

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 02/2019
"Meyenburger Nord-Ost"
der Stadt Wittstock/Dosse
§§ 13b BauGB

Satzung

Stand: 04/2021

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Beatrice Schulz

Textverarbeitung:

Andrea Hacker

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Verfahrensart	6
4. Raumordnung und Landesplanung	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	15
7. Bebauungsplan Nr. 01/91 "Rote-Mühle-Weg"	15
8. Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße"	20
9. Städtebauliche Skizze	22
10. Art und Maß der baulichen Nutzung	24
11. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	27
12. Verkehrsflächen	28
13. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	30
14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
15. Ver- und Entsorgung	31
16. Fällung von Bäumen	37
17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
18. Berührtheit der Umweltbelange und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) *	41
19. Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen	43
20. Gestalterische Festsetzungen	44
21. Immissionsschutz	44
22. Altlasten / Kampfmittel	44
23. Belange des Denkmalschutzes	46
24. Flächenbilanz	47

* Erarbeitung durch das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, Stand: 11/2020

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl.I/21 Nr. 5)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Entwurf basiert auf einem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzwalk mit Stand: 18.06.2020 (Lagesystem ETRS89, Höhenbezugssystem: DHHN2016).

Als Hilfsmittel liegt ein Luftbild mit Stand: Befliegung 27.05.2017 für die Stadt Wittstock/ Dosse der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LBG) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat auf Grundlage von § 13b BauGB in ihrer Sitzung am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" gefasst.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Stadt Wittstock/Dosse an der Meyenburger Chaussee in Richtung Biesen und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: mit der Grundstücksfläche Flur 18 - Flurstück 417 der Gemarkung Wittstock
- im Osten: mit der Grundstücksfläche Flur 18 - Flurstück 417 der Gemarkung Wittstock
- im Süden: mit der Grundstücksfläche Flur 18 - Flurstück 417 (Teilfläche) sowie mit und durch die Grundstücksfläche Flur 18 - Flurstück 793 der Gemarkung Wittstock
- im Westen: durch die Grundstücksfläche der öffentlichen Verkehrsfläche "Meyenburger Chaussee" in der Flur 18, Flurstück 227 (Teilfläche) der Gemarkung Wittstock

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

417, 418 tw., 420, 421 tw., 786, 790 tw., 793 tw. Flur 18 der Gemarkung Wittstock

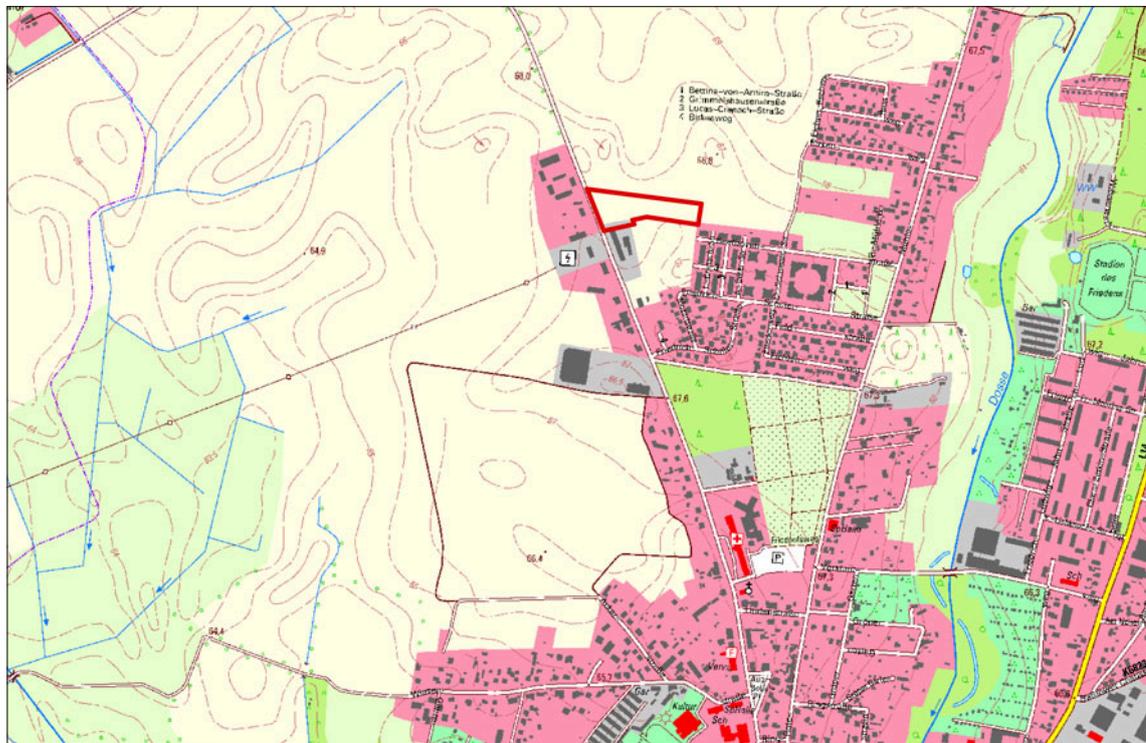


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" 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 bebaute 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. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,3 ha. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von 8.339 qm festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wurde mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Weiterhin wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet in einer Größe von 1.839 qm festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von 3.605 qm. Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" als Einbeziehungsbebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Grundstücksflächen des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig noch im Geltungsbereich des im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Rote-Mühle-Weg" und sind Bestandteil der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und einer GRZ von 0,4, welche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Durch die künftigen Festsetzungen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen werden, dass das Maß der baulichen Nutzung durch Reduzierung der GRZ auf 0,3 und Beschränkung der o.g. Überschreitung auf 50% zurückgenommen wird.

Weiterhin wurde im Beitrag "Berührtheit der Umweltbelange" im Kapitel 3.1 wie folgt ausgeführt: *"Die Flächen am Siedlungsrand der Stadt Wittstock sind durch "magere" Sande geprägt. In der Mittelmaßstäbigen Standortkartierung (DDR 1952) werden die Flächen als vernässungsfreie Sand-Rosterden bezeichnet (D1a1). Diese Böden sind*

- *nährstoffarm*
- *wasserdurchlässig*
- *nicht schadstoffspeichernd mit geringer Pufferkapazität*
- *relativ unempfindlich gegenüber Verdichtungen.*

Eine grundsätzliche Gefährdung wertvoller Bodentypen ist deshalb nicht gegeben. Jedoch ist das Schutzgut Fläche betroffen, da durch die Überbauung und Versiegelung Offenland der Nutzung entzogen wird."

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 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Korrektur angepasst. Hierzu wird im Kapitel 5 ausgeführt.

4. Raumordnung und Landesplanung

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 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.
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen 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.
(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt 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 Stadt Wittstock/Dosse ist gemäß Z 3.6 Abs. 1 LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Pritzwalk festgelegt. Die Siedlungsentwicklung in Bezug auf Wohnen ist somit nicht beschränkt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft mit, dass *"die Planungsabsicht (...) an die Ziele der Raumordnung angepasst"* ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte im Rahmen der formellen Beteiligung mit, dass *"der Entwurf des B-Plan Nr. 02/2019 "Meyenburg Nord-Ost (Stand: November 2020) (...) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbart"* ist.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basiere auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24.11.20210 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21.11.2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 08.10.2020 (ABl. S 1321).



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

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. Relevante Grundsätze der Raumordnung werden durch die Planungsabsicht insoweit nicht berührt.

5. 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 Herzprung" aus dem, nach dem Übergang der ehem. Gemeinden Königsberg und Herzprung 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.

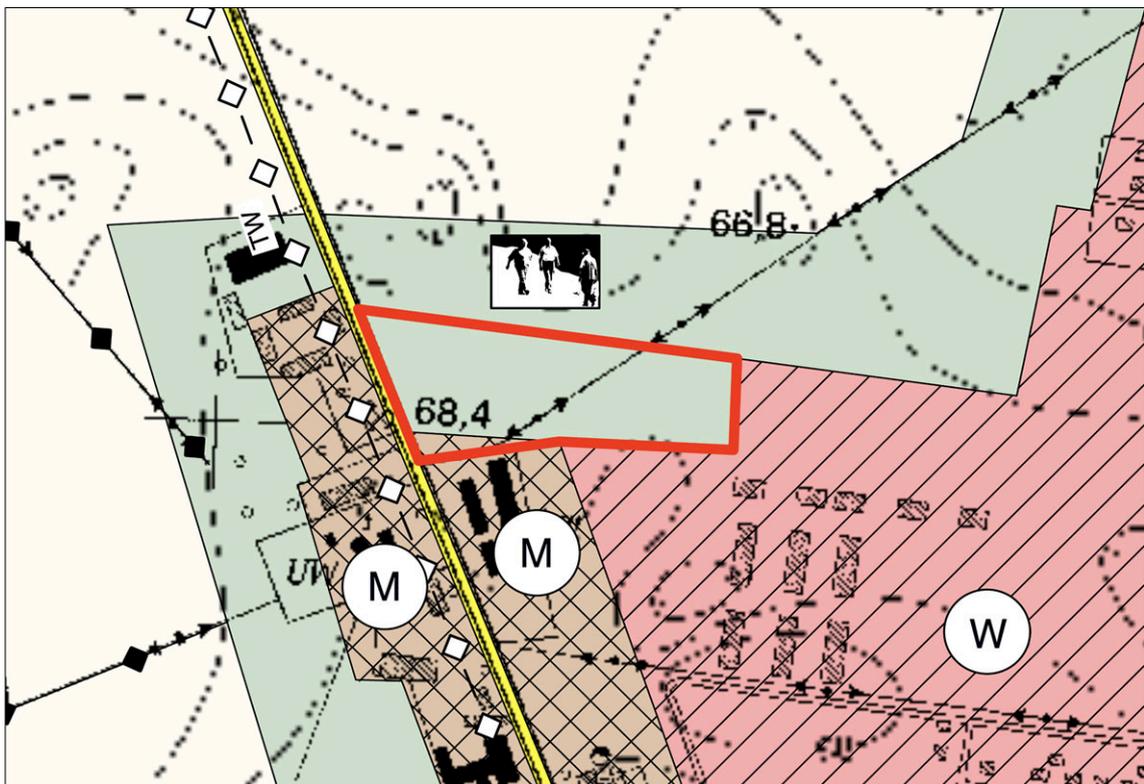


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

In dem wirksamen und im zusammengeführten Flächennutzungsplan ist im Plangebiet, auf denen das Vorhaben entwickelt werden soll, ein Grünfläche mit der Zweckbestimmung "siedlungsnaher Erholungsbereich" dargestellt. Südlich davon sind entlang der Meyenburger Chaussee gemischte Bauflächen und an der Mozart- bzw. Beethovenstraße Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse stellen insbesondere bei Mischgebieten regelmäßig auf den Störgrad von vorhandenen oder zu realisierenden Nutzungen ab.

Angrenzend an die Meyenburger Chaussee und nördlich der Friedrich-Schiller-Straße wurden, bis auf eine Baulücke, durchweg gewerbliche Nutzungen oder in ihrem Störgrad vergleichbare Nutzungen realisiert (Rettungsstelle); östlich der Mozartstraße sind Einfamilienhäuser anzutreffen. In der Summe sind also hier Gewerbebetriebe und Wohngebäude an-

zutreffen. Um die Vereinbarkeit dieser benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, wurde parallel zur Meyenburger Chaussee ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Der Störgrad entspricht also dem eines Mischgebietes.

Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab. Dennoch entspricht dieser Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Demzufolge kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, nachdem dieser Bebauungsplan wirksam geworden ist.

Im Kommentar zum BauGB von Ernst / Zinkahn / Bielenberg wird zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wie folgt ausgeführt: "*§ 13a Abs. 2 Nr. 2 ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Abs. 2 Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans. Zusätzlich zu den Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach Abs. 2 Nr. 1 beim Bebauungsplan der Innenentwicklung entfallen bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans auch das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans, letzteres schon deshalb, weil der dieselbe Fläche betreffende Bebauungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht UP-pflichtig ist. (...)*"

Der geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Vielfach wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht oder "positiv" berühren. Ein beschleunigtes Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 aber ausgeschlossen, wenn der Inhalt des Bebauungsplans der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigen würde. Eine allzu hohe Hürde ist hier aber nicht zu erkennen, muss doch jeder materiell gültige Bebauungsplan nach den städtebaulichen Prinzipien des § 1 Abs. 1 und 3 sowie des § 1 Abs. 5, 6 und 7 den städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechen. (...)

Die Aussage ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung. Die schließt übrigens auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Vgl. hierzu OVG Berlin Urt. v. 19.10.2010 - 2 A 15.09, aaO vor Rn. 1.

Das Urteil geht auf die Frage ein, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden können. In diesem Zusammenhang sei zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukomme. Maßgeblich sei "ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im "großen und ganzen" behalten oder verloren hat". (...)

"Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehenden Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich (§ 6 Abs. 1, § Abs. 8) wäre. Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. (...)

Auch der vom Flächennutzungsplan abweichende Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Das Gesetz regelt das nicht ausdrücklich. Dies ergibt sich aus dem unveränderten und abschließenden Katalog der Fälle einer Genehmigungsbedürftigkeit in § 10 Abs. 2 Satz 1 (BauGB). (...)"

Auch der im Wege der Korrektur anzupassende Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse führt nicht zur Genehmigungsbedürftigkeit dieses Bebauungsplanes.

Dabei wird im Norden die Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet korrigiert und das eingeschränkte Gewerbegebiet in der Logik des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse entsprechend des Störgrades analog zum Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse

Plangrundlage:
digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000
des Landesvermessungsamtes für Geobasisinformation Brandenburg
mit Stand 1992 - 1995

Bereich: Meyenburger Nord-Ost ca. 1,9 ha

Hinweis zu Normen:
Die im Flächennutzungsplan, seiner Begründung und beigefügten Anlagen,
sonstige zum Flächennutzungsplan erstellen Texte angegebenen Normen
(z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung
der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.

Satzung - Stand: 04/2021

 Randung = Bereich der Berichtigung

PLANZEICHEN IM BEREICH DER BERICHTIGUNG

Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Grünflächen

-  Grünflächen
-  siedlungsnaher Erholungsbereich

PLANZEICHEN AUßERHALB DES BEREICHES DER BERICHTIGUNG

Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

-  sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

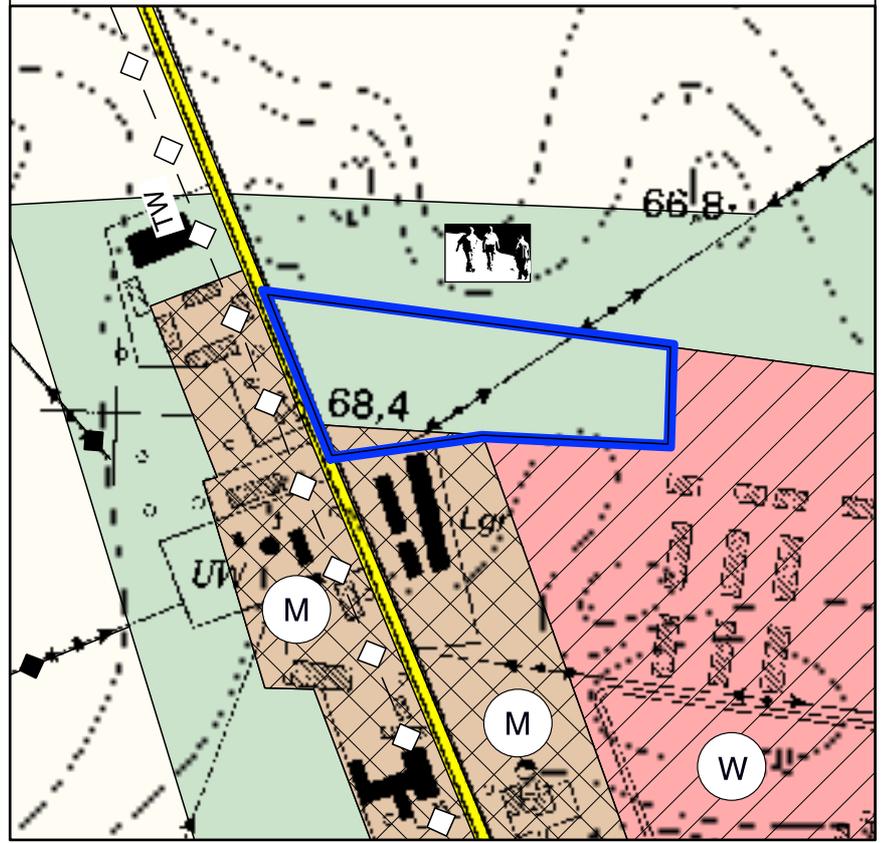
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Haupttrinkwasserleitung, unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

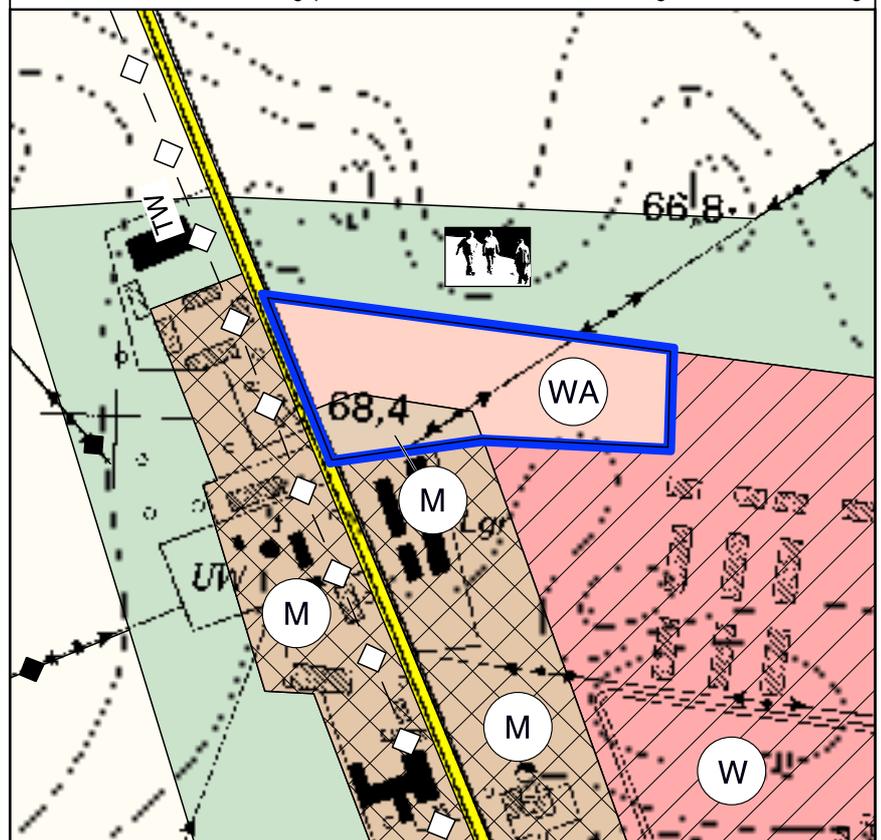
-  Flächen für die Landwirtschaft

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse - wirksame Darstellung

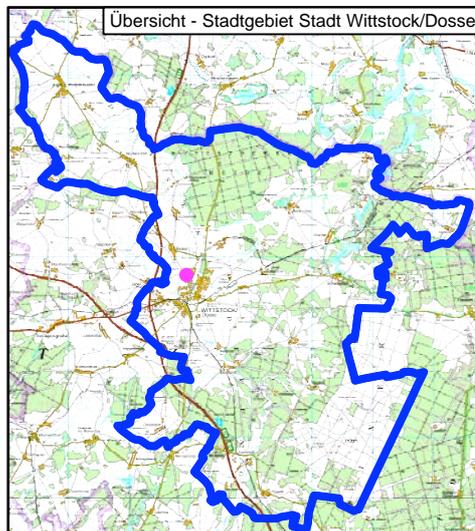


Maßstab 1: 5.000 

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse - geänderte Darstellung



Maßstab 1: 5.000 



6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" eingeleitet werden. Ziel ist die Festsetzung von Wohnbauflächen in Anlehnung an die südlich angrenzenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 04/2016 "Mozartstraße" und an die entlang der Beethovenstraße bereits bestehende Bebauung. Die Erschließung soll über die Meyenburger Chaussee erfolgen.

7. Bebauungsplan Nr. 01/91 "Rote-Mühle-Weg"

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung oder Vorhaben im Gebiet zwischen der Meyenburger Chaussee und dem Rote-Mühle-Weg sind mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.03.1993 durch den Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" rechtsverbindlich festgesetzt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" beschlossen, da dieser an einem beachtlichen Fehler leidet und die tatsächlich erfolgte Bebauung stark abweicht. Die bisher unbebauten Flächen östlich der Meyenburger Chaussee waren im Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" ursprünglich als Wohnbauflächen festgesetzt. Ohne einen wirksamen Bebauungsplan sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen und eine Bebauung nach § 35 BauGB unzulässig.

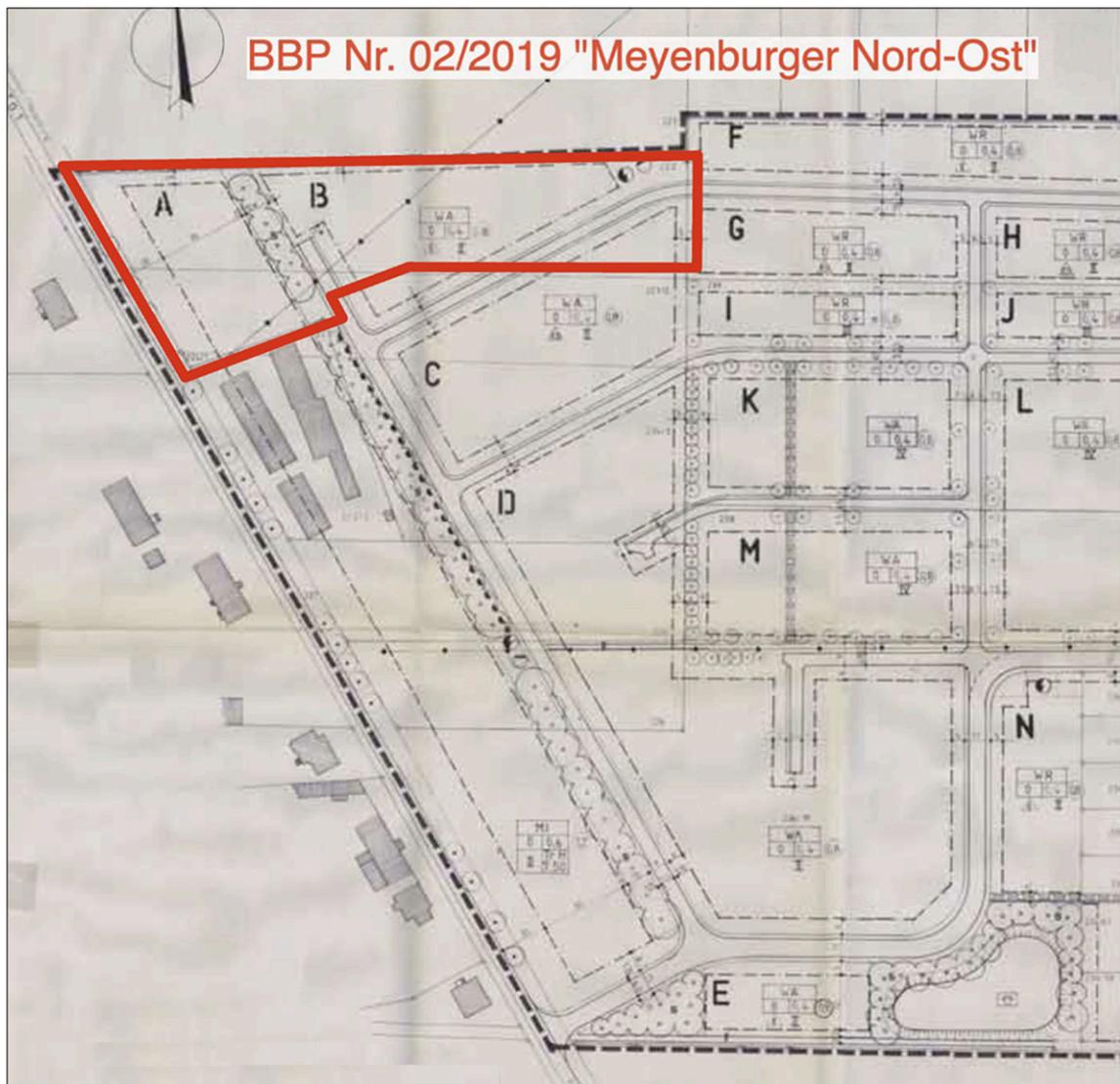


Abb.: Ausschnitt BBP Nr. 01/91 "Rote-Mühle-Weg"
i.d.F. der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.03.1993

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" waren:

Im Baufeld A wurde ein Mischgebiet parallel zur Meyenburger Chaussee mit einer GRZ von 0,6, offener zweigeschossiger Bauweise und einer Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche hielt einen Abstand von 20 m zur Meyenburger Chaussee (Landesstraße) und hatte eine Tiefe von ca. 35 m.

Daran schloss sich eine Pflanzung von Gehölzen an. Angrenzend an diese Pflanzung war eine Erschließungsstraße festgesetzt, die wiederum begleitet wurde durch das Baufeld B, in dem ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt war.

Die Bauweise wechselte zwischen offener und Einzelhaus bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet war die überbaubare Grundstücksfläche auch eher wenig differenziert festgesetzt.

Zwischen der Bebauung an der Meyenburger Chaussee und dem Mietwohnungsblöcken an der Beethovenstraße und der Lucas-Cranach-Straße wurden nördlich der Friedrich-Schiller-Straße und an der Mozartstraße Einfamilienhäuser realisiert.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wurde am 05.03.1993 ausgefertigt und am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Festzustellen ist, dass die am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemachte Satzung nicht mit der am 03.12.1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Satzung übereinstimmt.

Der Ausfertigungsvermerk konstituiert die Urkunde der Satzung und bescheinigt, dass die zur öffentlichen Bekanntmachung vorgesehene Urkunde der Satzung mit dem Beschluss und damit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung entspricht.

Dies ist im vorliegenden Fall aber nicht gegeben.

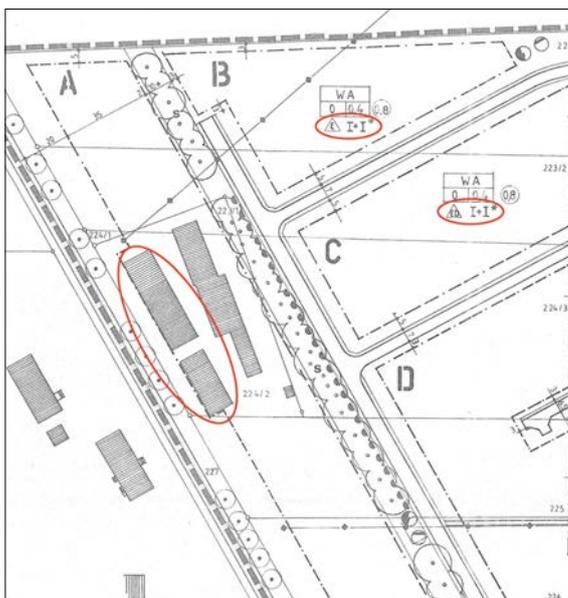


Abb.: Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" mit Stand 03.12.1992

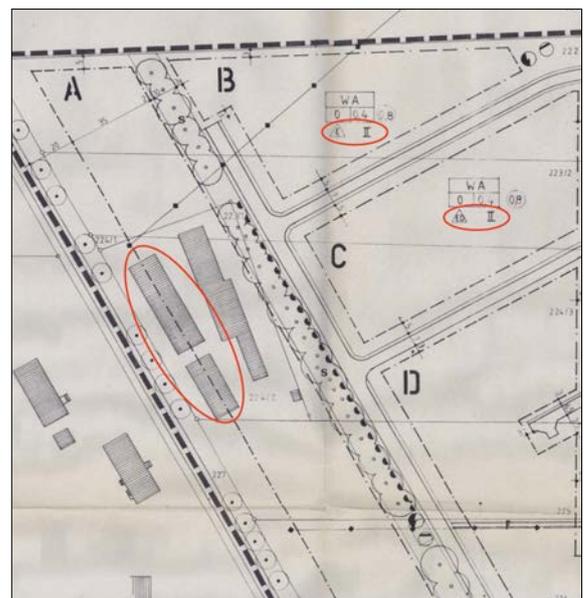


Abb.: Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" i.d.F. der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.03.1993

Frau Dr. Maltshew von LOH Rechtsanwälte, Berlin führt in ihrem Schreiben vom 15.03.2019 dazu wie folgt aus:

"Rechtlich entscheidend ist, dass der Bebauungsplan "Rote-Mühle-Weg" an einem sog. Ewigkeitsfehler leidet, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt, denn er ist insbesondere nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden.

Zwar enthält die Satzung einen Ausfertigungsvermerk vom 05.03.1993. Indes ist dieser nicht geeignet, die Übereinstimmung zwischen der von der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.1992 beschlossenen sowie der genehmigten und schließlich bekannt gemachten Satzung zu bestätigen. Die damals zuständige Genehmigungsbehörde (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen) hat den B-Plan "Rote-Mühle-Weg" mit Bescheid vom 03.03.1993 nur unter mehreren Auflagen genehmigt. Insbesondere sollten die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen und die Festsetzung einer Baugrenze korrigiert werden (vgl. Bl. 2016 ff. d.A.). Diese Änderungen wurden zwar vorgenommen. Allerdings fehlt es am erforderlichen Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung. Jedenfalls stimmt die "ausgefertigte" Satzung nicht mit der beschlossenen überein. Auf Ausfertigungsfehler finden die Unbeachtlichkeitsvorschriften des BuGB nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg keine Anwendung. Sie führen zur Unwirksamkeit der Satzung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.05.1996, Az. 4 B 60/96; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25.10.2007, Az. 10 A 3.06). (...)

Eine Heilung des Fehlers durch erneuten Beschluss der Stadtverordneten, erneute Ausfertigung und Bekanntmachung mit Rückwirkungsanordnung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB kommt vorliegend nicht mehr in Betracht, weil sich die Sach- und Rechtslage gegenüber 1993 grundsätzlich geändert hat und die Abwägungsentscheidung von damals heute so nicht mehr getroffen werden würde."

Die ausgefertigte und öffentlich bekanntgemachte Satzung vom 17.03.1993 ist demzufolge unwirksam.

Der am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wurde nachfolgend geändert, wobei

- 1) im Titel der Änderung "Bebauungsplan 01/91 - Satzung" abgedruckt ist und
- 2) ein förmliches Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht stattgefunden hat.

Dabei umfassen die Änderungen Grundlegendes wie

- die Verlegung der westlichen Erschließungsstraße (heute Mozartstraße) nach Osten und der damit verbundenen Anpassung der Feinerschließung, insbesondere in den Baufeldern B, C und D der öffentlich bekanntgemachten Satzung, aber auch im dortigen Baufeld S.

Der geänderte Entwurf stammt entsprechend des Schreibens von Frau Dr. Maltschew aus Januar 1994.

Nach dem geänderten Plan folgt eine Überlagerung der Planfassungen in der die wesentlichen Unterschiede der öffentlich bekannt gemachten Satzungsfassung zu der geänderten und vollzogenen Entwurfsfassung aus 01/1994 erkennbar werden.

Der Rechtsschein des öffentlich bekannt gemachten aber unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wird derzeit über ein formelles Aufhebungsverfahren beseitigt.

8. Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße"

Im Jahr 2016 ist ein Eigentümer an die Stadt Wittstock/Dosse herangetreten, auf seiner Grundstücksfläche westlich der Mozartstraße einen Anbau zu errichten (Ärztzhaus). Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Bauvorhaben zu schaffen, wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Mozartstraße" gefasst. Das Planverfahren wurde durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" ist seit dem 29.03.2018 (öffentliche Bekanntmachung) rechtsverbindlich.

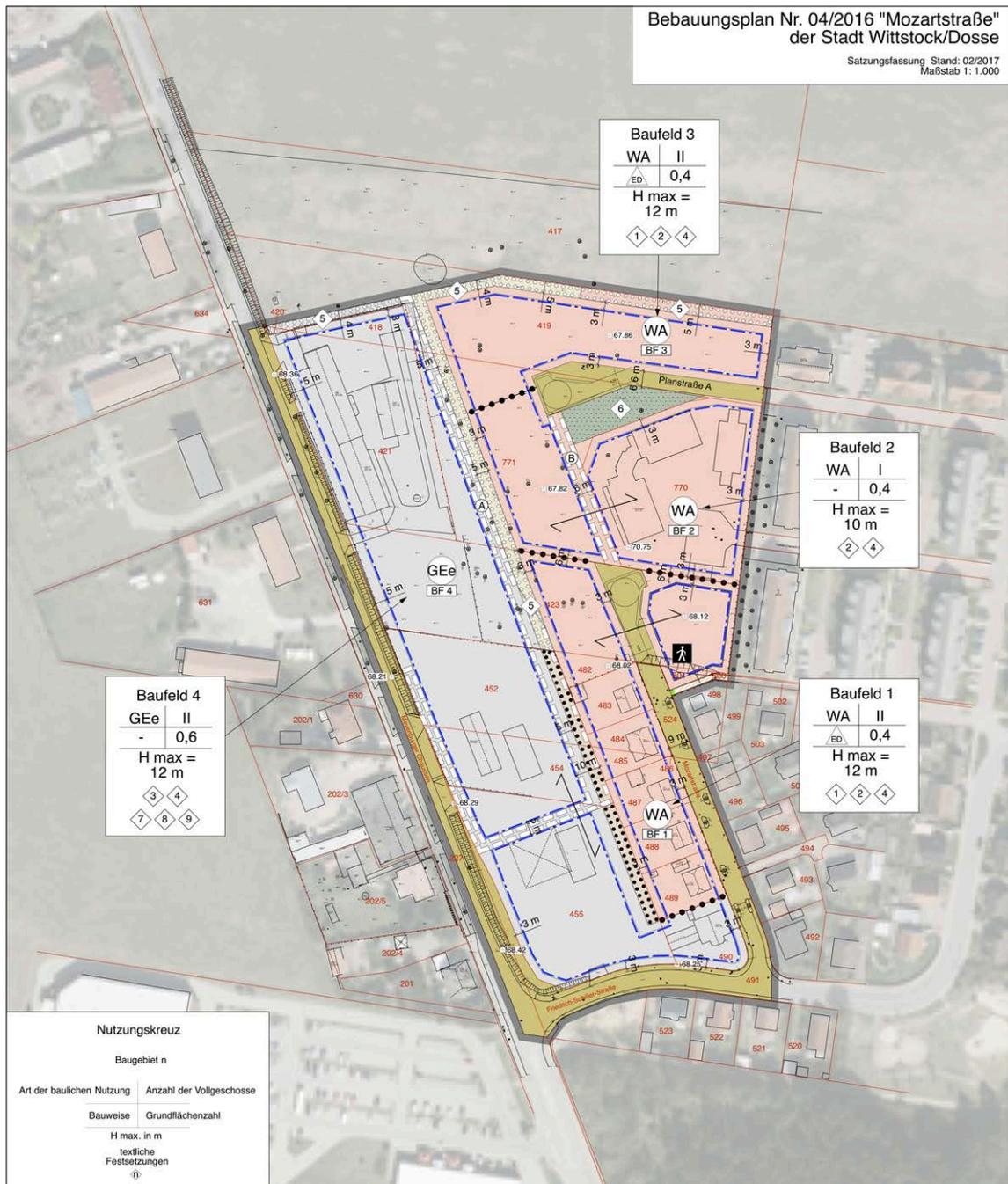


Abb.: Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" (Satzung 02/2017)

Da einzelne Flächen eines Eigentümers nicht in den Bauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" einbezogen worden waren, reichten die Eigentümer des Flurstücks 417 beim Oberverwaltungsgericht Normenkontrollantrag gegen den Bauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" ein. Das Normenkontrollverfahren ruht derzeit. Ziel der beabsichtigten Einigung ist es, für die Flurstücke des Bauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" Baurecht zu schaffen, das Normenkontrollverfahren gegen den Bauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" zu beenden und etwaige weitere kostenintensive Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf die Aufhebung des Bauungsplanes des für unwirksam erkannten Bauungsplanes Nr. 01/91 "Rote-Mühle-Weg" zu vermeiden.

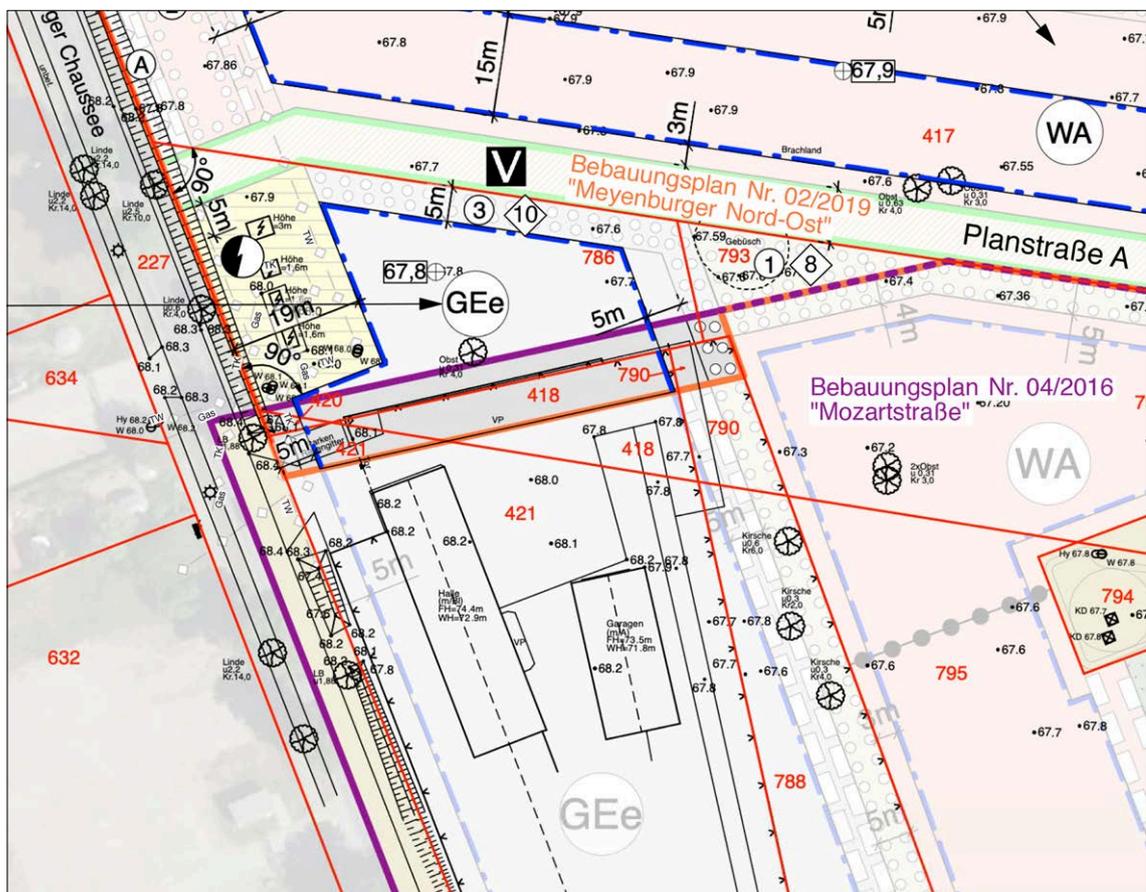


Abb.: Überlagerung Bauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße"

9. Städtebauliche Skizze

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

Die städtebauliche Skizze zum Bebauungsplanentwurf Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" orientiert sich in seiner Bebauungsstruktur zum größten Teil an die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Vorherrschend sind einerseits Wohngebäude von Einfamilien- bis zu Mehrfamilienhäuser und andererseits die Ergänzung eines Gewerbebetriebes nach Norden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes haben Gespräche mit dem Eigentümer des Flurstückes 417 zu den Entwicklungstendenzen stattgefunden.

Hierzu wurden nachfolgende zwei Varianten eines städtebaulichen Entwurfes erarbeitet.

Der Geltungsbereich der Variante 1 wurde im Süden erweitert und überlagert teilweise den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße". Hier wurde die getroffene Festsetzung aufgegriffen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich der Planstraße wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der Variante 2 wurde ein Allgemeines Wohngebiet getroffen. Weiterhin wurde nördlich der Planstraße die Verlegung der Trinkwasserleitung nach Westen erwogen.

Die Stadt Wittstock/Dosse hat sich nach einigen Überlegungen dazu entschieden im Wesentlichen die Variante 1 als Bebauungsplan weiter zu entwickeln.



Abb.: städtebaulicher Entwurf - Variante 1



Abb.: städtebaulicher Entwurf - Variante 2

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 6 BauNVO vorgesehen.

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Hierdurch wird die Vorprägung des Gebietes beachtet und eine flexible Nutzung auf den Baugrundstücken ermöglicht. Gleichzeitig werden, die Eigenart der vorhandenen Bebauung, störende oder flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 6 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Des weiteren sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine hohe Flexibilität an Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig, insbesondere die angrenzende Wohnbebauung, störende Nutzungen ausgeschlossen.

Zu den im eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassenen Tankstellen wurde vom Landesamt für Umwelt zu Bedenken gegeben, dass sie mit Emissionenkonflikten in Bezug auf Wohnen verbunden sein können.

Tankstellen sind aber in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und in Mischgebieten nach § 6 BauNVO (nicht wesentlich störend = gleicher Störgrad, wie das festgesetzte GEE) allgemein zulässig. Selbst in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist dahingehend grundsätzlich nicht her-/ableitbar und besteht also nicht.

Das "relativ kleine" GEE-Gebiet wird in seiner Größe durch das südliche unmittelbar angrenzende GEE-Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 04/2016 "Mozartstraße" kompensiert.

Weiterhin wird in dem dort festgesetzten GEE bereits eine Tankstelle betrieben und es somit eher unwahrscheinlich sein, dass in direkter Nachbarschaft eine weitere Tankstelle errichtet wird.

Mit der künftigen Festsetzung der Zulässigkeit von Tankstellen im GEE sollte trotzdem der gleiche Nutzungskatalog wie im benachbarten Bebauungsplan 04/2016 "Mozartstraße" ermöglicht werden, um eine dem Gewerbebetrieb untergeordnete Betriebstankstelle nicht auszuschließen.

Konflikte zu benachbarten schutzwürdigen oder empfindlichen Nutzungen von Tankstellen treten immer dann auf, wenn Service-Funktionen wie z.B. in Lage oder Betrieb falsch orientierte Waschanlagen falsch betrieben oder dem Tankstellenbetrieb dem Grunde nach wesensfremde Funktionen zuwachsen (Treffpunkt alkoholkonsumierender Personen). Im anzunehmenden Regelbetrieb treten solche Konflikte nicht auf.

Maß der baulichen Nutzung

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

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet wird dem Bauherrn ermöglicht, die festgesetzte WA-Fläche angemessen auszunutzen. Die Reduzierung der GRZ auf 0,3 berücksichtigt zudem die benachbarte eher lockere Umgebungsstruktur.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die GRZ 0,6. Diese Festsetzung entspricht im Rahmen der BauNVO der Höchstgrenze für Mischgebiete und verdeutlicht den eingeschränkten gewerblichen Charakter des Planungsgebietes.

Die Festsetzung Nr. 3 wurde getroffen, um den Bauherren auf bisher nicht oder in nur geringem Maße baulich genutzte Flächen einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben.

Die Festsetzung Nr. 3 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. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die entstehenden Baukörper sich in die bestehende Baustruktur einpassen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wurde eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen bei einer zweigeschossigen Bebauung auf 12 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten Höhen sind im Nutzungskreuz der jeweiligen Baufelder angegeben (Planeinschrieb).

Eine weitere Festsetzung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung. Sie betrifft die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird erreicht, dass im Bebauungsplangebiet kein klassischer Mietwohnungsbau entsteht, der das Ortsbild durch seine Gebäudekubatur wesentlich beeinträchtigt. Die zweite zulässige Wohnung wird sich zumeist auf eine Einliegerwohnung für die "Großeltern" oder Kinder beschränken. Mehrfamiliengebäude z.B. als klassische zweigeschossige Zwei- oder Dreispänner, also eine höhere Wohndichte, werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung Nr. 2 lautet wie folgt: *"Je Baugrundstück ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)."*

11. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet. Diese Baugrenzen wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO getroffen. Diese verlaufen im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 3 m parallel zur Planstraße A und wurden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Im Osten grenzt die Baugrenze direkt an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet verläuft die Baugrenze in einem regelhaften Abstand von 5 m zur Planstraße A sowie zur Meyenburger Chaussee und der östlich festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Süden wurde die Baugrenze offen gehalten, um nahtlos an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 04/2016 "Mozartstraße" anzuschließen.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dies spiegelt die Charakteristik einer, dem Plangebiet angrenzenden, eher lockeren Bebauung wider.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird im Allgemeinen Wohngebiet Bezug auf die ergänzende und gleichwertige Bebauung genommen. Weiterhin wird verhindert, dass das Gebiet mit Reihen- oder Kettenhäusern in sehr schmale Grundstücke gegliedert wird und sich dadurch eine sehr dichte und gedrungene Wohnsiedlung entwickeln kann. Die Festsetzung Nr. 1 lautet: *"Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 20 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)"*

12. Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Meyenburger Chaussee (Gemeindestraße G 0235).



Abb.: Meyenburger Chaussee

Innere Erschließung

Die Anbindung der Wohngrundstücke soll über die Planstraße A erfolgen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich). Die Planstraße endet mit einer Wendeanlage nach RAST06, Bild 57. Auf dieser Wendeanlage ist ein konfliktfreies Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges möglich.

Die Planstraße ist in einer Breite von 8 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.

Die Anforderungen für die Traglast von 16 t wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes gesichert. Im Plangebiet werden Einfamilienhäuser errichtet, besondere Vorkehrungen für Rettungsleistungen oder Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge außerhalb der Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

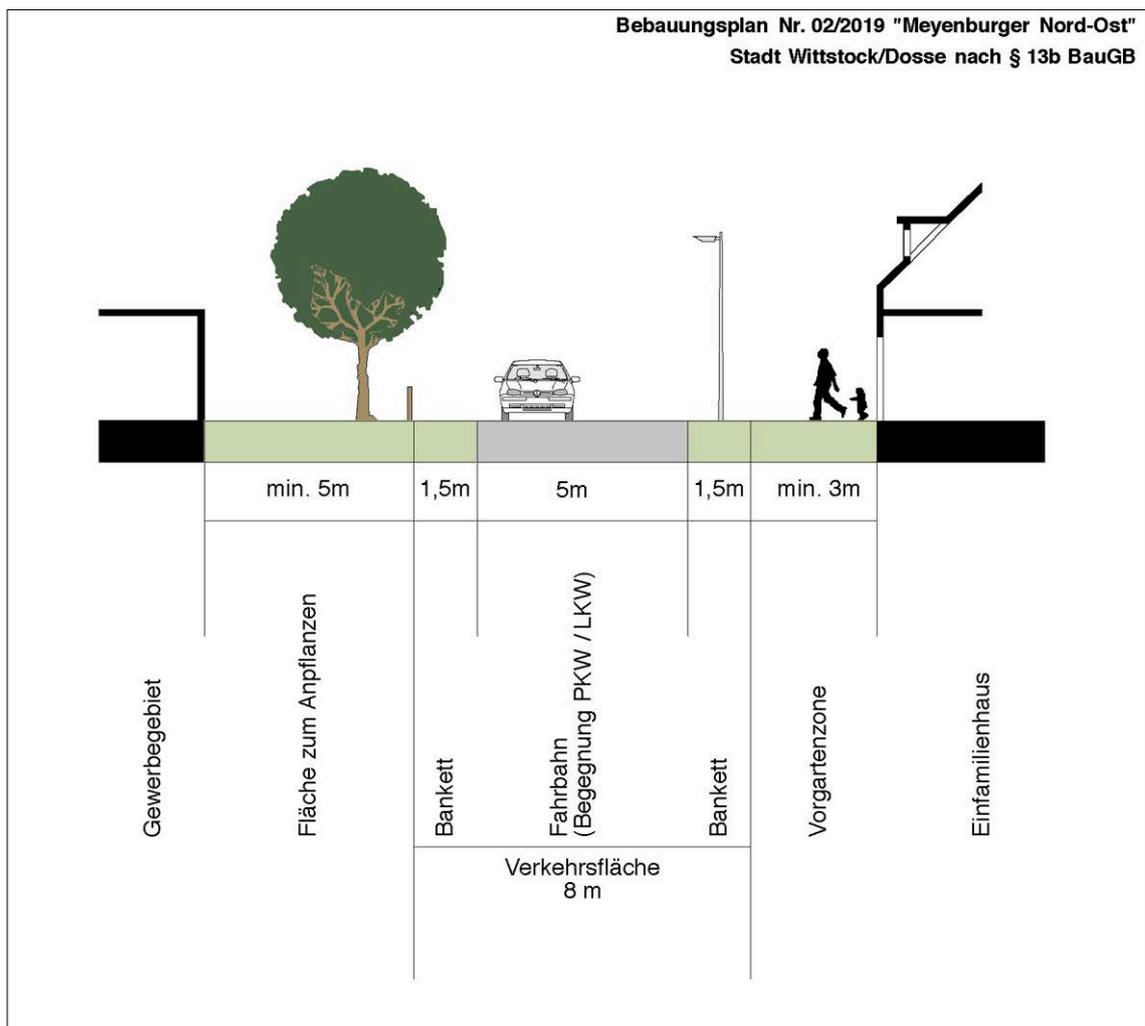


Abb.: Straßenquerschnitt 8 m

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um eine gleichberechtigte Nutzung der befestigten Fahrbahn im Sinne von shared spaces - gemeinsamer Raum für alle Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen.

Die der Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

13. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Südwesten des Plangebietes wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. Hier befinden sich Leitungen sowie Schächte der E.DIS Netz GmbH und des Wasser- und Abwasserverbandes Wittstock.



Abb.: Trinkwasserschieber des WAV



Abb.: Stromkästen der E.DIS

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Nordwesten des Plangebietes sind Leitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Wittstock und der E.DIS Netz GmbH anzutreffen.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde angrenzend an die Meyenburger Chaussee ein selbstständiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Kennbuchstaben A zugunsten der E.DIS Netz GmbH in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Etwas weiter östlich wurde ein überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Kennbuchstaben B zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes in einer Breite von 5 m festgesetzt.

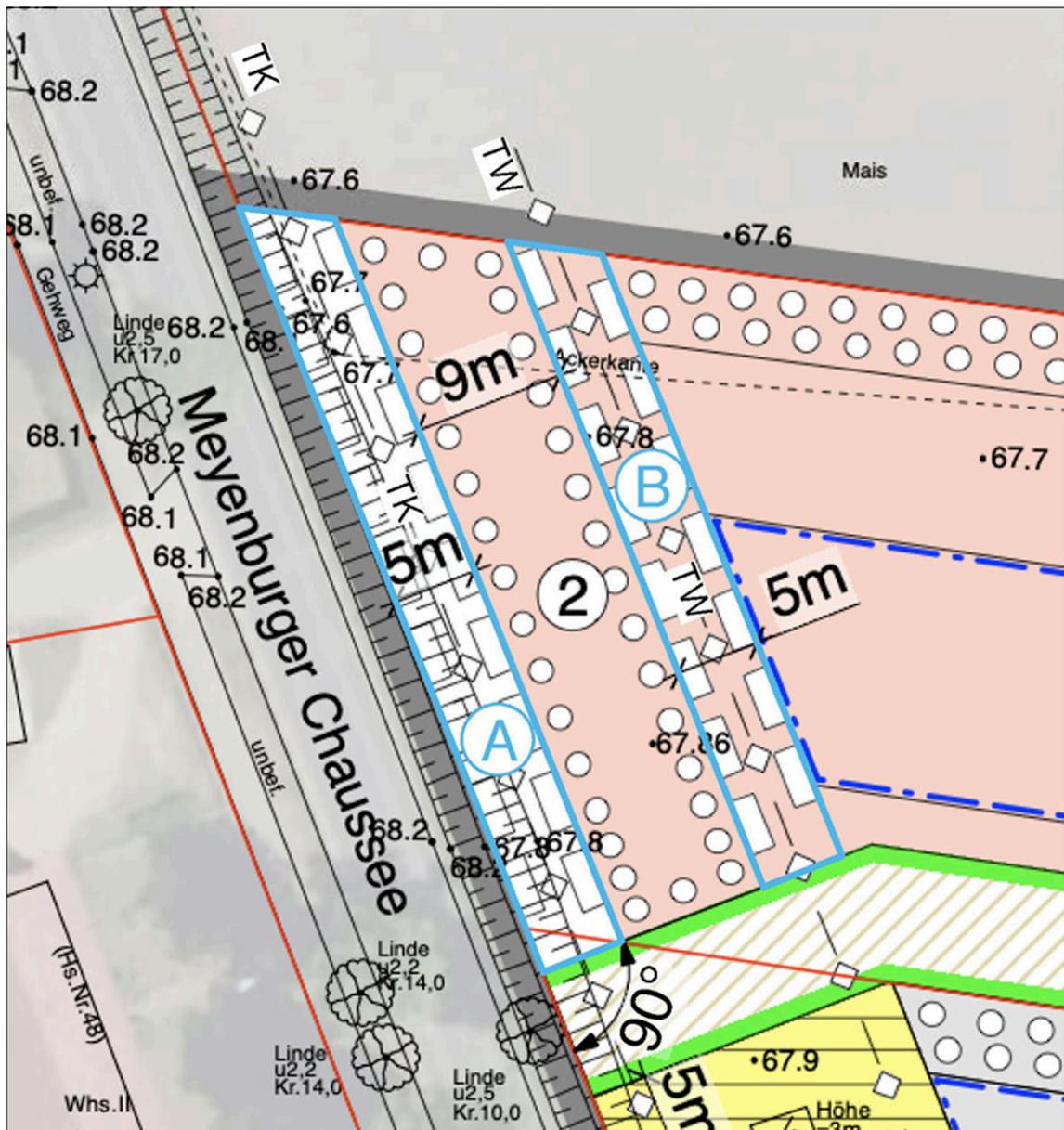


Abb.: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit den Kennbuchstaben A und B

15. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bis auf die Trinkwasserversorgung, hinsichtlich der technischen Infrastruktur bislang nicht erschlossen. Medien liegen in der Meyenburger Chaussee 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, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann.

Gasversorgung

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mit Schreiben vom 04.01.2021 ihren Leitungsbestand mit. Die Leitungen befinden sich in der Meyenburger Chaussee und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

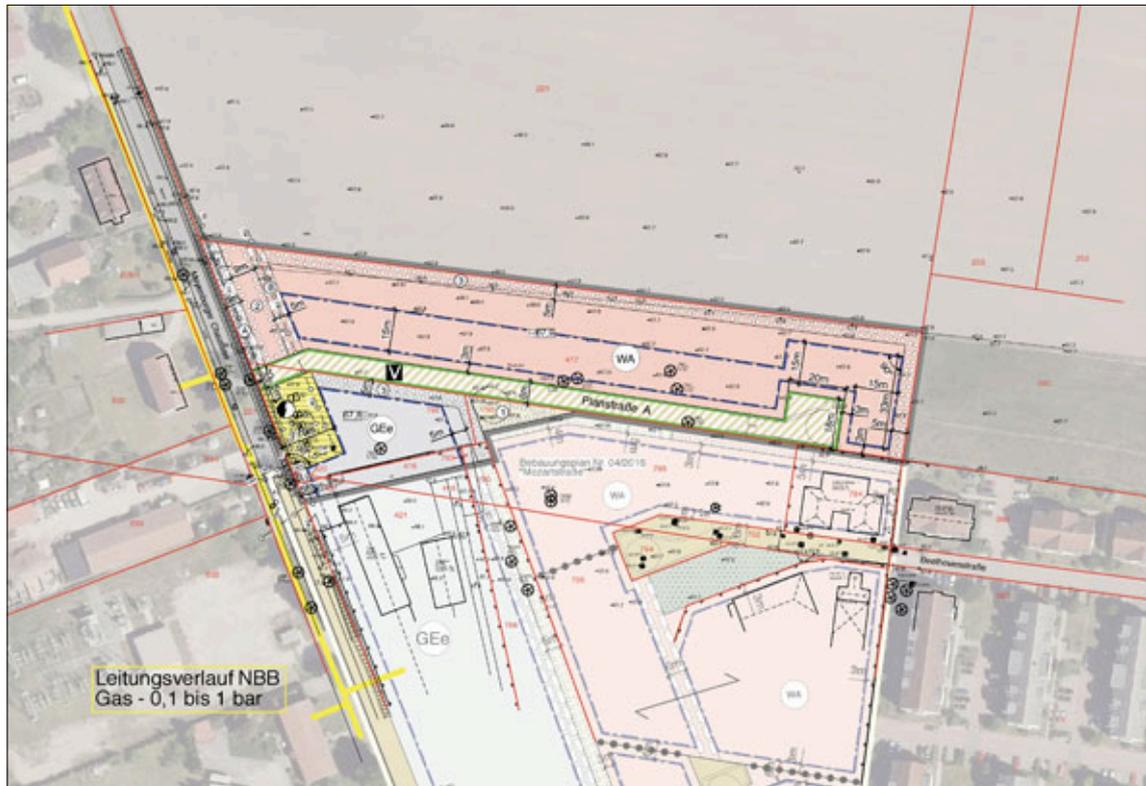


Abb.: Leitungsverlauf der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

Trinkwasser / Abwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Wittstock hat mit Schreiben vom 24.06.2020 seinen Leitungsbestand übermittelt und folgendes mitgeteilt:

"Die Grundstücke Gemarkung Wittstock, Flur 18, Flurstück 417, 786 und 420 sind am öffentlichen Trinkwassernetz angeschlossen.

Eine Trinkwasserleitung PVC 180 liegt in der Meyenburger Chaussee vor dem Grundstück Meyenburger Chaussee 47 und bindet in einem Knotenpunkt ein, welcher auf dem Grundstück Gemarkung Wittstock, Flur 18, Flurstück 786 liegt. Auf dem Grundstück Gemarkung Wittstock, Flur 18, Flurstück 417 liegt eine Verbindungsleitung, die für die Versorgung der Ortslage Biesen der Stadt Wittstock/Dosse sorgt.

Schutzwasserseitig führen wir aus, dass der nächstmögliche Anschlusspunkt für die o.g. Grundstücke an einem Abwasserpumpwerk liegt. Das Abwasserpumpwerk liegt vor dem Grundstück Meyenburger Chaussee 46."

Hierzu wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Kennbuchstaben A zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes in einer Breite von 5 m festgesetzt.

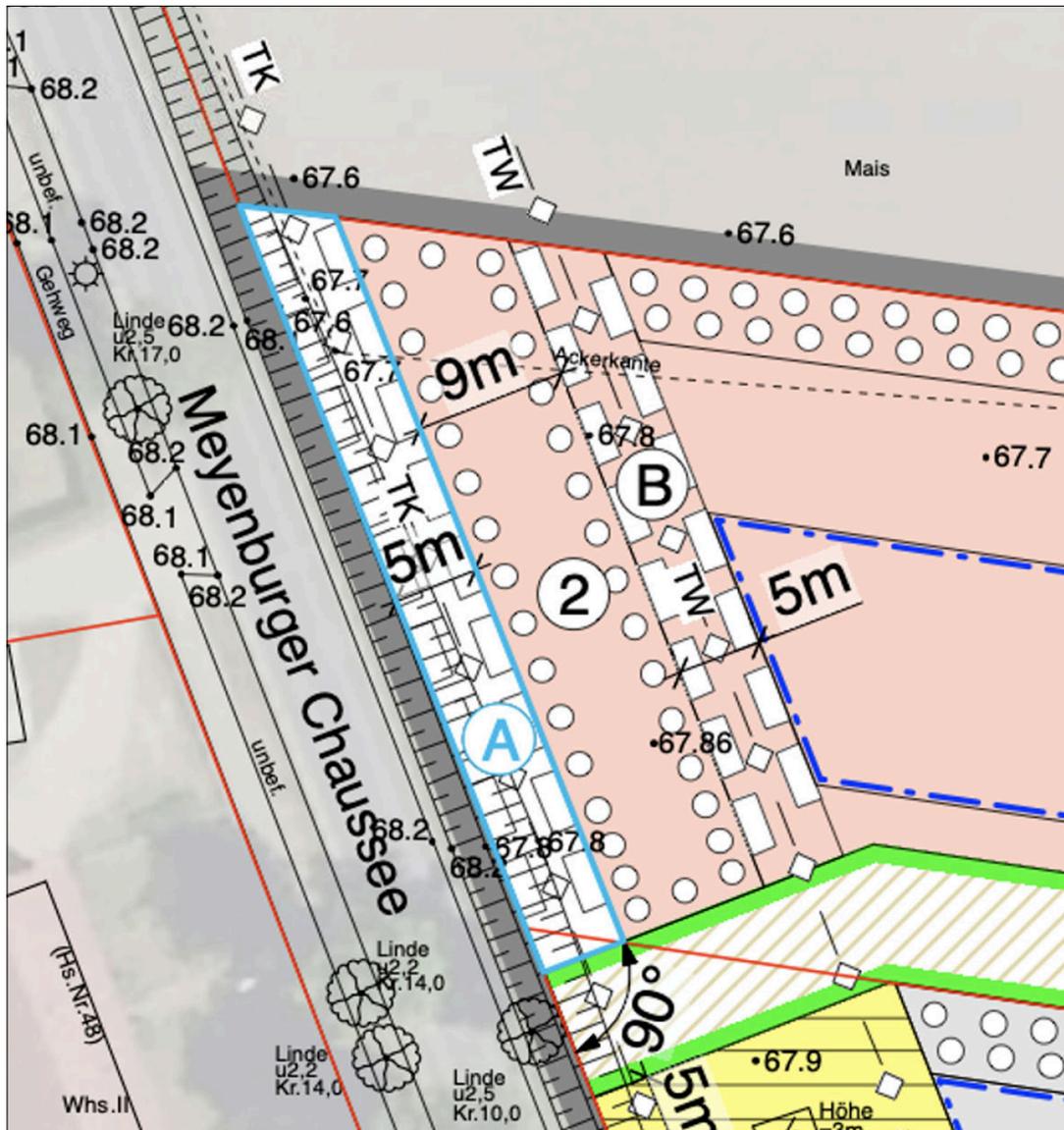


Abb.: selbstständiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den Kennbuchstaben A zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes.

Eine vorhandene Trinkwasserleitung auf den Flurstücken 786, 790, 793, 794 und 795 ist im Jahr 2017/ 2018 stillgelegt worden.

Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen werden nicht erwartet. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen. Das Versorgungsnetz wird im Rahmen des Vollzuges des Bauungsplanes vervollständigt.

Weiter wurde vom Wasser- und Abwasserverband im Rahmen der formellen Beteiligung folgendes mitgeteilt:

"Der Wasser- und Abwasserverband hat im Rahmen seiner mittelfristigen Investitionsplanung und in der 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes vom Dezember 2019 bis einschließlich 2024 weder für den Bereich Trinkwasser noch für den Bereich Abwasser finanzielle Mittel zur Erschließung des betroffenen B-Plangebietes eingeplant.

Im westlichen Teil des B-Plangebietes verläuft über das betroffene Grundstück (Flurstück 417 der Flur 18 in der Gemarkung Wittstock) parallel zur Meyenburger Chaussee eine Trinkwasserleitung PVC 160 x 7,7. Diese TW-Leitung versorgt u.a. die Ortsteile Biesen mit Eichenfeld und Heinrichsdorf sowie Wernikow. Von dieser Trinkwasserleitung aus ist eine Erschließung des B-Plangebietes über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen den Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasserverband Wittstock möglich.

Das B-Plangebiet "Meyenburger Nord-Ost" ist derzeit nicht mit Abwasser erschlossen. Die 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes vom Dezember 2019 für die Jahre 2019 bis 2024 sieht keine weiteren Erschließungen vor.

Eine Erschließung des B-Plangebietes ist aber über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasserverband Wittstock sowohl über die Meyenburger Chaussee als auch über die Beethovenstraße unter Beachtung der wirtschaftlichsten Variante möglich."

Demzufolge ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

Telekommunikation

Die E.DIS Netz GmbH hat mit Schreiben vom 09.06.2020 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet ein Fernmeldekabel befindet. Hierzu wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Kennbuchstaben B zugunsten der E.DIS Netz GmbH in einer Breite von 5 m festgesetzt.

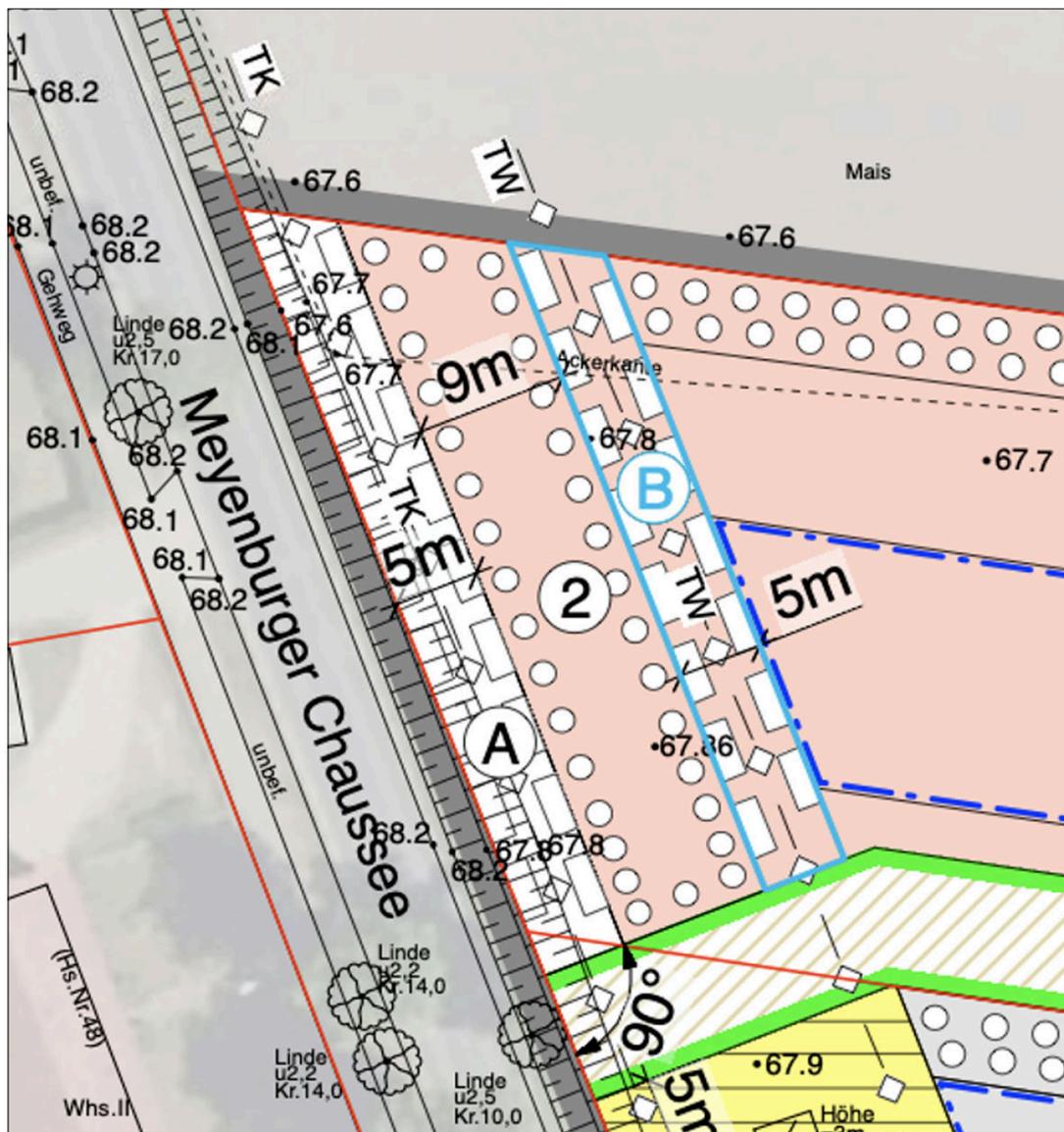


Abb.: überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den Kennbuchstaben B zugunsten der E.DIS Netz GmbH

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 des Grundschutzes wird das Arbeitsblatt V 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt und beträgt für das Plangebiet 48 cbm/h, der Bedarf muss über den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein.

Die erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes über einen neue Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet sicher gestellt.



Abb.: vorgesehene Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet

16. Fällung von Bäumen

An der Meyenburger Straße befindet sich am Anbindepunkt der Erschließungsstraße für das Baugebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Linde. Die Erhaltung des Baumes ist nicht möglich, da auch ein Verschwenken der Erschließungsstraße nach Norden nicht dazu führt, dass er erhalten werden kann.

Ziel der Stadt Wittstock ist es, unter Beachtung und Einhaltung der durch den Bebauungsplan "Rote-Mühle-Weg" bestehenden Siedlungsbegrenzung mit diesem Bebauungsplan einen Abschluss der Siedlungsentwicklung am Standort östlich der Meyenburger Chaussee neu zu ordnen und eindeutig zu definieren.

Dieses kann nur verfolgt bzw. erreicht werden, wenn durch die Lage der Erschließungsstraße keine ergänzende oder zukünftige Bebauungsabsicht suggeriert wird, so dass diese Erschließungsstraße nur im Süden des Geltungsbereiches liegen kann.

Im Zuge der Einordnung bzw. künftigen Festsetzung der Verkehrsfläche müssen die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen für die Planung und Anbindung untergeordneter oder gleichrangiger Straßen an das öffentliche Straßennetz beachtet werden. Als Ergebnis der Prüfung nur eingeschränkt verfügbarer Möglichkeiten war, dass die betreffende Linde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Erschließung des Gebietes in jedem Falle gefällt werden muss; da die Sichtdreiecke dies auch in einem anderen z.B. geradlinigen Verlauf in Richtung Meyenburger Chaussee aus Sicherheitsgründen erfordern.

Bei einer Verlagerung der Anbindung der Erschließungsstraße südlich der Versorgungsfläche an die Meyenburger Chaussee würde der Eingriff in den Baumbestand der Allee erheblicher ausfallen.

In dem schon angesprochenen Beitrag des Büro Ellmann/Schulze wurde die Fällung ausführlich thematisiert. Der gemäß Bauschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erforderliche Ausgleich durch Pflanzung von 11 Straßenbäumen ist dort ermittelt worden und ergänzend im Kapitel 18 der Begründung thematisiert. Auf dem Planbild ist zudem ein entsprechender Hinweis abgedruckt:

"Beseitigung einer kompensationspflichtigen Linde durch Pflanzung von 11 Bäumen (Qualität H 2xv. o.B.). - Fällung nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres."

Die notwendige Baumfällung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung der künftigen Erschließungsstraße. Bei öffentlichen Straßen findet die BbgBO keine Anwendung und bei privaten Straßen / Verkehrsanlagen mit einer Fahrbahnbreite $\leq 5,00$ m findet § 61 (1) Nr. 8 BbgBO Anwendung (genehmigungsfreies Vorhaben), so dass ein Bauantragsverfahren mit Konzentrationswirkung für eine Entscheidung über die Genehmigung der Baumfällung nicht zur Verfügung steht.

Der Antrag ist durch die Stadt ausgelöst und durch den Landkreis in einem selbständigen parallellaufenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wurden drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Südlich der Planstraße A wurde auf dem Flurstück 793 eine selbstständige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 festgesetzt. Für diese Fläche wurde folgende textliche Festsetzung getroffen.

Festsetzung Nr. 8: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist auf mind. 80 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 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, 2 x v. o.B.)."

Weiterhin wurde im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde zwischen den beiden Leitungsverläufen eine überlagernde Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 in einer Breite von 9 m festgesetzt. Um einen Abstand von 5 m zu den Leitungen zu wahren wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 9: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 ist auf mind. 40 % der Fläche, mit einem Abstand von 2,5 m zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).

Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2 x v. o.B.)."

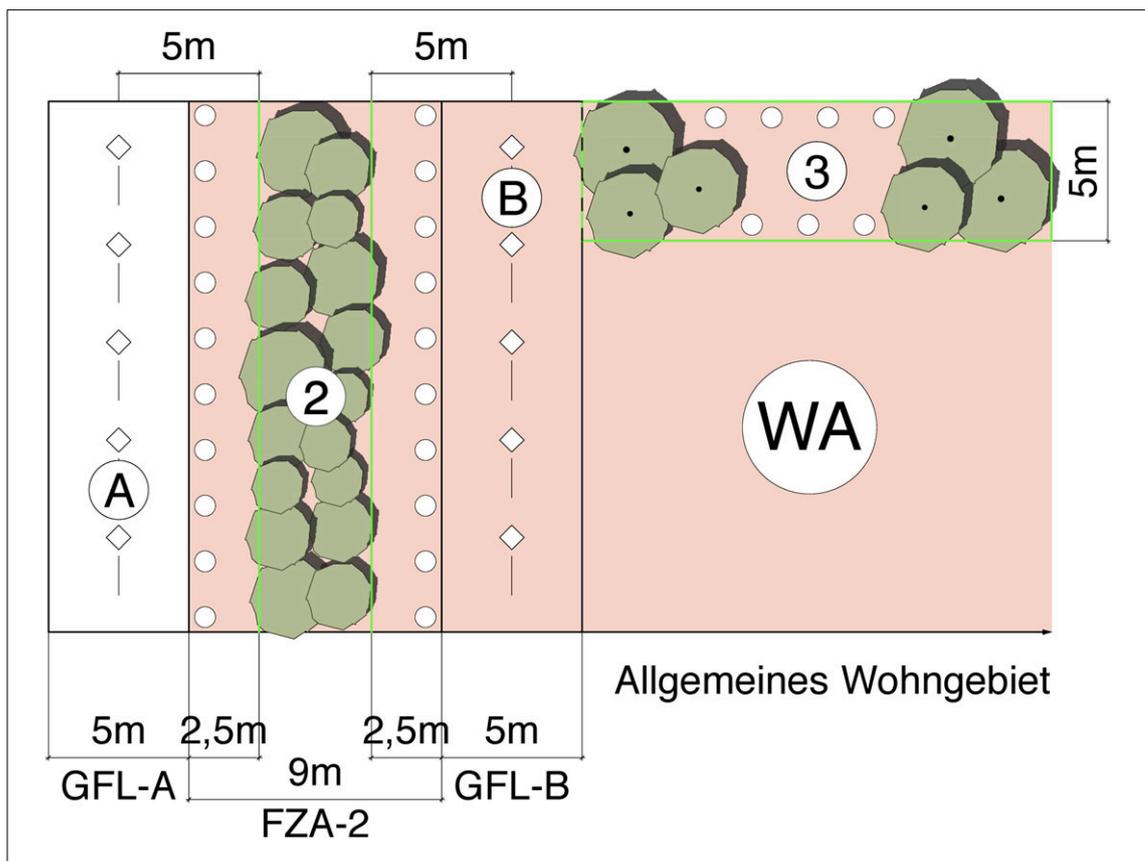


Abb.: Prinzipskizze zur textlichen Festsetzung Nr. 9

Darüber hinaus wurde entlang der nördlichen als auch der nordöstlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes eine überlagernde Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 jeweils in einer Breite von 5 m festgesetzt. Für diese Flächen wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 10: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 ist auf mind. 40 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 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, 2 x v. o.B.)."

Pflanzliste für die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10

Silber-Weide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Flatter-Ulme	Ulmus Laevis
Esche	Fraxinus excelsior
Resista Ulme	Ulmus "New Horizon"
Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 sollen einerseits das Wohngebiet vom Gewerbegebiet optisch abgrenzen und andererseits harmonisch in die Landschaft einbinden. Diese textlichen Festsetzungen sind keine Festsetzungen zur Kompensation, da nach § 13 b durch den Plan kein Eingriff hervorgerufen wird.

18. Berührtheit der Umweltbelange und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf hat zum Bebauungsplan 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" nach § 13b BauGB der Stadt Wittstock/Dosse einen Bericht zur Berührtheit der Umweltbelange und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand 11/2020 gefertigt:

Das Gutachten ist vollumfänglich Anlage zur Begründung.

Folgende Kernaussagen wurden vom Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR getroffen:

"Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB durchgeführt. Demzufolge ist das Vorhaben kein Eingriff gem. HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Land Brandenburg. 2009). Demnach ist nur ein Baumverlust zu kompensieren."

Art	Lat. Bezeichnung	U cm	Kompensationsumfang HVE	Kompensation gemäß Baumschutzverordnung des LK OPR, § 13b BauGB	Bemerkung, Begründung
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	188	11	11	Straßenbaum, steht am östlichen Fahrbahnrand, leichte Trockenschäden, kein Höhlenbaum

Hinweis: Die Linde befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

"Die folgende Tabelle zeigt die geplanten Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf:

Tabelle 1: Konfliktbewertung (Eingriffsbilanzierung von Boden / Fläche / Wasser / Klima / Luft entfällt gemäß § 13b BauGB"

Schutzgut	Beeinträchtigung / Konflikt	Vermeidung (V) Minimierung (M) Ersatz (E)	Maßnahme
Arten und Biotope	Beseitigung von 1 kompensationspflichtigen Baum (Linde an der Straße)	V/M E	Fällung der Linde nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres Pflanzung von 11 Bäumen innerhalb des Plangebietes (Qualität H 2xv. o.B.).

Hinweis: Die Stadt Wittstock/Dosse wird sich bemühen, die Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich oder zumindest eingriffsnah vorzunehmen. Eine Festsetzung erwächst hieraus aber nicht.

Die im Bericht vom Ingenieurbüro Ellmann/Schulze angeführten Konfliktvermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind eher allgemeiner Art und für das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes nicht von Belang.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden vom Ingenieurbüro Ellmann/Schulze offensichtlich begrüßt.

In Bezug auf den Artenschutz kommt das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze zu folgendem Ergebnis:

"Das Vorhabengebiet bietet kein Lebens- und Fortpflanzungsstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten.

Weitergehende floristische oder faunistische Untersuchungen werden für die genannten Arten- / Artengruppen nicht für erforderlich gehalten, da es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Die Umsetzung des B-Planes nach § 13b BauGB führt zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen"

Als Hinweise werden auf dem Planbild aufgetragen:

Hinweis zur Baumfällung außerhalb des Geltungsbereiches:

"Beseitigung einer kompensationspflichtigen Linde durch Pflanzung von 11 Bäumen (Qualität H 2xv. o.B.). - Fällung nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres."

Hinweis zum Artenschutz (Zeitpunkt der Dokumentation: November 2020 bzw. des Satzungsbeschlusses Juni 2021):

"Das Vorhabengebiet weist keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten auf. Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Umsetzung des Vorhabens nach § 13b BauGB kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen."

Bei Veränderungen sind die geltenden Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG zu beachten.

19. Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die neu geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einzufügen und der anzutreffenden Charakteristik der Baustruktur zu entsprechen werden weitere Festsetzungen getroffen. Im Folgenden werden diese dargestellt.

Die Festsetzungen Nr. 4 bis 7 regeln die Stellung der baulichen Anlagen.

textliche Festsetzung Nr. 4: "Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind bis zu der Verkehrsfläche abgewandten Grenze des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)"

textliche Festsetzung Nr. 5: "Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 1 m hinter das Gebäude und mindestens 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten."

textliche Festsetzung Nr. 6: "Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

textliche Festsetzung Nr. 7: "Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

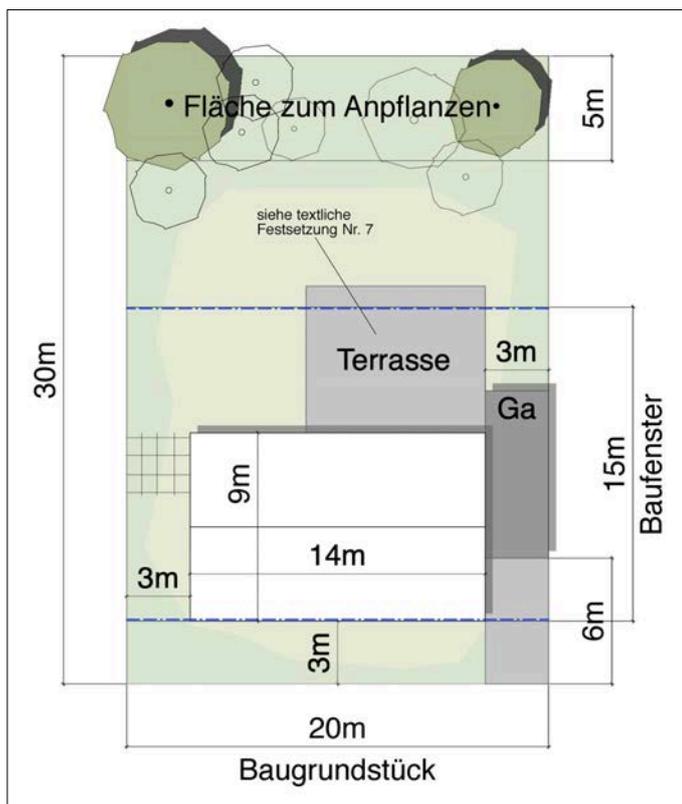


Abb.: Schemaskizze zur textlichen Festsetzung Nr. 7

Diese Festsetzungen sind notwendig, um das Hauptgebäude als prägendes Element im Straßenraum wahrzunehmen und Nebengebäude eher in den Hintergrund treten zu lassen. Des Weiteren wird hiermit dem Charakter des Ortsbildes genüge getan.

20. Gestalterische Festsetzungen

Zusätzlich zu diesen städtebaulichen Grundlagen werden Festsetzungen getroffen, um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" einzubinden. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Festsetzung Nr. 11: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig."*

Festsetzung Nr. 12: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig."*

Festsetzung Nr. 13: *"Werbeanlagen sind 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."*

21. Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst entstehen nur äußerst geringe Belastungen. Unzulässige Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht bekannt. An das Plangebiet grenzen Wohn- und Mischgebiete. Zur Konfliktvermeidung in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen wurde ein Teil der Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches den Störgrad eines Mischgebietes aufweist.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse sind Immissionsschutzkonflikte nicht erkennbar.

22. Altlasten / Munitionsbelastung

Altlasten

Das Bau- und Umweltamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin teilte mit Email vom 28.05.2020 folgendes mit:

"Nach den (...) zur Verfügung gestellten Kartenausschnitt umfasst der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 02/2019 "Meyenbuger Chaussee Nord-Ost" die Flurstücke 417 und 420 der Flur 18 in der Gemarkung Wittstock."

Für diese Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises OPR keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen registriert.

Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Dennoch kann das Vorhandensein etwaiger Vergrabungen oder umweltgefährdender Stoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der unteren Bodenschutzbehörde ist auch nicht bekannt, ob Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt wurden."

Sollten während der Durchführung dennoch optische und/oder organoleptische Bodenauffälligkeiten bzw. Müllablagerungen beobachtet werden, sind diese bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/10, Nr. 28).

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist der Stadt Wittstock/Dosse nicht bekannt.

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 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.

23. Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmale sind im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte im Rahmen der formellen Beteiligung mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg registriert 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) sind 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).

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Fundplatz der Ur- und Frühgeschichte bekannt.

24. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	8.339 qm	64 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	1.839 qm	14 %
Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	1.851 qm	14 %
Fläche für Versorgungsanlagen	585 qm	4 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - selbstständige Festsetzung - Kennbuchstabe A	239 qm	2 %
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - überlagernde Festsetzung - Kennbuchstabe B</i>	<i>200 qm</i>	<i>2 %</i>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - selbstständige Festsetzung - Kennziffer 1	225 qm	2 %
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Darstellung</i>	<i>2.119 qm</i>	<i>16 %</i>
<i>- Kennziffer 2</i>	<i>395 qm</i>	<i>3 %</i>
<i>- Kennziffer 3</i>	<i>1.725 qm</i>	<i>13 %</i>
Gesamt	13.078 qm	100 %

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 eingesehen werden.