

Begründung  
Bebauungsplan Nr. 01/2018  
"An der Glinze"  
in der Stadt Wittstock/Dosse  
nach § 13b BauGB

Satzung

Stand: 08/2019

**Bearbeitet durch:**

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

**CAD:**

Kirstin Schikowsky

Beatrice Schulz

**Textverarbeitung:**

Kirstin Schikowsky

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Raumordnung und Landesplanung	5
4. wirksamer Bebauungsplan	8
5. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	10
6. Verfahrensart	10
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
8. Städtebauliche Skizze	13
9. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
10. überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	16
11. Verkehrsflächen	17
12. Ver- und Entsorgung	19
13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
14. Landschaftspflegerische Bewertung und Festsetzungen	20
15. Hinweise zu Maßnahmen zum Artenschutz	22
16. Hochwasserschutz	23
17. Immissionsschutz	23
18. Altlasten / Munitionsbelastung	24
19. Belange des Denkmalschutzes	25
20. Flächenbilanz	26

## Anhang

- Prüfung der Belange von Natur und Landschaft mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)  
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf  
Stand: 05/2019
- Verkehrstechnische Untersuchung  
PST GmbH, Werder (Havel)  
Stand: 15.05.2019

## 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 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.

Der Bebauungsplan basiert auf der Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Markus Krause, Pritzwalk mit Stand: 15.08.2018. Die Vermessung wurde im Lagesystem ETRS89 und dem Höhenbezugssystem DHHN2016 erstellt.

## 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 "An der Glinze" in der Stadt Wittstock/Dosse nach § 13b BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtgebietes der Stadt Wittstock/Dosse. Das Plangebiet wird südlich von der Straße "An der Glinze", nördlich von einer Brachfläche, westlich von einer Kleingartenanlage und östlich von der Ringstraße begrenzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,6 ha umfasst nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Wittstock:

Flur 4: 246/8, 247, 248, 249, 250, 251, 348 (teilweise), 353 (teilweise), 423, 542, 543

Flur 3: 62 (teilweise), 66/2 (teilweise)

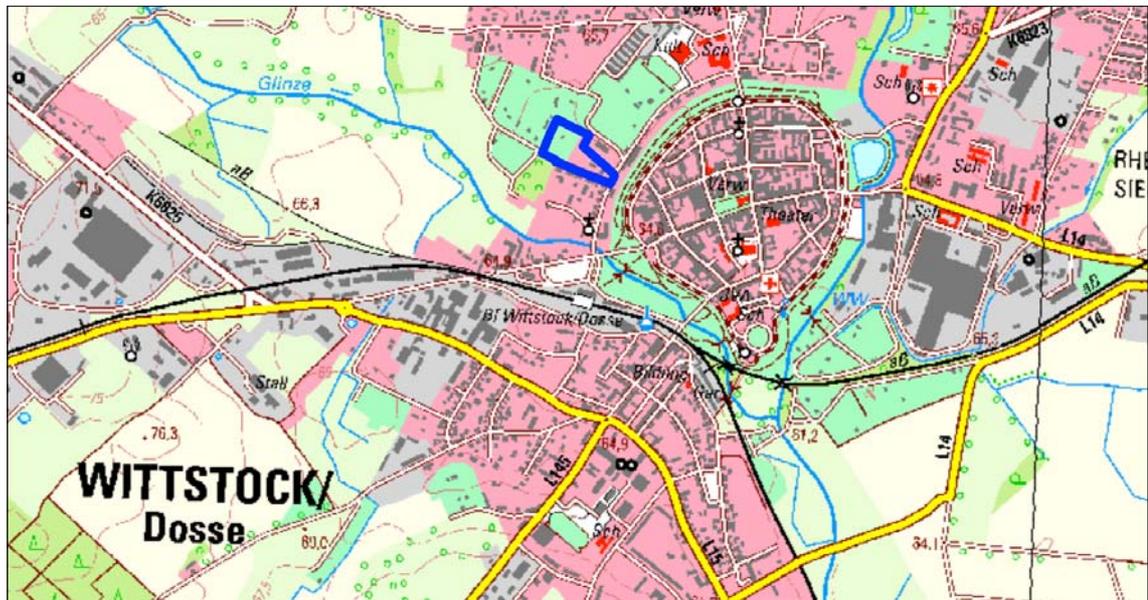


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilte mit Schreiben vom 10.06.2019 mit, dass *"derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar"* ist.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die für den Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP B-B sind aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse:

- *"2.9 (Z) - Mittelzentren in Funktionsteilung sind (...) Pritzwalk - Wittstock/Dosse (...)"*
- *4.9 (G) - Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden (...)"*
- *4.2 (Z) - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (...)"*
- *4.5 (Z) - Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (...)"*

Die Ziele des LEP B-B werden aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" beachtet, die Grundsätze des LEP B-B berücksichtigt.



Abb. 2: Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

## **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Am 13.05.2019 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 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die für den Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP HR sind aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse:

- *"Z 3.6 Mittelzentren - Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind (...) Pritzwalk - Wittstock/Dosse (...)*
- *G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung  
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden (...)*
- *Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen  
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (...)*
- *Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung  
(...)  
(2) Im Weiteren sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.  
(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich. (...)"*

Die Ziele des LEP HR werden aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" beachtet, die Grundsätze des LEP HR berücksichtigt.

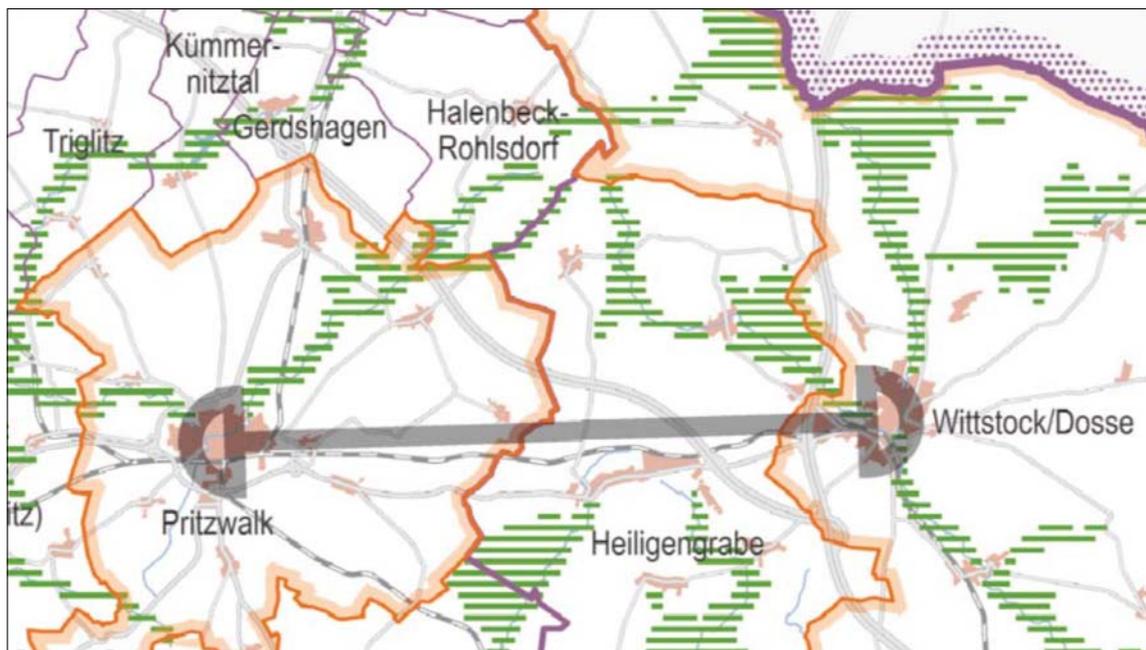


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte mit Schreiben vom 01.07.2019 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" *"mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar (ist)."*

*Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,6 ha großen Fläche westlich der Altstadt als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser bzw. in offener Bauweise geschaffen werden.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 5 "Wittstocker Dosseniederung - Prignitzer Heide" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die Planung begründet unter Berücksichtigung der Lage und des Bestandes dahingehend keinen Widerspruch."*

#### **4. wirksamer Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04/3.3/93 "Ringstraße" der Stadt Wittstock/Dosse. Der Bebauungsplan ist bisher nicht wirksam geworden.

Das Verfahren zu diesem Bebauungsplan sollte am 13.04.2000 nach der Behandlung der Anregungen in der Stadtverordnetenversammlung durch die Beschlussfassung als Satzung i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen "Diskothek" abgeschlossen werden. Der städtebauliche Vertrag wurde jedoch mit Schreiben vom 01.03.2000 durch den Vertragspartner gekündigt. Somit war die abgesicherte Konfliktbewältigung für die künftigen Vorhaben nicht mehr gewährleistet und die Festsetzung des Bebauungsplanes gehemmt.

Der Eigentümer der Diskothek und des Barbetriebes hat in den vergangenen Jahren die Nutzung aufgegeben. Das Objekt mit den angrenzenden Grundstücksflächen wurde veräußert. Der bauliche Bestand wurde beseitigt, um die Flächen für Wohnbebauung zugänglich zu machen.

Sowohl für die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04/3.3/93 "Ringstraße" als auch für die Flächen westlich der Ringstraße ist am 12.12.2018 die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes Nr. 02/2018 "Ringstraße / Wiesenstraße Süd" beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan umfasst Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen und als Entwurf (Planungsstand 2000) gehemmten Bebauungsplan Nr. 04/3.3/93 "Ringstraße" sowie des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04/3.1/93 "Wiesenstraße Süd".

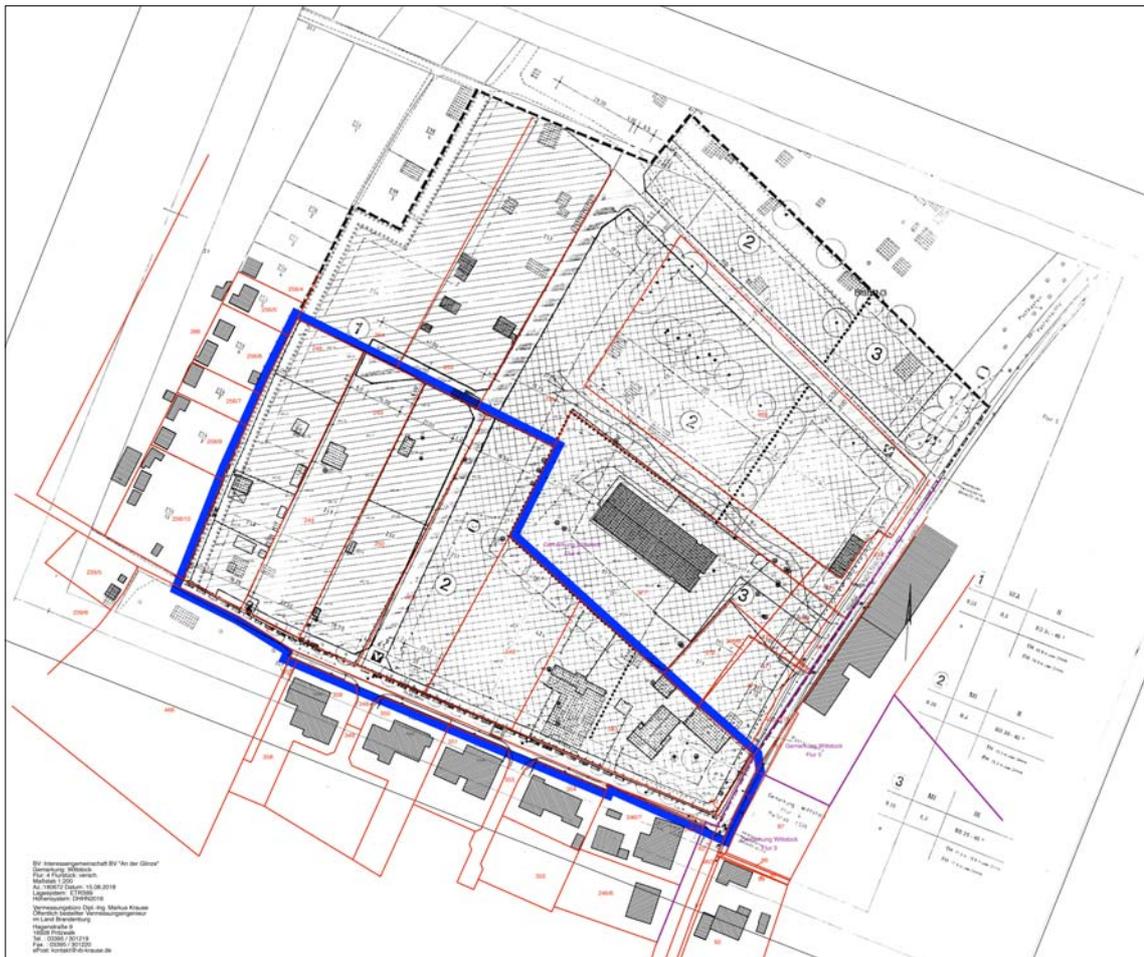


Abb. 4: Bauungsplan Nr. 04/3.3/93 "Ringstraße" der Stadt Wittstock/Dosse

Der Bauungsplan Nr. 02/2018 "Ringstraße / Wiesenstraße Süd" ist zwar räumlich benachbart, weist aber ein vollständig eigenständiges Erschließungssystem auf und soll weder nach § 13a noch nach § 13b BauGB sondern klassisch zweistufig aufgestellt werden.

Dieses Plangebiet soll anders als der Bauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" mit den kurzfristigen Bauungsplanmöglichkeiten ermöglicht werden, Teile des mittelfristigen Bedarfes der Stadt Wittstock/Dosse an Wohnbauflächen absichern. Wegen der großen Konfliktdichte und einer komplizierten Erschließung geht die Stadt Wittstock/Dosse davon aus, dass die Bauflächen des Bauungsplanes Nr. 02/2018 "Ringstraße / Wiesenstraße Süd" im deutlichen Abstand zu den Flächen des Bauungsplanes Nr. 01/2018 "An der Glinze" zur Verfügung gestellt werden, so dass auch keine zeitliche Verknüpfung zwischen den beiden Planwerken besteht.

## 5. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 "An der Glinze" ist die Schaffung von Baurecht für weitere Einfamilienhausgrundstücke mit zusammen ca. 14.085 qm an der Straße "An der Glinze".

Die bisher nicht vollzogenen Flächen des Plangebietes liegen zur Zeit brach.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Entwicklung mit angemessener Erschließung geschaffen werden.

## 6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Der § 13b BauGB sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen vor. Der § 13b BauGB lautet wie folgt:

*"§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,6 ha. Darin sind Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 14.140 qm festgesetzt. Die Baufelder 1 und 2 wurden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von ca. 5.656 qm.

Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse als Einbeziehungsbebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogeschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Es wird deshalb vom Umweltbericht und auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Satzung muss die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, "dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können", wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gilt auch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig sind. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB zulässig werdenden Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der im Jahr 2012 bekannt gemachte Flächennutzungsplan weist den Bereich "An der Glinze / Ringstraße", in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

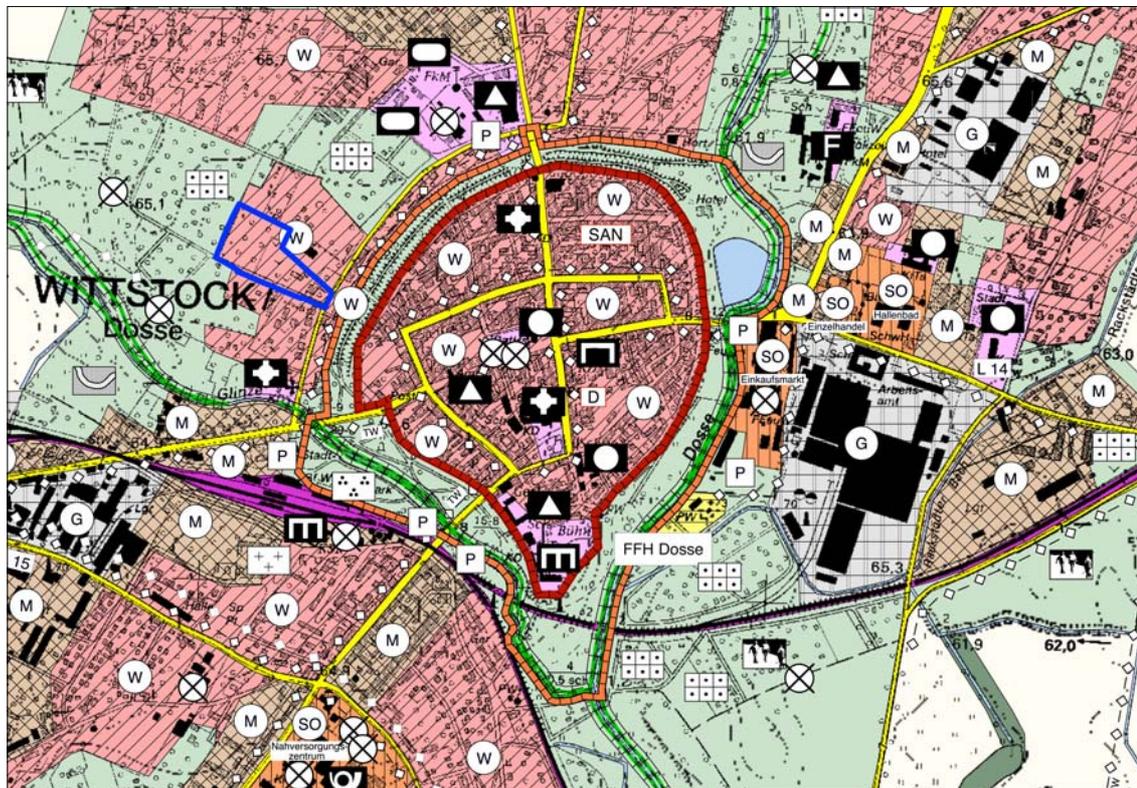


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 8. Städtebauliche Skizze

Zum besseren Verständnis der möglichen Bebauung des Plangebietes wurde im Einklang mit der Erarbeitung der Festsetzungen des Entwurfes zum Bauungsplan eine städtebauliche Skizze in mehrere Varianten des Bauungsplanes mit Bebauung, Erschließung und Eingrünung erstellt. Dies stellt nicht durchgängig keine konkreten Bauvorhaben dar, sondern dient lediglich zur Illustration der aus den Festsetzungen des Bauungsplanes resultierenden Bebauungsmöglichkeiten.



Abb. 6: städtebauliche Skizze (Stand: 04/2019)

## 9. Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Für die Baufelder wurde wegen der Wahl des Instruments "Einbeziehungsbebauungsplan" nach § 13b BauGB die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO getroffen (vorwiegend dem Wohnen dienend).

Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind zudem:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Wegen der sehr geringen Größe der Wohnbauflächen sollen diese dem tatsächlichen Wohnen vorbehalten bleiben, andere Nutzungen insbesondere der zentralörtlichen Funktion für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Läden etc. können an anderen Orten Platz finden.

Das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Physiotherapien, kleinere Formen des Seniorenwohnens) sollen demgegenüber in diesem Bebauungsplan zulässig sein.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO benötigen größere Flächen und sollen deshalb in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unbeschadet der vorstehenden Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Festsetzung von Höhen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Baufeld 2 des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Bauherr ermöglicht, die festgesetzte Fläche bestandsorientiert auszunutzen. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 im Baufeld 1 wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden entsprochen.

Um den Bauherren auf bisher nicht oder in nur geringem Maße baulich genutzte Flächen einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben, wurde die Festsetzung Nr. 4 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)."*

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt. In den Baugebieten 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine zweigeschossige Bebauung (als Höchstmaß) zulässig. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die entstehenden Baukörper sich in die bestehende Baustruktur einpassen.

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen im Baufeld 1 auf 10 m und im Baufeld 2 auf 12 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die entsprechende Festsetzung Nr. 5 lautet: *"Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt im Baufeld 1 maximal 10 m und im Baufeld 2 maximal 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen und Schornsteine sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."*

Korrespondierend zur Höhenentwicklung der Gebäude ist eine Festsetzung zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens getroffen worden. Die textliche Festsetzung Nr. 6 lautet: *"Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) ist auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt zu beziehen und darf bis zu 0,75 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen."*

Eine weitere Festsetzung betrifft die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke im Wohngebiet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird erreicht, dass im Bebauungsplangebiet kein klassischer Mietwohnungsbau entsteht, der das Ortsbild durch seine Gebäudekubatur wesentlich beeinträchtigt. Die zweite zulässige Wohnung wird sich zu meist auf eine Einliegerwohnung für "Großeltern oder Kinder" beschränkt. Mehrfamiliengebäude z.B. als klassische zweigeschossige Zwei- oder Dreispänner, also eine höhere Wohndichte, werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Die gleiche Zielrichtung hat die Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes mit der eine übermäßige Dichte durch z.B. Reihen- und Kettenhäuser im Bebauungsplan unterbunden wird. Die Festsetzung Nr. 1 lautet wie folgt: *"Je Baugrundstück ist die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)."*

## **10. überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet werden. Diese verlaufen in den Baufeldern regelhaft in einem Abstand von 3 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Grundstücksgrenzen.

In den Baufeldern 1 und 2 haben umfassende Baufenster eine Tiefe von regelhaft 15 m, in dem die Hauptgebäude realisiert werden können. Hierdurch wird eine hinreichende Flexibilität für die Bauvorhaben gewahrt und gleichzeitig eine ablesbare Straßenflucht entstehen.. Insbesondere im Baufeld 2 wird das Baufenster durch Bindungen vorhandener Gehölze und vorhandener Bebauung bestimmt.

### **Bauweise**

In den Baufeldern 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird im Wohngebiet Bezug auf die ergänzende und gleichwertige Bebauung genommen. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen. Sie lautet: *"Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 16 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)."*

## 11. Verkehrsflächen

### äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "An der Glinze" (öffentliche Verkehrsfläche), die an die Ringstraße anbindet.

Die Ringstraße soll auf der Ostseite auf dem Flurstück 543, Flur 4, Gemarkung Wittstock um 3 m erweitert werden, um einen durchgängigen Fußweg vom Gymnasium zum Bahnhof bzw. der Pritzwalker Straße realisieren zu können. Der Fußweg bleibt Teil der Verkehrsfläche der Ringstraße.

### innere Erschließung

Die Anbindung der Wohngrundstücke soll über die Planstraße erfolgen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich). Die Planstraße endet mit einer Wendeanlage nach RAST06, Bild 59. Auf dieser Wendeanlage ist dann der Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug enthalten.



Abb. 7: Wendeanlage (Bild 59, RAST06)

Die Planstraße ist in einer Breite von 7 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen Fahrbahnquerschnitt für den Begegnungsfall Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Ob die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlichen oder privaten Zwecken dient, wird im Rahmen des Vollzuges durch Widmung entschieden.

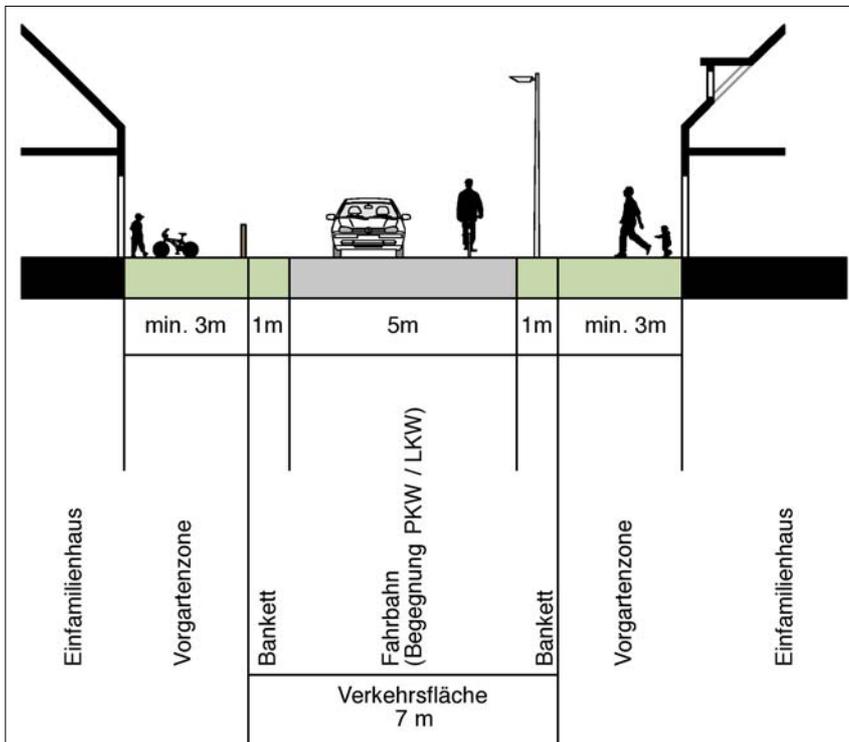


Abb. 8: Straßenquerschnitt - Planstraße

Westlich der Ringstraße wird auf dem Flurstück 543, Flur 4, Gemarkung Wittstock ein Fußweg in einer Breite von 2 m geplant (in der Skizze hellgelb). Der Korridor für den geplanten Radweg liegt innerhalb der erweitert festgesetzten Verkehrsfläche (in der Skizze orange).



Abb. 9: geplanter Radweg

### **Beurteilung der Notwendigkeit baulicher Maßnahmen**

Das Büro PST GmbH, Werder (Havel) hat eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Stand: 15.05.2019 durchgeführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*"Durch die geplante Wohnungsbebauung von 14 WE im Bereich des BBP "An der Glinze" wird ein zusätzlicher Verkehr von 68 Kfz/24h prognostiziert. Das entspricht einer zusätzlichen Verkehrsstärke von 7 Kfz/h in der Nachmittagsspitze. Durch den zusätzlichen Verkehr wird der vorhandene Knotenpunkt A stärker belastet. Der Verkehr wird über den 3-seitigen Knotenpunkt (eine Einmündung), ohne LSA-Steuerung auf der Ringstraße geführt. Die Verteilung der Verkehrsströme wurde analog den Verhältnissen der Verkehrszählung gebildet. Dementsprechend wurde die anteilige Leistungsfähigkeitsberechnung am zu untersuchenden Knotenpunkt A durchgeführt.*

*Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des KP A ergibt, dass sich die Qualität des Verkehrsablaufs durch den zusätzlichen Verkehr nicht deutlich verändert. Es kommt zu sehr geringen Wartezeiten in allen Verkehrsströmen.*

*Für das geplante Bauvorhaben ist zu erwarten, dass sich die Gesamtqualität der KP A nicht wesentlich verschlechtern wird. Die Qualität A immer noch nach dem Ausbau erreicht werden können.*

*Mit dem bestehenden Knotenpunkt A und den bestehenden Straßenbreiten in der Straße "An der Glinze" lassen sich die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen in einer ausreichenden Qualität abführen. Es bestehen Reserven.*

*Es werden weiterführende straßenplanerische Untersuchungen für die Straße "An der Glinze" und die Beschilderung/Markierung des KP A empfohlen."*

### **12. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur bislang nicht erschlossen. Medien liegen in der Straße "An der Glinze" an. Die Stadt Wittstock/Dosse geht davon aus, dass die Heranführung der Medien an die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücke im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes mit den einzelnen Medienträgern für Strom, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann, da die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

### **Niederschlagsversickerung**

Entsprechend des zwischenzeitlich erstellten Bodengutachtens ist der Baugrund nicht versickerungsfähig, so dass die Baugrundstücke an die zentrale Niederschlagsleitung in der Straße "An der Glinze" angebunden werden müssen.

### **Löschwasserversorgung**

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung festgelegt und beträgt 48 kbm/h, der Bedarf muss über den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein.

Konkrete Auflagen und Bedingungen zu vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz folgen dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

## **13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen bestandsprägenden Gehölze auf dem Flurstück 544, Flur 4, Gemarkung Wittstock werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

## **14. Landschaftspflegerische Bewertung und Festsetzungen**

Der Landschaftsplaner hat eine Prüfung der Belange von Natur und Landschaft mit spezieller artenschutzrechtlicher prüfung (saP) mit Stand: Mai 2019 durchgeführt. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

### ***"Einbindung in die umgebende Landschaft***

*Das Plangebiet befindet sich direkt am westlichen Stadtrand von Wittstock (Dosse), eingebettet in eine ausgedehnte Kleingartensiedlung. Nördlich und östlich befinden sich stadtypische Siedlungen.*

*Auf den Flächen befinden sich mehrere Lauben und andere Einrichtungen (Pools, Sitzflächen etc.) Ein Übergang in eine offene Landschaft findet nicht statt.*

*Geplant ist Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.*

*Durch die Festsetzungen mit einer GRZ von 0,3 für die Neubauflächen bleibt der momentan vorhandene Charakter mit einer Wohnbebauung mit auch unversiegelten Gartenflächen erhalten. Durch eine landschaftsplanerische Festsetzung in Form von Obstbaumanpflanzungen je Baugrundstück soll der gartentypische Charakter unterstrichen werden.*

### **Kompensation der Baumverluste gemäß BaumSchV-OPR**

*Gemäß Tabelle 2 wurden für die insgesamt 4 kompensationspflichtigen Baumfällungen 19 zu pflanzende Ersatzbäume festgelegt. Für die Pflanzung sind gebietstypische Bäume als Hochstamm in der Qualität 3x verpflanzt, mB, 16-18 cm StU zu pflanzen.*

*Zu verwendende Arten:*

#### **Pflanzenliste:**

##### *Pflaume / Zwetschge*

- *Schöne von Löwen*
- *Bauernpflaume*

##### *Birnen*

- *Gute Luise*
- *Alexander Lukas*
- *Conference*
- *Dr. Jules Guyot*
- *Gellerts Butterbirne*

##### *Äpfel*

- *Alkmene*
- *Berlepsch*
- *Roter Boskoop*
- *Danziger Kantapfel*
- *Pommerscher Krummstiel*
- *Roter Bellefleur*

*Die Aufstellung macht deutlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches die geforderten Pflanzmengen möglich sind und durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen auch gesichert ist, dass eine entsprechende Pflanzung von Bäumen erfolgt. Die Einhaltung der Qualität der zu pflanzenden Bäume ist abzusichern.*

*Insgesamt gesehen, wird der Verlust an kompensationspflichtigen Bäumen durch die festgesetzten Baumneuanpflanzungen deutlich ausgeglichen.*

*Folgende naturschutzfachliche Festsetzung wird getroffen:*

*"Im Baufeld 1 sind je Baugrundstück 2 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenliste wird empfohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)."*

**Pflanzenliste:**

*Pflaume / Zwetschge*

- *Schöne von Löwen*
- *Bauernpflaume*

*Birnen*

- *Gute Luise*
- *Alexander Lukas*
- *Conference*
- *Dr. Jules Guyot*
- *Gellerts Butterbirne*

*Äpfel*

- *Alkmene*
- *Berlepsch*
- *Roter Boskoop*
- *Danziger Kantapfel*
- *Pommerscher Krummstiel*
- *Roter Bellefleur*

Bei erwartbaren 10 zusätzlichen Grundstücken (bei Wertung von Doppelhäusern = 9 Baugrundstücke) im Plangebiet ergibt dies 20 zu pflanzende Bäume (bei Wertung von Doppelhäusern 18 Bäume).

Die erforderliche Kompensation nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird vertraglich abgesichert.

Die Pflanzqualität der Gehölze von 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Entsprechend dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sind bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur grundsätzlich gebietsheimische Pflanzen von anerkannten Erntebeständen des Gehölzregisters des Landes Brandenburg (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013, S. 2812) zu verwenden.

## **15. Hinweise zu Maßnahmen zum Artenschutz**

In der Prüfung der Belange von Natur und Landschaft mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) mit Stand: Mai 2019 weist der Landschaftsplaner auf folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hin:

### ***Artengruppe Brutvögel***

#### ***Regelung der Fällzeit von Gehölzen***

*Für potentiell vorkommende Arten mit jährlich wechselnden Brutstätten ist eine Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.*

## 16. Hochwasserschutz

Nach derzeit geltendem Recht liegt der Bebauungsplan in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.

Auch die über das Landesamt für Umwelt einsehbaren Hochwassergefährdungsgebiete HQ100 bzw. HQextrem tangieren das Plangebiet nicht.



Abb. 10: Hochwasserrisiko (HQ extrem), Quelle: eigene Abbildung, Überzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Shape HQ extrem des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft

## 17. Immissionsschutz

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse sind herrührend aus der Lage des Plangebietes sowie der angrenzenden Nutzungen keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten.

Das Landesamt für Umwelt teilte mit Schreiben vom 04.07.2019 mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

## **18. Altlasten / Munitionsbelastung**

### **Altlasten**

Der Stadt Wittstock/Dosse sind für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilt mit Schreiben vom 12.07.2019 / 20.07.2019 mit, dass *"laut dem Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, (...) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 "An der Glinze" keine Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen registriert"* sind.

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBB) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. 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).

### **Munitionsbelastung**

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

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 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. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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.

## **19. Belange des Denkmalschutzes**

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse sind auch keine unzulässigen Wirkungen des Vorhabens auf Denkmale zu erwarten.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" der Stadt Wittstock/Dosse mit Schreiben vom 09.07.2019 eine Stellungnahme abgegeben, in der sie eine optische Beeinträchtigung des Umgebungsbereiches der Denkmale "Wittstock/Dosse, Stadtkern innerhalb des geschlossenen Stadtmauerrings" und "Wittstock/Dosse, Stadtmauer mit Wallanlagen und Kommunikation" formuliert. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Bebauung zwischen dem Baufeld 1 des Bebauungsplanes und den benannten Denkmalen ist inklusive der die Ausnutzbarkeit der Grundstücke einschränkende Festsetzung von einer künftigen kleinteiligen Bebauung auszugehen, die dem Umfeld angepasst ist und eine unzulässige Beeinträchtigung der Denkmale ausschließt.

## 20. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	13.992,1 qm	85,1 %
Baufeld 1	12.485,7 qm	75,9 %
Baufeld 2	1.506,4 qm	9,2 %
Verkehrsflächen	2.447,3 qm	14,9 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	1.520,8 qm	9,3 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich	926,5 qm	5,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>16.439,4 qm</b>	<b>100,0 %</b>

### Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte 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 kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.