläche, die im B-Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist, wurde in drei Teilflächen geteilt. Aus jedem Teilbereich wurden in einer Tiefe von 0-0,1 m und 0,1-0,35 m jeweils 20 Einzelproben entnommen. Aus diesen Einzelproben wurde pro Fläche und Tiefenhorizont eine Mischprobe gewonnen. Die Analytik erfolgte entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung weisen in allen sechs Mischproben keine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten auf. Somit ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung ausgeräumt.

Der Nutzung als Mischgebiet, wie im B-Plan ausgewiesen, wird aus Sicht der UBB zugestimmt, demzufolge auch dem B-Plan Nr.: 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock."

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bekannt.

Bei der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin bestehen unter Beachtung nachstehender Anmerkungen und Hinweise keine Bedenken:

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

Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

2. Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

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

Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Weiterhin teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt in dem vorgegebenen Bereich keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen registriert sind.

Munitionsbelastung

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist nicht bekannt.

Der Zentraldienst der Polizei teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan mit, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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

20. Grünordnungsplan

Das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf hat zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan mit Stand: 07/2019 erstellt. Die im Grünordnungsplan integrierten Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die nicht über § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Maßnahmen sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wittstock/Dosse geregelt werden.

Das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf kommt zu dem Ergebnis, dass *"bei Einhaltung aller Vorgaben und Durchführung der Ausgleichs- sowie Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (...) der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten (ist)."*

21. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf hat zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand: 07/2018 erstellt und kommt zu folgenden zusammenfassenden Aussagen: *"Das Vorhabengebiet bietet aufgrund seiner anthropogenen Vornutzung nur stark begrenzte Habitatbedingungen für besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten an. Zur Einschätzung, ob mögliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorliegen, erfolgten 2017 Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien sowie eine Habitatanalyse von weiteren Artengruppen."*

Im Ergebnis gelangen als einzige streng geschützte Artengruppe Nachweise von Brutvögeln innerhalb des B-Plangebiets. Aufgrund der gegebenen, stark anthropogen beeinflussten Nutzungsart und -intensität, die in ähnlicher Weise fortgeführt werden soll, konnten jedoch keine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung für Brutvogelarten abgeleitet werden.

Baubedingte Störungen sind bei einer Bauzeit zur Brutzeit möglich. Diese können jedoch durch die Festlegung einer Bauzeitenbeschränkung vermieden werden."

22. Flächenbilanz

Mischgebiet	4.076 qm	1,9 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	123.115 qm	58,3 %
Gewerbegebiet	38.953 qm	18,4 %
Verkehrsflächen	12.472 qm	5,9 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.729 qm	1,8 %
private Straßenverkehrsfläche	8.744 qm	4,1 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.399 qm	2,6 %
Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24.122 qm	11,4 %
SPE 1 - selbstständige Flächenfestsetzung	3.746 qm	1,8 %
SPE 2 - selbstständige Flächenfestsetzung	10.899 qm	5,2 %
SPE 3 - selbstständige Flächenfestsetzung	9.477 qm	4,5 %
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	3.087 qm	1,5 %
Gesamt	211.223,5 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texten angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.