

**Umweltbericht**

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

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Satzung

Bearbeiter

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR  
Hauptstr. 31  
16845 Sieversdorf  
Dr. B. Schulze  
Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel



Unterschrift  
(Planverfasser)

Stand: Mai 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	6
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	20
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).....</b>	<b>21</b>
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann .....	21
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge.....	38
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	38
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,.....	38
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, .....	42
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, .....	42
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	42
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, .....	42
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,.....	43
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe; .....	43
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen .....	43
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl .....	45

- e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....45

**3    Zusätzliche Angaben .....46**

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, .....46
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, .....46
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage, .....46
- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. ....47

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1      Übersicht Maßstab 1:50.000  
Anlage 2      Biotoptypen Maßstab 1: 1.500

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des B-Plangebiets Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung) .....	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung) .....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 05/2021) .....	8
Abbildung 5:	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb" .....	9
Abbildung 6:	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb" – digitalisiert Th. Jansen Ortsplanung.....	9
Abbildung 7:	Planausschnitt Containeranlage (Quelle: v. S. Management GmbH) .....	12
Abbildung 8:	Schaubild zur Niederschlagsentwässerung (Th. Jansen Ortsplanung) .....	17
Abbildung 9:	Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand: 05/2021) .....	19
Abbildung 10:	Lage der Bohrpunkte B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018) .....	23
Abbildung 11:	Schichtenverzeichnisse mit den Bohrprofilen BS1 und BS 2, nördlich angrenzendes B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018) .....	23
Abbildung 12:	Lageplan der Bodenuntersuchungen .....	25
Abbildung 13:	Prüfbericht - Anlage 3.2 (Teilbereich I) .....	26
Abbildung 14:	Prüfbericht - Anlage 3.3 (Teilbereich II).....	26
Abbildung 15:	Prüfbericht - Anlage 3.4 (Teilbereich III).....	27
Abbildung 16:	Plangebiet und Lage des FFH-Gebietes „Dosse“ (schraffiert).....	37

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	tabellarische Darstellung der GRZ und der Versiegelungsgrade innerhalb des B-Plangebiets (Th. Jansen Ortsplanung) .....	13
Tabelle 2:	Flächenbilanz .....	18
Tabelle 3:	Ergebnis der Bodenuntersuchungen Bohrpunkte BS1 u. 2 (Quelle: GLI 2018) .....	23
Tabelle 4:	Biotoptypen .....	28
Tabelle 5:	Brutvogelarten B-Plangebiet „Fretzdorf - Steinstraße“, 2017.....	33
Tabelle 6:	Nachweise von Amphibienarten .....	36
Tabelle 7:	Darstellung Gesamtversiegelung wirksamer V+E-Plan 1992 (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung) .....	40
Tabelle 8:	Darstellung der zulässigen Versiegelung in den BG 1-3 Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung) .....	40

## 1 Einleitung

Dem Ingenieurbüro Ellmann/Schulze wurde der Auftrag erteilt, eine naturschutzfachliche Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock/Dosse, OT Fretzdorf, Landkreis OPR, durchzuführen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung beauftragt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 17.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" gefasst.

Für das ca. 21 ha große B-Plangebiet östlich der BAB 24 sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches<sup>1</sup> bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

In den vorliegenden Umweltbericht fließen die Ergebnisse der Behördenbeteiligung ein. Weiterhin sind verschiedene Gutachten u.a. zum Schutzgut Boden eingearbeitet worden.

Der vorliegende Umweltbericht – Stand Satzung 07-2019 - wurde auf Grundlage der Vorschrift durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017, erstellt.

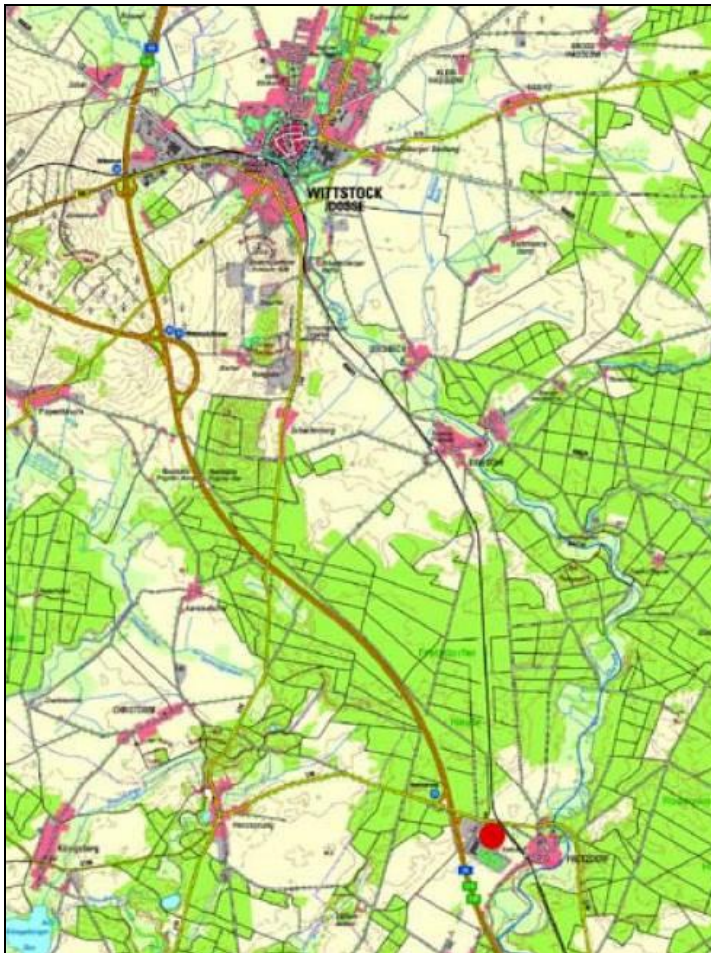


Abbildung 1: Lage des B-Plangebiets Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

(alle nachfolgenden Angaben: Th. Jansen Ortsplanung)

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

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

nördlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 424, 429, 427 und 715 der Gemarkung Fretzdorf

östlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 303/2, 306, 447, 563, 565 und 709 der Gemarkung Fretzdorf

südlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 606, 607 und 642 der Gemarkung Fretzdorf

westlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 263 und 264 der Gemarkung Fretzdorf

sowie südwestlich mit den Grundstücksflächen der BAB 24, Flur 1, Flurstück 257/1 der Gemarkung Fretzdorf.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)



### 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.

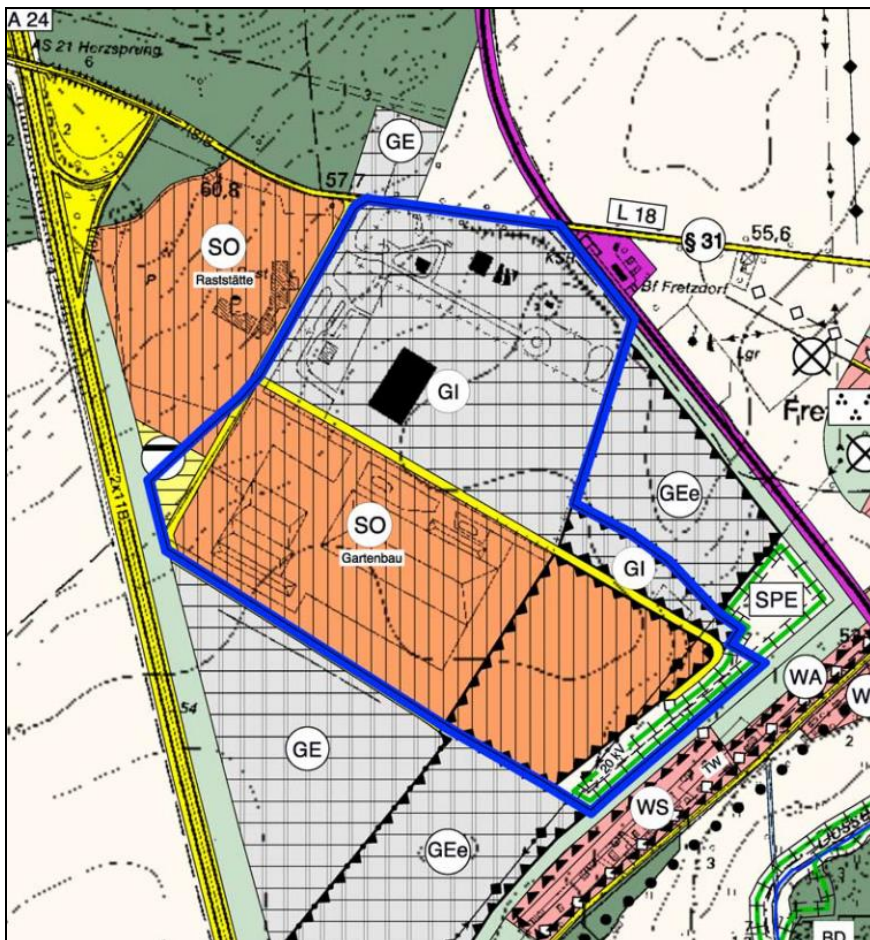


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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

In dem wirksamen und im zusammengeführten Flächennutzungsplan ist im Plangebiet, auf denen das Vorhaben entwickelt werden soll, ein Sondergebiet - Gartenbau dargestellt. Nördlich angrenzend war wegen des damals dort verorteten Kalksandsteinwerkes und des ehem. Betonsteinwerkes in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Industriegebiet (GI) darge-

stellt. Beide Werke sind stillgelegt, der ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist aufgehoben worden. Für die Fläche des ehem. Betonsteinwerkes ist ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt worden, der ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan geändert. Damit wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der Bebauungspläne "Fretzdorf - Steinstraße" und "Fretzdorf - Jägerstraße" angepasst.

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

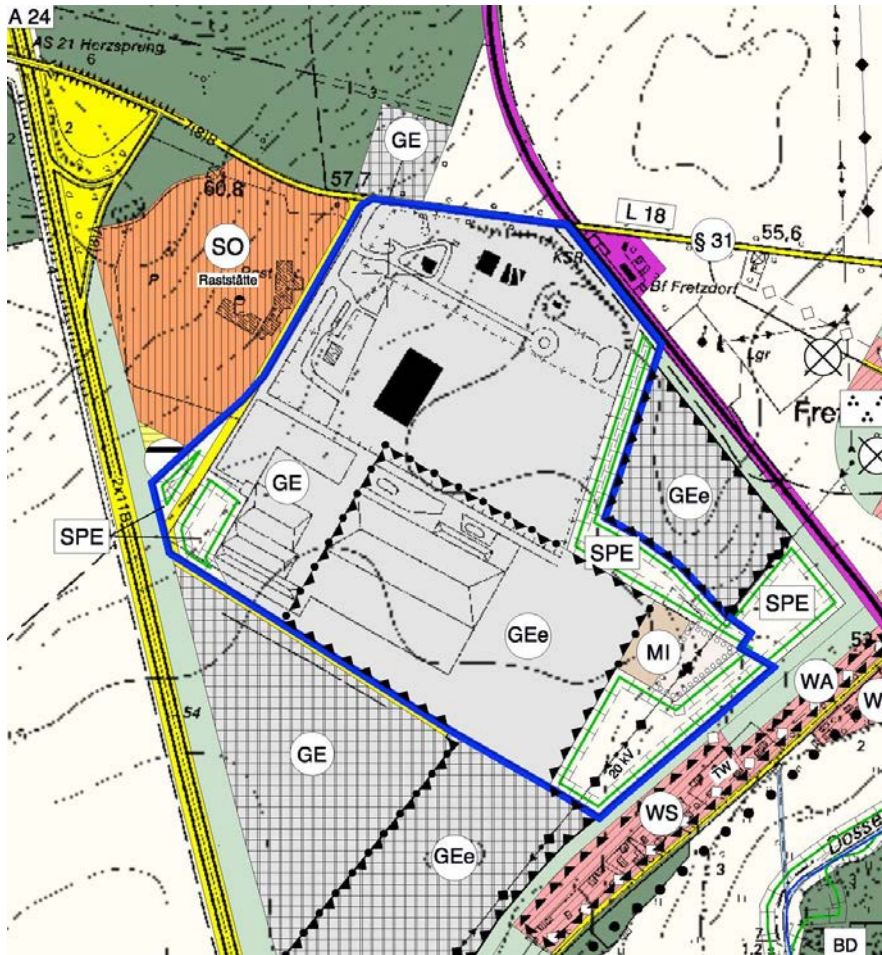


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 05/2021)

### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3**

Die Gemeindevertretung Fretzdorf hat am 16.07.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde am 17.09.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.11.1992 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21.12.1992 öffentlich bekannt gemacht. Er ist damit wirksam.



Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenbautrieb"  
Digitalisierung

vorh. GRZ: 0,7333 < zul. GRZ: 0,8  
vorh. GFZ: 0,615 < zul. GFZ: 2,4

Gartenbaubetrieb

VERMARKTUNGSHÄUSER

überbaute Flächen (Gebäude)  
= ca. 119.510 qm

versiegelte Fläche  
= ca. 22.879 qm

zusätzliche Verkehrsflächen (Planstraßen)  
= ca. 8.233

Plangebiet = ca. 210.902 qm

zulässige Gesamtversiegelung:  
Plangebiet abzgl. Verkehrsflächen x 0,8 (zulässige GRZ)  
= ca. 162.135 qm  
zzgl. Verkehrsflächen  
= 170.368 qm

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Hauptstraße 31, 16845 Sieversdorf

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

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

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

### **Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung be-

stehender Nutzungen sowie Errichtung und/oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) gesichert werden. Anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Flexibilität in der Nutzung und den Baufeldern ermöglicht werden.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

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

#### **zulässig sind:**

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

#### **ausnahmsweise zulässig sind:**

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

#### **nicht zulässig sind:**

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

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

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

Zudem sind vom Schallgutachter flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden, die als textliche Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

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

#### **Zulässig sind im MI:**

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

Nicht zulässig sind im MI:

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

Des weiteren nicht zulässig sind im MI:

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

Auf dem Flurstück 520 werden derzeit (Juni 2017) Container-Gebäude für Erntehelferunterkünfte errichtet. Diese Fläche inkl. der notwendigen Abstandsflächen wurde in das Baugebiet 3 integriert.

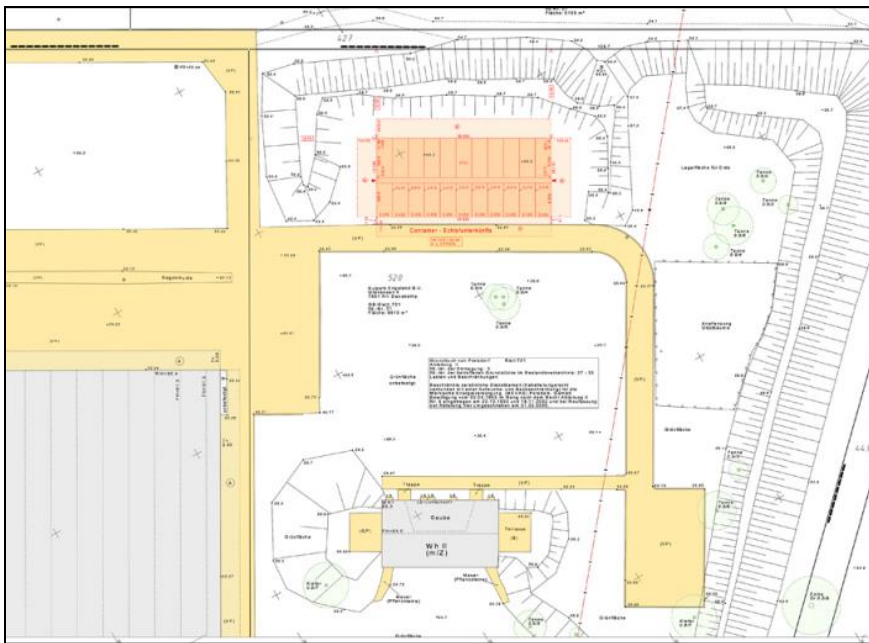


Abbildung 7: Planausschnitt Containeranlage (Quelle: v. S. Management GmbH)

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

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

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

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

Zum Baugebiet 2 ist mit der Festsetzung Nr. 2 eine weitere Einschränkung der Art der Nutzung vorgenommen worden, die den Umfang von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden betrifft.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet: "Im Baugebiet 2 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur auf 10 % der Grundfläche zulässig."



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

Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung Nr. 3 weitere Nutzungspräzisierungen für alle drei Baugebiete vorgenommen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: "In den Baugebieten 1, 2 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen nicht zulässig."

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)
- Baumassenzahl (BMZ)

Für die jeweiligen Baugebiete und auch für den gesamten Bebauungsplan wurden die GRZ sowie die tatsächliche Versiegelungsgrade ermittelt. Dies zeigt die nachstehende Tabelle 1:

Tabelle 1: tabellarische Darstellung der GRZ und der Versiegelungsgrade innerhalb des B-Plangebiets (Th. Jansen Ortsplanung)

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Baugebiet 1 auf 0,6 und im Baugebiet 2 auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 für das Baugebiet 1 ergibt sich aus der geringen Versiegelung, den erforderlichen Abständen des FStrG von der BAB 24 und den damit einhergehenden Beschränkungen.

Die GRZ von 0,8 für das Baugebiet 2 ergibt sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung und Versiegelung. Die festgesetzte GRZ für das Mischgebiet (MI) entspricht mit 0,2 einer eher lockeren Bebauung.

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

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

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

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

Für die Baugebiete 1 und 3 gelten die Überschreitungsregeln nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von 50 % der festgesetzten GRZ, so dass im Baugebiet 1 eine Gesamtversiegelung von 0,8 und im Baugebiet 3 von 0,3 zulässig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht gefährdet.

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

(...)

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

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

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

Mit der Festsetzung Nr. 6 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt: "Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)"

Die Baufenster sollen eine umfassende Nutzung der Baugebiete ermöglichen.

### **Äußere Erschließung**

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

### **Innere Erschließung**

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

Andererseits wird das Plangebiet über die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Jägerstraße abgesichert, die als private Verkehrsfläche in einer Breite von 14 m und fortlaufend zur Erschließung des Mischgebietes im Baugebiet 3 in Richtung Osten in einer Breite von 7 m festgesetzt wurde.

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

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

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

### **Ruhender Verkehr**

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

## **Ver- und Entsorgung**

(...)

### **Niederschlagswasser**

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

Erkennbar wurde durch kürzlich erstellte Untersuchungen, dass das Gebiet über eine zentrale Regenwasserleitung mit DN600 einen Anschluss an die natürliche Vorflut erhält (Graben südlich der Teetzer Straße mit Anbindung an die Dosse).

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

Darüber hinaus soll die Stadt Wittstock/Dosse in die Lage versetzt werden, die vorhandene Regenwasserleitung in den Flurstücken 421, 423, 430, 443, 520 und 521 zu übernehmen und zu bewirtschaften, um einen geregelten und gesetzlich konformen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der jeweiligen Nutzer dahingehend zu ermöglichen, dass ein geregelter Abfluss in den Graben (Gewässer 2. Ordnung) südlich der Teetzer Straße möglich wird. An dieses Rückrat des Niederschlagswassersystems sollen die einzelnen Nutzer die Möglichkeit erhalten anzuschließen und entsprechend der Erfordernisse gereinigtes Niederschlagswasser abzugeben. Hierzu wird die Stadt Wittstock entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes auf Grundlage des nachfolgend skizzierten Grundkonzeptes umsetzen.

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

Das nachfolgende Schaubild veranschaulicht das mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin am 12.04.2018 abgestimmte Grundkonzept. Auf dieser Grundlage soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes jeder Nutzer / Eigentümer entsprechende Gestaltungen / Erlaubnisse / Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde für seine Flächen und das dort anfallende Niederschlagswasser, dessen Behandlung, Fassung in Teichen, Verdunstung auf deren Grundstücken beantragen. Die Niederschlagswasserhauptleitung in dem Schaubild wird nach entsprechender Erlaubnis der unteren Wasserbehörde von der Stadt Wittstock bewirtschaftet.



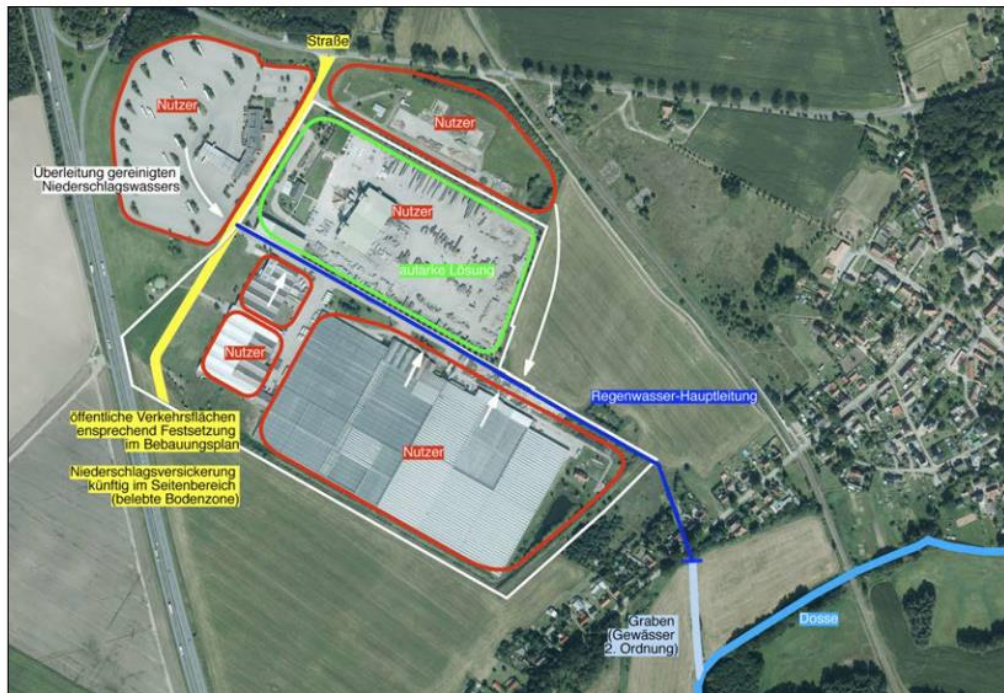


Abbildung 8: Schaubild zur Niederschlagsentwässerung (Th. Jansen Ortsplanung)

Der Grundstückseigentümer im benachbarten Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" beabsichtigt, sich von der bisherigen Regelung der Niederschlagswasserbehandlung autark zu machen und das anfallende Niederschlagswasser auf der im Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzustauen und zu versickern und zu verdunsten. Dies wird von der Stadt Wittstock unterstützt, da hierdurch Niederschlagswasser vor Ort versickert und verdunstet wird und nicht vollständig über die oben dargestellte Hauptleitung abgeleitet werden muss. Hierzu wird vom Grundstücksnutzer dort eine ca. 1,2 ha große Mulde realisiert, die ca. 1 m Grundwasserflurabstand hält und ein 5-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Die max. Einstauhöhe beträgt 10 cm. Zum städtischen Niederschlagswasserkanal wird ein Überlauf mit Sedimentationsschacht und Leichtflüssigkeitsabschneider vorgesehen, falls die Einstauhöhe von 10 cm überschritten wird.

(...)

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

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

Für die SPE-Fläche 3 wurde die Festsetzung Nr. 12 getroffen. Die Festsetzung lautet wie folgt:

"Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 3 sind die geschützten Röhricht- und Gewässerflächen dauerhaft zu erhalten."

Für die SPE-Fläche 1 wird in einem städtebaulichen Vertrag folgende Regelung getroffen:

"Die Grünlandflächen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 1 sind über eine extensive Pflege zu mageren Wiesenflächen zu erhalten."

entwickeln. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern."

Für die SPE-Fläche 2 wird in einem städtebaulichen Vertrag folgende Regelung getroffen:

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

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

### **Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz

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



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

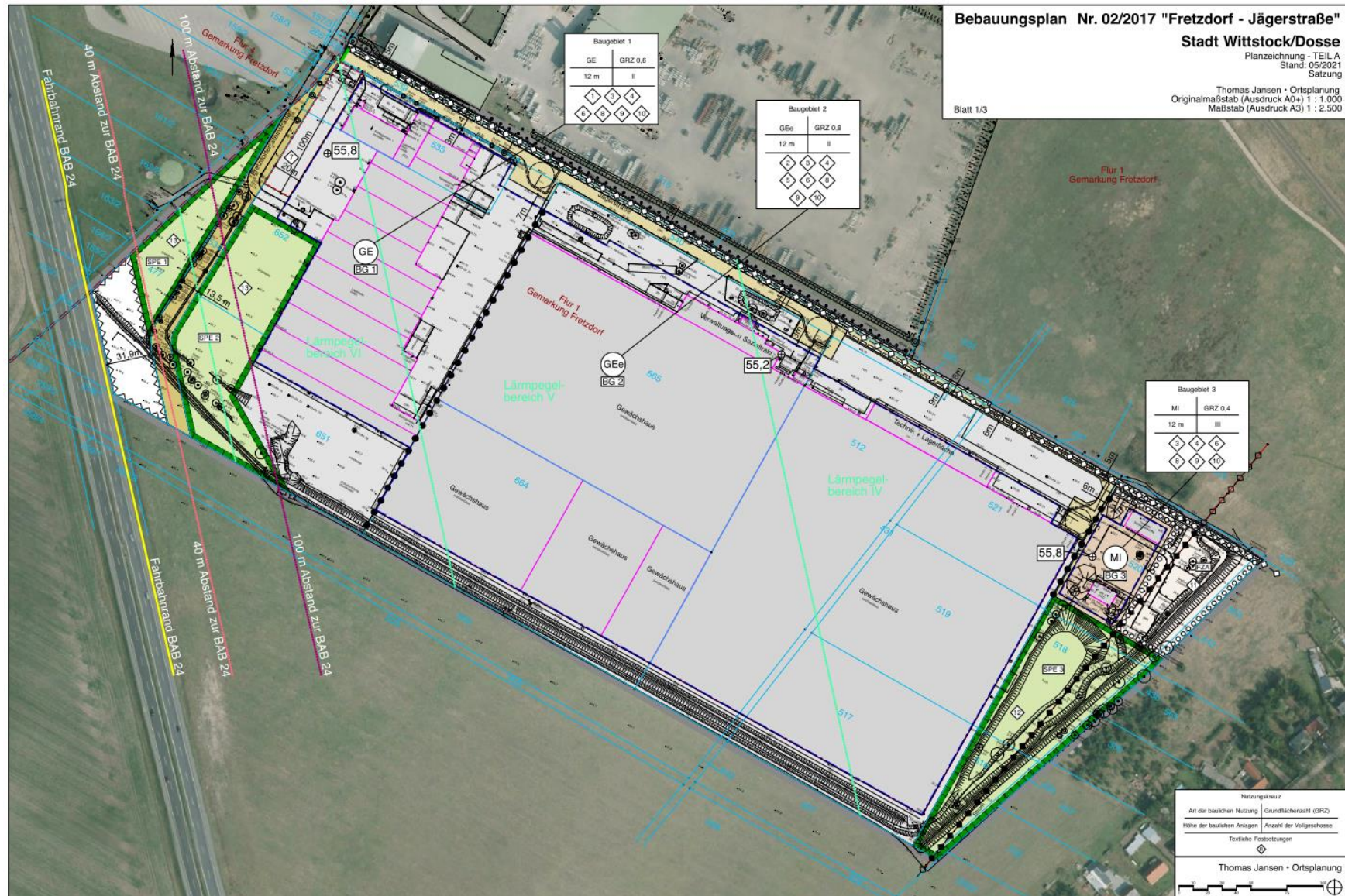


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand: 05/2021)

**b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden***

Grundlagen für die Erstellung dieses Umweltberichtes bilden:

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706.
- Landschaftsrahmenplan Ostprignitz - Ruppín, Altkreise Kyritz und Wittstock, vom November 1995, erarbeitet vom BÜRO BOGISCH FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BERLIN und von der IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK SIEVERS DORF als übergeordnete Fachplanung
- Wirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3 „Gartenbaubetrieb“ vom 17.09.1992
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 05/2018, erarbeitet von Thomas Jansen Ortsplanung, Blumenthal.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse aus dem Jahr 2012
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand April 2009
- Bestandslageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke, Wusterhausen/Dosse mit Stand: 03/2017 (Lagesystem: ETRS89 / Höhenbezugs-system: DHHN2016).
- Baugrundgutachten des Büros GLI - Gesellschaft für Labor- und Ingenieurdienstleistungen Prignitz mbH. B-Plangebiet „Fretzdorf-Steinstraße“. Stand 02-2018.
- Lärmgutachten, afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See mit Stand 23.10.2018
- Bodengutachten, Sachverständigenbüro ARLT, Alt Ruppín mit Stand 21.05.2019
- Regenentwässerungskonzept Ingenieurbüro Strauch & Partner, Heiligengrabe OT Maulbeerwalde, Stand 08/2018



## **2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)**

- a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann*

### **Lage und Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Fretzdorf, westlich der Bundesautobahn (BAB) 24 an der Anschlussstelle Herzsprung.

Geprägt wird das B-Plangebiet durch meist versiegelte Asphalt- und Pflasterflächen mit großflächigen Gewächshäusern, weiteren Gebäuden, Hallen sowie einzelnen Freiflächen. Im östlichen Teil ist ein Wohngebäude sowie ein größeres Gewässer zum Auffang des Niederschlagswassers vorhanden, kleinere Gewässer befinden sich auf der Nordseite. Östlich und südlich umläuft dammartig ein Sichtschutzwall die Gewerbeflächen. Im westlichen Teil des B-Plangebiets sind größere Wiesen- und Rasenflächen vorhanden.

### **Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft**

#### ***Schutzgut Mensch***

Auswirkungen des Vorhabens können potentiell durch Wirkungen wie Lärm, elektromagnetische Strahlung, visuelle Beeinträchtigung oder eine Veränderung der Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastrukturbedarf, etc.) verursacht werden.

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen wie der Autobahn A 24, weiteren Verkehrsflächen und Gewerbeflächen besteht bereits eine deutliche Vorbelastung hinsichtlich Lärm und visueller Beeinträchtigung. Funktionen wie zur Erholung sind nicht gegeben. Südlich des B-Plangebietes befinden sich momentan Ackerflächen, östlich grenzen in einiger Entfernung hinter einem Sichtschutzwall die Siedlungsflächen von Fretzdorf an.

#### ***Schutzgut Wasser***

Oberflächengewässer (natürliche) sind im PG nicht vorhanden. Die Dosse als einzigstes natürliches Fließgewässer verläuft in etwa 550 m in Richtung Osten. Zum Auffangen des Niederschlagswassers der Gewächshausflächen wurden insgesamt 3 Gewässer angelegt. Das größte Gewässer im Ostteil des B-Plangebiets umfasst eine Wasser- und Röhrichtfläche von etwa 3.500 m<sup>2</sup>. Südlich der Gewerbeflächen verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben.

An das B-Plangebiet direkt angrenzend, im nordöstlichen Teil, ist ein weiteres Kleingewässer vorhanden, welches ebenfalls als Sammelbecken von angeschlossenen Gewerbeflächen, z.T. auch von Flächen außerhalb des hier bearbeiteten B-Plangebiets, fungiert. Der Vorfluter aller Gewerbeflächen (Tank & Rastanlage, Gemüsekontor, ehem. Fa. Kartzeff, B-Plangebiet „Fretzdorf-Jägerstraße“) ist die Dosse. Diese nimmt die anfallenden Regenmengen aus den einzelnen Gebieten über Rohrleitungen und kurz vor der Einmündung über einen offenen Graben auf.

Durch das Büro GLI - GESELLSCHAFT FÜR LABOR- UND INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN PRIGNITZ MBH wurde für das nördlich angrenzende B-Plangebiet Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" ein Baugrundgutachten<sup>2</sup> erstellt, in welchem der Grundwasserflurabstand (GWFA) mit rund 90 cm bis 110 cm im Bereich direkt nördlich angrenzender Untersuchungspunkte ermittelt wurde, so dass für eine Versickerung ein ausreichender Flurabstand nicht gegeben war. Es

---

<sup>2</sup> GLI - GESELLSCHAFT FÜR LABOR- UND INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN PRIGNITZ (2018): Baugrund – Stellungnahme. 14.02.2018

kann davon ausgegangen werden, dass auch für die Flächen des hier bearbeiteten Bebauungsplangebiets ähnliche Grundwasserhöhen gegeben sind.

Bei einem Termin bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin am 12.04.2018 wurde die Thematik der Niederschlagswasserentsorgung des Bebauungsplangebiets „Fretzdorf-Jägerstraße“, jedoch auch aller weiterer an dieselbe Vorflut angeschlossener Gewerbegebiete, besprochen. Vorgesehen ist, dass die bestehende Rohrleitung nördlich innerhalb des Bebauungsplanes von West nach Ost verlaufend künftig öffentlich durch die Stadt Wittstock gewidmet ist. Für daran einleitende Gewerbebetriebe ist im Falle eines Bauantrages eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, die alle diesbezüglichen Belange wie Einleitmenge und ggf. vorherige Behandlung regelt.

Bei Beachtung dieser Auflagen sind Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächengewässer nicht zu erwarten.

#### Sonstige Angaben zu den Grundwasserverhältnissen

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Süden.

Die Qualität des Grundwassers ist nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Verhältnisse im Anstrom des Plangebietes der 1. GWL Nährstoffanreicherungen vorhanden sind.

#### **Schutzgut Boden**

Gemäß Hydrogeologischer Karte (1968)<sup>3</sup> werden für den Planungsraum *quartäre Sande und Kiese* dargestellt. Die örtlich natürlicherweise anstehenden Substrate besitzen folgende Eigenschaften:

Grundwasserneubildungsvermögen	sehr gut - gut
Filtereigenschaften	gut
Pufferwirkung	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung	vorhanden

Das o.g. Baugrundgutachten (GLI, Fn 2) bestätigt im Grunde die Angaben zu den Bodenverhältnissen des angrenzenden B-Plangebiets. Folgende aktuelle Ergebnisse liegen hierzu vor. Die nachstehenden Abbildungen geben die Lage (Abb. 10) sowie die Ergebnisse (Abb. 11, Tab. 3) der Bohrpunkte wieder. Aufgrund der räumlichen Nähe zum hier bearbeiteten B-Plan, wurden nur die zwei Bohrpunkte 1 und 2 ausgewertet.

---

<sup>3</sup> Blatt N 33 – XXV Neuruppin; Maßstab 1:200.000

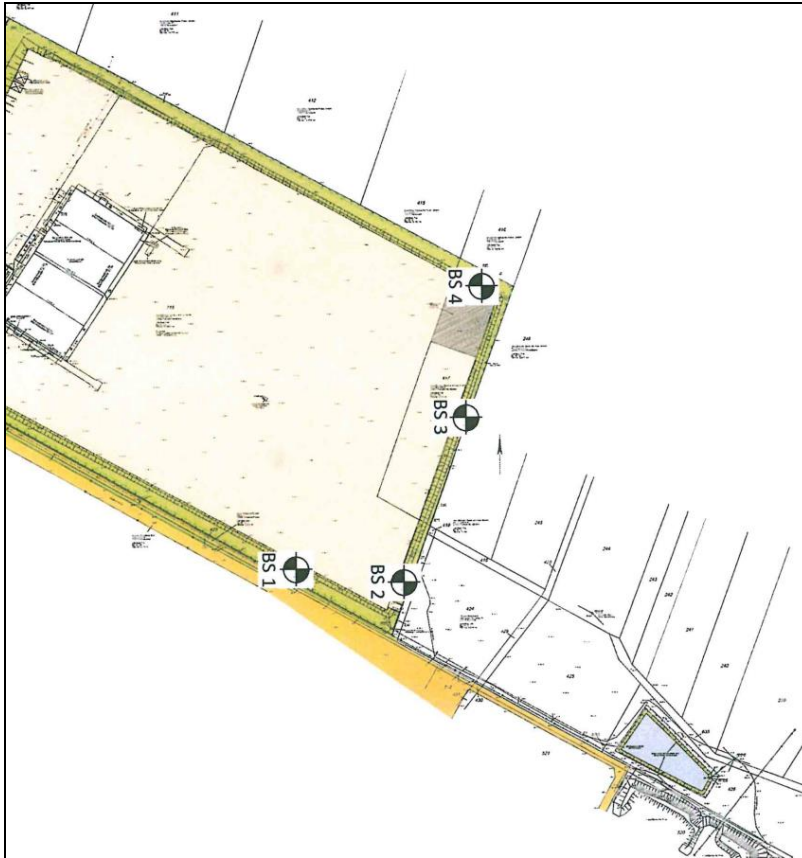


Abbildung 10: Lage der Bohrpunkte B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018)

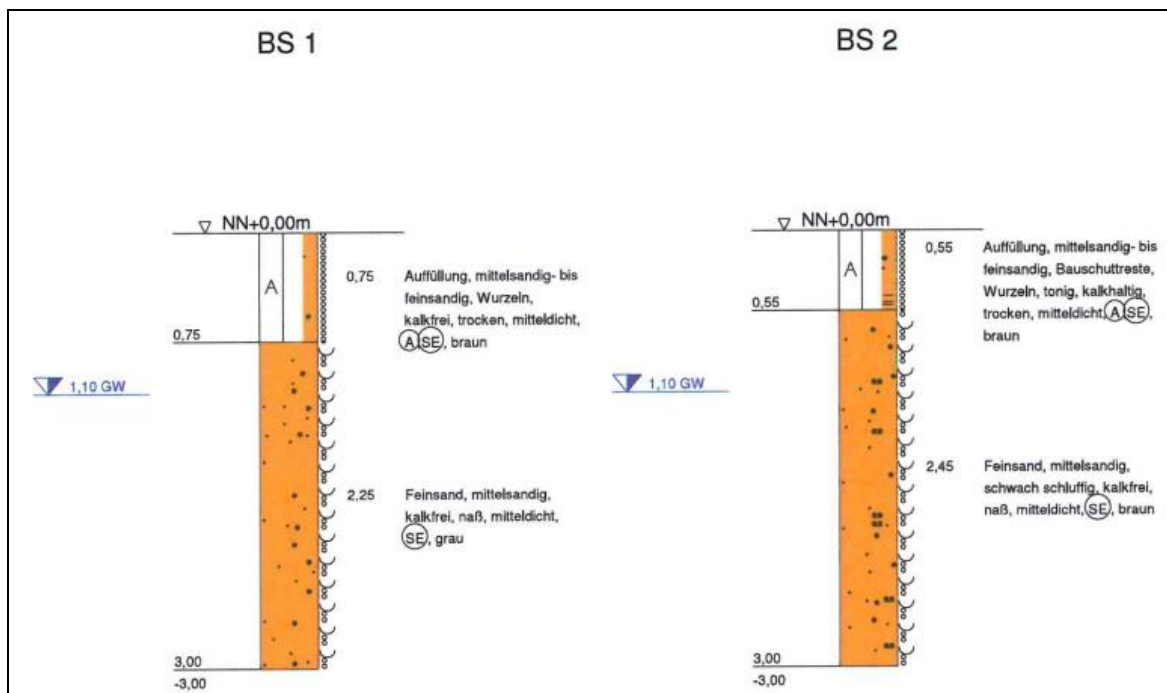


Abbildung 11: Schichtenverzeichnisse mit den Bohrprofilen BS1 und BS 2, nördlich angrenzendes B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018)

Tabelle 3: Ergebnis der Bodenuntersuchungen Bohrpunkte BS1 u. 2 (Quelle: GLI 2018)

BS	Tiefe unter OKG [m]	Bodengruppe nach DIN 18 196	Bezeichnung nach DIN 4022	Kornanteil <0.063 mm [%]	U - Wert d <sub>60</sub> /d <sub>10</sub>	Glüh- verlust [%]	k <sub>f</sub> - Wert n.Hazen [m/s]
1	0,0 – 0,75	SE/SI	Mittelsand, fs, gs, g <sup>+</sup>	< 1	3,4	-	1,7 · 10 <sup>-4</sup>
1	0,75 – 2,0	SE	Mittelsand, fs*, gs <sup>+</sup>	< 1	2,4	-	1,5 · 10 <sup>-4</sup>
1	2,0 – 3,0	SE	Mittelsand, fs*, gs <sup>+</sup>	< 1	2,5	-	1,6 · 10 <sup>-4</sup>
2	0,0 – 0,95	SE/SI	Mittelsand, fs, gs, fg <sup>+</sup>	< 1	3,2	-	1,6 · 10 <sup>-4</sup>
2	0,95 – 2,0	SE	Mittelsand, fs*, gs <sup>+</sup>	< 1	2,5	-	1,5 · 10 <sup>-4</sup>
2	2,0 – 3,0	SE	Feinsand, mS	< 1	2,5	-	8,9 · 10 <sup>-5</sup>

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden gibt GLI (2018) folgende Angaben an:

*Nach unseren Untersuchungen stehen im versickerungsrelevanten Tiefenbereich (oberhalb des Grundwasserspiegels) überwiegend nichtbindige Sande (SE/SU) an, die bei laborativ ermittelten Durchlässigkeitswerten von  $kl - 9 \text{ a } 17) \cdot 5 \dots 1 \text{ a } 10^{-4} \text{ m/s}$  nach o.g. Vorschriften für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zumindest hinreichend geeignet sind.*

- *Unter den geschilderten Randbedingungen erscheint es grundsätzlich ohne Probleme möglich, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.*

#### **Untersuchungen zu schädlichen Bodenveränderungen** (Ing.-Büro ARLT 2019)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse teilte die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgendes mit:

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

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

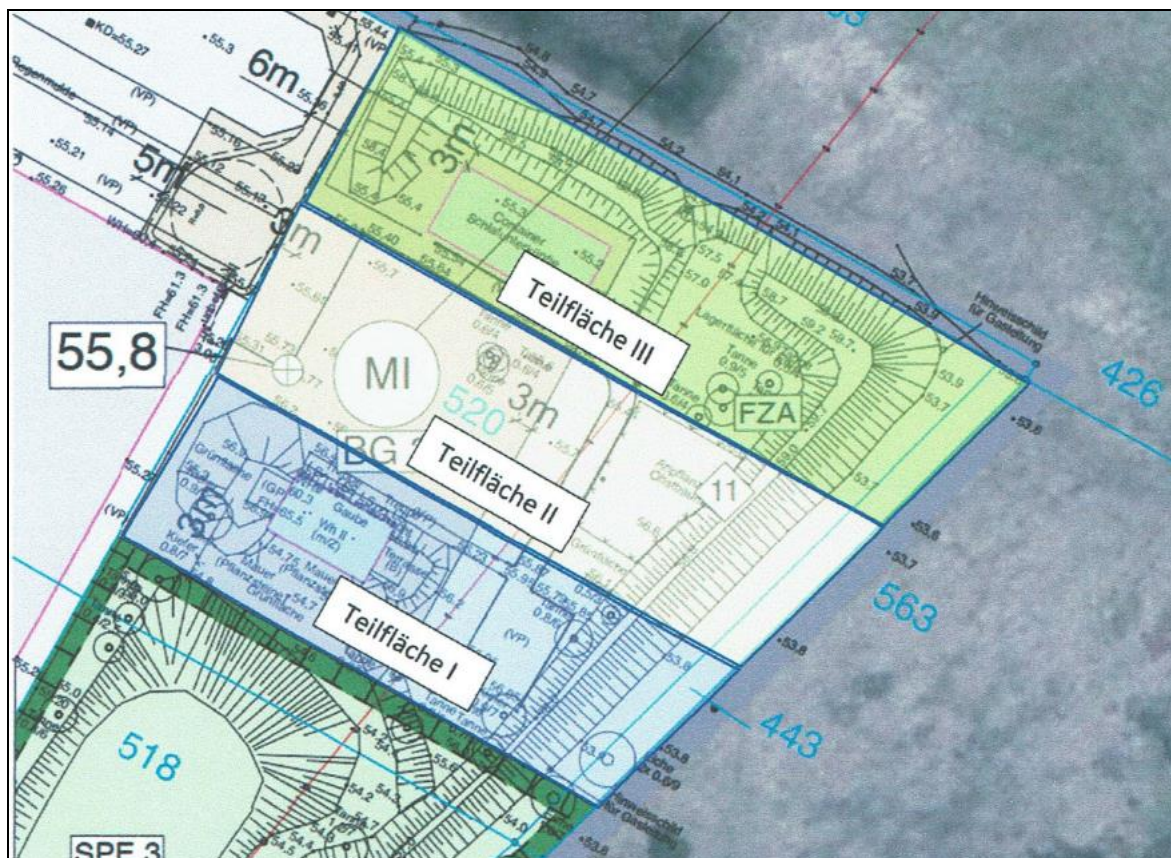
*Die untere Bodenschutzbehörde wird nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse über eine Umnutzung entscheiden."*

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde durch das Sachverständigenbüro ARLT, Alt Ruppin ein Gutachten für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet erstellt, das mögliche schädliche Bodenveränderungen prüft. Die Methodik sowie die Ergebnisse werden kurz dargestellt.

#### **Methodik**

Das Baugebiet 3 (Mischgebiet) wurde in drei Teilflächen eingeteilt. Dort wurden von dem anstehenden Boden aus 2 Horizonten insgesamt 20 Einzelproben entnommen. Die Einzelproben einer Teilfläche und eines Horizontes wurden jeweils zu Mischproben vereint.





Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Hauptstraße 31, 16845 Sieversdorf

## Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wiedergegeben. Hierzu erfolgt die Darstellung der Prüfberichte des Agrarlabors (Anlage 3).

<b>Anlage 1 zum Prüfbericht 2019/419</b> <b>BV : Fretzdorf, Jägerstraße B Plan Nr. 02/2017, Teilbereich I MP 1/19 und MP 2/19</b> <b>Auftraggeber: Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. für Geotechnik Helmut Arlt, Rheinsberger Straße 14A, 16827 Alt Ruppín</b> <b>Maßnahme – und Prüf- und Vorsorgewerte Wirkungspfad Boden- Mensch</b> <b>BBodenSchV Anhang 2, 1.3 Wirkungspfad Boden- Mensch,</b>					
Parameter	ME	Teilbereich I MP 1/19 0,0- 0,1 m	Teilbereich I MP 2/19 0,1- 0,35 m	Prüfwerte Wohngebiete	Prüfwerte Park- und Freizeit- anlagen
<b>Labor-Nr.:</b>	-	<b>1684/19</b>	<b>1685/19</b>		
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	4	10
PAK(16)	mg/kg TS	k.S.	k.S.		
PCB(6)	mg/kg TS	k.S.	k.S.	0,8	2
PCP	mg/kg TS	< 0,5	< 0,5	100	250
Cyanid ges.	mg/kg TS	0,08	0,10	50	50
Arsen	mg/kg TS	< 5	< 5	50	125
Blei	mg/kg TS	< 10	< 10	400	1000
Cadmium	mg/kg TS	0,08	0,09	20	50
Chrom ges.	mg/kg TS	< 5	< 5	400	1000
Quecksilber	mg/kg TS	0,035	0,038	20	50
Nickel	mg/kg TS	< 5	< 5	140	250
Aldrin	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	4	10
DDT	mg/kg TS	0,051	0,115	80	200
Hexachlorbenzol	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	8	20
Hexachlorcyclohexan	mg/kg TS	< 0,15	< 0,15	10	25
TS	%	97,7	96,7		

Abbildung 13: Prüfbericht - Anlage 3.2 (Teilbereich I)

<b>Anlage 2 zum Prüfbericht 2019/419</b> <b>BV : Fretzdorf, Jägerstraße B Plan Nr. 02/2017, Teilbereich II MP 3/19 und MP 4/19</b> <b>Auftraggeber: Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. für Geotechnik Helmut Arlt, Rheinsberger Straße 14A, 16827 Alt Ruppín</b> <b>Maßnahme – und Prüf- und Vorsorgewerte Wirkungspfad Boden- Mensch</b> <b>BBodenSchV Anhang 2, 1.3 Wirkungspfad Boden- Mensch,</b>					
Parameter	ME	Teilbereich II MP 3/19 0,0- 0,1 m	Teilbereich II MP 4/19 0,1- 0,35 m	Prüfwerte Wohngebiete	Prüfwerte Park- und Freizeit- anlagen
<b>Labor-Nr.:</b>	-	<b>1686/19</b>	<b>1687/19</b>		
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	4	10
PAK(16)	mg/kg TS	k.S.	k.S.		
PCB(6)	mg/kg TS	k.S.	k.S.	0,8	2
PCP	mg/kg TS	< 0,5	< 0,5	100	250
Cyanid ges.	mg/kg TS	0,14	0,10	50	50
Arsen	mg/kg TS	< 5	< 5	50	125
Blei	mg/kg TS	< 10	< 10	400	1000
Cadmium	mg/kg TS	0,09	0,09	20	50
Chrom ges.	mg/kg TS	< 5	< 5	400	1000
Quecksilber	mg/kg TS	0,041	0,043	20	50
Nickel	mg/kg TS	< 5	< 5	140	250
Aldrin	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	4	10
DDT	mg/kg TS	0,118	0,178	80	200
Hexachlorbenzol	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	8	20
Hexachlorcyclohexan	mg/kg TS	< 0,15	< 0,15	10	25
TS	%	95,9	95,9		
k.S.- keine Summenbildung, da alle Einzelparameter < Bestimmungsgrenze					

Abbildung 14: Prüfbericht - Anlage 3.3 (Teilbereich II)



<b>Anlage 3 zum Prüfbericht 2019/419</b> <b>BV : Fretzdorf, Jägerstraße B Plan Nr. 02/2017, Teilbereich III MP 5/19 und MP 6/19</b> <b>Auftraggeber: Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. für Geotechnik Helmut Arlt, Rheinsberger Straße 14A, 16827 Alt Ruppin</b> <b>Maßnahme – und Prüf- und Vorsorgewerte Wirkungspfad Boden- Mensch</b> <b>BBodenSchV Anhang 2, 1.3 Wirkungspfad Boden- Mensch,</b>					
Parameter	ME	Teilbereich III MP 5/19 0,0- 0,1 m	Teilbereich III MP 6/19 0,1- 0,35 m	Prüfwerte Wohngebiete	Prüfwerte Park- und Freizeit- anlagen
Labor-Nr.:	-	1688/19	1689/19		
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	< 0,05	0,05	4	10
PAK(16)	mg/kg TS	k.S.	k.S.		
PCB(6)	mg/kg TS	k.S.	k.S.	0,8	2
PCP	mg/kg TS	< 0,5	< 0,5	100	250
Cyanid ges.	mg/kg TS	0,15	0,15	50	50
Arsen	mg/kg TS	< 5	< 5	50	125
Blei	mg/kg TS	< 10	< 10	400	1000
Cadmium	mg/kg TS	0,10	0,08	20	50
Chrom ges.	mg/kg TS	< 5	< 5	400	1000
Quecksilber	mg/kg TS	0,037	0,042	20	50
Nickel	mg/kg TS	< 5	< 5	140	250
Aldrin	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	4	10
DDT	mg/kg TS	0,094	0,101	80	200
Hexachlorbenzol	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	8	20
Hexachlorcyclohexan	mg/kg TS	< 0,15	< 0,15	10	25
TS	%	94,8	94,8		
k.S.- keine Summenbildung, da alle Einzelparameter < Bestimmungsgrenze					

Abbildung 15: Prüfbericht - Anlage 3.4 (Teilbereich III)

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

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

### **Schutzgut Klima/Lufthülle**

Das Klima im Plangebiet wird sowohl vom Küsten- als auch vom Binnenlandklima beeinflusst und ist daher als Übergangsklima zwischen „feucht - sommerkühl und wintermild“ sowie trocken – sommerwarm und relativ winterkalt“ einzustufen.

Das Gebiet um Wittstock gehört mit einem mittleren jährlichen Niederschlag von 550 – 650 mm zu den niederschlagsreicheren Gebieten Brandenburgs.

### **Schutzgut Arten/Biotope**

#### **1. Biotoptypen**

Zur Einschätzung der Bedingungen vor Ort erfolgte im Mai / Juni 2017 eine Begehung mit Aufnahme der Biotoptypen nach Brandenburger Schlüssel.

Das Gebiet wird gegliedert durch fast ausschließlich anthropogen beeinflusste Gebäude-, Gewerbe- und Straßenflächen. Nur einzelne randliche Grün- und Gehölzflächen gliedern die versiegelten Areale. Weiterhin wurden einzelne Gewässer künstlich angelegt, die das umfangreiche Niederschlagswasser aufnehmen. Diese Gewässer haben sich z.T. naturnah entwickelt und insbesondere ein größeres im Ostteil des B-Plangebiets konnte der Schutzstatus nach § 30 BNatSchG zugeteilt werden.

In der Tabelle 4 werden die Biotoptypen dargestellt. Grafisch erfolgt die Darstellung in der Anlage 2. Die folgenden Biotoptypen (Kartierungsschlüssel Brandenburg 2004, Band 1 u. 2) sind zur Einschätzung des Gebiets relevant:

Tabelle 4: Biotoptypen

Biotopcode	Biotopname	Lage / Arten	Schutz
01 - Fließgewässer			
011331	Gräben, weitgehend naturfern, unverbaut, z.T. unbeschattet	Grabenflächen im Süden des B-Plangebiets	-
011333	Gräben, weitgehend naturfern, unverbaut, teilweise beschattet		-
02 - Standgewässer			
02141	Staugewässer, Kleinspeicher, naturnah, unbeschattet	Der große Speicher im Osten des B-Plangebiets kann aufgrund seiner naturnahen Ausstattung und Röhrichtgürtel unter § 30 BNatSchG gefasst werden. Die beiden weiteren, sehr kleinen Gewässer fallen aufgrund ihrer sehr künstlichen Ausprägung mit u.a. steilen Ufern nicht unter den Schutzstatus. Auch Röhrichte sind nur kleinflächig vorhanden. Nordöstlich, außerhalb des B-Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Kleingewässer, welches unter den Schutzstatus fällt. Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	§
02142	Staugewässer, Kleinspeicher, naturnah, beschattet		
022111	Großröhricht an Standgewässern		
03 - Ruderalfluren			
03200	Ruderales Grasfluren		-
05 – Gras- und Staudenfluren			
051211	Sandtrockenrasen, Pionierflur	Bestand auf insgesamt ca. 7.500 m²; Arten: Sandstrohblume, Kleines Habichtskraut, Silbergras, Weißklee, Wiesen-Ampfer, Woll. Honiggras, Gem. Löwenzahn, Knautgras; die Deckungen erreichen die Vorgaben nach der Kartieranleitung	§
051332	Artenarme oder ruderales Brachen		-
05160	Zier- und Scherrasen		-
07 – Alleen, Baumreihen, Baumgruppen			
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, heimische Arten	Gehölze am Grabenufer, abschnittsweise vorhanden	-
071422	Kiefern-Baumreihe	Westliches B-Plangebiet	-
0715212	Solitärer Einzelbaum, mittlere Baumgröße	Ältere Kiefer, innerhalb der Sandtrockenrasen-Fläche	-
08 – Wälder			
082819	Kiefern-Vorwald	Angrenzend an östliches B-Plangebiet	-
09 Äcker			
09130	Intensiv genutzte Äcker	Südlich an das B-Plangebiet heranreichend	-



Biotopcode	Biotopname	Lage / Arten	Schutz
<b>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</b>			
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	Gestaltete, meist mit Rasen und Ziergehölzen versehene Flächen des B-Plangebietes	-
<b>11, 12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>			
11290	Dämme	Sichtschutzwall im Osten und Süden; meist mit ruderalen Arten bewachsen; abschnittsweise Gehölze; meist ungenutzt	-
12261	Einzelbebauung	Einzelstehendes Wohngebäude im Osten des B-Plangebiets	-
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	Gewächshausflächen	-
12320	Gewerbebrache	Flächen im Osten des B-Plangebiets; zur Zeit der Begehung brach liegend	-
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	2 Gebäude mit Gehölzen in Richtung Autobahn	-
12612	Straßen, gepflastert		-
12631	Autobahnen		-
126431	Parkflächen, mit Baumbestand		-
12653	Teilversiegelter Weg		-
12654	Versiegelte Wege, Parkflächen		-
12740	Lagerflächen	Sandflächen am südwestlichen Rand des B-Plangebiets	-

### Fotodokumentation



Nördlicher Zufahrtsbereich mit gärtnerisch gestalteten Flächen, Gewerbebrache

	
<p>Nordseite - Westliches Regenbecken</p>	<p>Nordseite - Östliches Regenbecken</p>
	
<p>östlicher Teil des B-Plangebiets mit Lagerflächen, Sichtschutzdamm, Gewässer und Wohngebäude</p>	
	
<p>östlicher Teil des B-Plangebiets Teich (Regenwassersammelbecken, Sichtschutzdamm und Wohngebäude</p>	<p>Rasenflächen, Südlicher Sichtschutzwall</p>



	
<p>Südlicher Sichtschutzwall, angrenzende Ackerflächen</p>	<p>Lagerfläche, südwestliches B-Plangebiet</p>
	
<p>südlicher Graben, mit Gehölzgürtel</p>	<p>Nach § 30 BNatSchG geschützter Sandtro- ckenrasen - südwestliches B-Plangebiet; am linken Bildrand einzeln stehende Kiefer</p>
	
<p>Nach § 30 BNatSchG geschützter Sandtro- ckenrasen - südwestliches B-Plangebiet</p>	<p>Flächen zwischen Kiefernbaumreihe und Au- tobahn - südwestliches B-Plangebiet</p>

## **2. Arten**

Arterfassungen wurden 2017 im Rahmen des Verfahrens für die Artengruppe der *Brutvögel*, *Reptilien* (*Zauneidechse*) und *Amphibien* durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Eine gesonderte Prüfung erfolgt zudem ausführlich für alle streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in der separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

#### 1. Brutvögel

Im Weiteren erfolgt die tabellarische Auflistung aller zwischen April und Juni 2017 festgestellter Vogelarten. Es werden sowohl die potentiell brütenden als auch die lediglich zur Nahrungssuche das Gebiet nutzenden Arten benannt.

In der folgenden Tabelle wird neben den Artnamen, dem Artkürzel sowie dem Status der Vogelart eine Zuordnung zu den europäischen Schutzkategorien der EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I<sup>4</sup> vorgenommen. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung<sup>5</sup> und der Roten Liste des Bundeslandes Brandenburg<sup>6</sup>.

Für die farblich hervorgehobenen Arten sind mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen möglich. Auf diese wird nachfolgend näher eingegangen.

---

<sup>4</sup> Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).

<sup>5</sup> Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).

<sup>6</sup> Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2008.



Tabelle 5: Brutvogelarten B-Plangebiet „Fretzdorf - Steinstraße“, 2017

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 100 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU- VR Anhang I	BArtSchV	RL- Brbg. (2008)	Bemerkung
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	NG	Wst	x		3	1 x nahrungssuchend Grünflächen östlich der A 24
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	B	Sto				1 BP in großem Regenrückhaltebecken östliches B-Plangebiet
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	BZF	Th				2 Ind. zur Brutzeit festgestellt; Gewässer nordöstliches B-Plangebiet u. großes Gewässer östliches B-Plangebiet
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	NG	Frp		x	1	Am 28.04. 1 Ind. nahrungssuchend auf Sandflächen südwestliches B-Plangebiet; vermutlich Ind. des BP nördlich
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	Dz.	Wh				Im April einmalig festgestellt
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	B	Fe			3	Brutvogel der südlichen und nördlichen Ackerflächen
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	BZF	Rs			3	2 Standorte mit Nachweisen zur Brutzeit; Neststandort konnte nicht nachgewiesen werden
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	NG	Me				Überfliegende Ind. mehrfach beobachtet; Brutvögel benachbarter Brutstandorte
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	B	Bst				3 BP B-Plangebiet: 1 BP Gewächshausflächen Nordost; 1 BP Gebäudeflächen West, 1 BP Pumpenhaus West
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	NG	Sst				1 x Magerwiese West
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	Hrs				2 BP B-Plangebiet: 1 BP Gewächshausflächen Nord; 1 BP Gebäudeflächen West
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	Ro				1 Rev. Gehölze bei Teich Nordost
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	B	He				Gehölzstreifen bei Wohngebäude Ost
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	B, BN	Sk				3 BP B-Plangebiet: 1 BP Brachflächen West; 1 BP Dammflächen Südost; 1 BP Brachflächen östlich Wohngebäude Ost
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	B	Trs				3 Rev. östlicher großer Teich

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

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 100 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU- VR Anhang I	BArtSchV	RL- Brbg. (2008)	Bemerkung
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	B	Drs				1 Rev. östlicher großer Teich
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	Fi				1 Rev. Gehölze bei Teich Nordost
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	Km				2 BP B-Plangebiet: 1 BP bei Gebäude Ost; 1 BP Pumpenhaus West
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B, BN	Am				4 BP B-Plangebiet: <b>1 BN innerhalb westlichem Gewächshaus (geöffnete Dachfenster mit beobachtetem Einflug fütterndem Altvogel)</b> ; weitere 3 Brutpaare in Gehölzflächen um die Gebäude
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B	Dg				2 Rev. Dammflächen mit Gehölzen, Südseite B-Plangebiet
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	Mö				1 Rev. Gehölze bei Teich Nordost
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	B	Kg				1 Rev. Kiefernwäldchen Ost, 1 Rev. Gehölzstreifen Südwest
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	B	Fsp			V	1 BP Pumpenhaus West
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	B	Gf				1 Rev. Kiefernwäldchen Ost
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	Bu				1 Rev. Kiefernwäldchen Ost; 1 Rev. Gehölzstreifen Südwest
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	B	Hä			3	Brutvogel Grenze westliches B-Plangebiet
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	B	Gi				Gebäude Ost (Singwarte); Brutflächen vermutlich angrenzend
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BZF, NG	S				1 x zur Brutzeit beobachtet, sonst nahrungssuchend
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	NG	Nk				Mehrfach nahrungssuchend
Elster	<i>Pica pica</i>	NG	El				Mehrfach nahrungssuchend
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	B	Gra				1 Rev. Gehölzstreifen Südwest

Legende:

EU-VR Anhang I

BArtSchV

RL-Bbg

B, BN

EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), Anhang I

Bundesartenschutzverordnung + streng geschützte Arten

Rote Liste Brandenburg 2008 (1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste)

Gesangsrevier / potentieller Brutvogel, Brutnachweis

BZF, NG, dz.	Brutzeitfeststellung, Nahrungsgast, durchziehend
Rev.	Brutrevier
BP	Brutpaar
sM	singendes Männchen

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt **31 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Mit dem *Weißstorch* konnte eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen werden.

Als festgestellte Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung als *streng geschützte Art* eingestuft sind, konnten die nahrungssuchenden Arten *Weißstorch* und *Flussregenpfeifer* kartiert werden.

In der Roten Liste Brandenburgs (2008) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 6 Arten in verschiedenen Kategorien geführt.

## 2. Amphibien

Insgesamt konnten 2 Amphibienarten festgestellt werden. Molcharten wurden nicht nachgewiesen.

Folgende Arten wurden in den untersuchten Gewässern festgestellt:

Tabelle 6: Nachweise von Amphibienarten

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Kürzel	Anzahl geschätzt	Fundort (vgl. Karte Anlage 2)	FFH-Anh. IV	RL-Bbg. (2004)
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Ek	mind. 2 Rufer	Nördliches Gewässer Ost	-	-
„Grünfrosch“	<i>Rana spec.</i>	Gf	mind. 10 Rufer	Nördliches Gewässer West Großes Gewässer Ost	-	-

In dem großen Gewässer im Osten des Plangebiets wurde Fischbesatz bzw. eine Angelnutzung festgestellt. Diese Tatsache wird als hauptsächlicher Grund für die wenigen Nachweise an Amphibienarten in dem sonst gut geeigneten Gewässer vermutet.

In zwei der sich im nördlichen Teil des B-Plangebiets befindlichen Gewässer gelangen Nachweise von Amphibien (vgl. Tab. 6). Das nordöstliche Regenwassersammelbecken, welches bereits außerhalb des B-Plangebiets liegt, blieb ohne Nachweis.

Die Lage der Nachweise ist der Karte Anlage 1 der saP zu entnehmen.

## 3. Zauneidechse

Der Nachweis der *Zauneidechse* bzw. einer weiteren Reptilienart gelang im Untersuchungsgebiet nicht. Die kurzrasigen Magerwiesenflächen im Westen als auch der Erdwall im Süden stellten sich als unbesiedelt heraus.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt deutlich durch die bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Verkehrsflächen vorbelastet.





keine

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete nach §32 WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine anderen Schutzgebiete bekannt.

Bodendenkmale

Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren UG nicht bekannt. Sollten bei eventuellen Erdarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung und deren Umsetzung werden die systematisch vorangetriebenen städtebaulichen Entwicklungen von Gewerbeflächen verhindert. So entfällt beispielsweise die Nutzung von jetzt ungenutzten, bereits versiegelten Flächen mit Ziel der Vermeidung der Beanspruchung weiterer, unbelasteter Flächen für Bebauungen.

***b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge***

***aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten***

Bei der Umsetzung des Vorhabens kann es z.T. zu Beeinträchtigungen beim Umbau von Gebäudeflächen kommen. Aufgrund der siedlungsfernen Lage des Vorhabengebiets sind hier jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Je nach Bauzeit kann es jedoch zu Beeinträchtigungen auf die gebäudebrütenden Vogelarten kommen (vgl. Kap. bb).

***bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,***

Schutzgut Mensch

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen wie Straßen und Gewerbeflächen besteht bereits eine deutliche Vorbelastung hinsichtlich Lärm und visueller Beeinträchtigung. Funktionen wie zur Erholung sind nicht gegeben. Auch bestehende Nutzungsansprüche werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Die Pflanzfläche FZA im östlichen B-Plangebiet schirmt künftig besser akustische und optische Wirkungen des B-Plangebiets in Richtung der Ortslage von Fretzdorf ab.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sind nicht gegeben. Der 1. GWL ist qualitativ nicht zusätzlich belastbar. Aufgrund der Teufenlage des 1. geschützten GWL von über 20 m ist jedoch mit einem relativ mächtigen 1 GWL (ca. 15 m) zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung ist Sorge zu tragen, dass Versiegelungen minimiert und anfallendes Regenwasser vor Ort versickert wird.

Bei einem Termin bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises OPR am 12.04.2018 wurde die Thematik der Niederschlagswasserentsorgung des B-Plangebiets „Fretzdorf-Jägerstraße“, jedoch auch aller weiterer an dieselbe Vorflut angeschlossener Gewerbegebiete besprochen. Vorgesehen ist, dass die bestehende Rohrleitung nördlich innerhalb des B-

Plans von West nach Ost verlaufend künftig öffentlich durch die Stadt Wittstock gewidmet ist. Für daran einleitende Gewerbebetriebe ist im Falle eines Bauantrages eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, die alle diesbezüglichen Belange wie Einleitmenge und ggf. vorherige Behandlung regelt.

Bei Beachtung dieser Auflagen sind Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächengewässer nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Der Bodenkörper des B-Plangebiets ist auf rund 79 % (= ca. 166.000 m<sup>2</sup>) der Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen bereits überformt und/oder versiegelt.

Aufgrund der mittleren Pufferfähigkeit der natürlichen Substrate ist von einer möglichen geringen-mittleren Belastbarkeit auszugehen. Aufgrund der Inhomogenität der beeinträchtigten Böden ist davon auszugehen, dass diese gegenüber Belastungen auch verschieden reagieren.

Der wirksame Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 sieht eine zulässige Gesamtversiegelung von rund 17 ha vor (vgl. Tab. 7). Die Tabelle 8 leitet die zulässige Gesamtversiegelung des hier vorliegenden B-Plans ab.

Tabelle 7: Darstellung Gesamtversiegelung wirksamer V+E-Plan 1992 (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung)

Nr. Erläuterung	BG 1 - GE
1) Plangebiet	210.902 qm
2) Verkehrsflächen	8.233 qm
3) verbleibendes "GE"	202.669 qm
4) überbaute Flächen (Gebäude)	119.510 qm
5) GRZ 1 = Hauptgebäude (Berechnung: 2 / 3)	0,58968
6) festgesetzte GRZ	0,8
6a) das entspricht Grundfläche (Berechnung 3 * 6)	162.135,04 qm
7) versiegelte Fläche	22.879 qm
8) V+E-Plan = versiegelte Fläche (Berechnung: 4 + 7 / 3)	0,70257
8a) V+E-Plan = versiegelte Fläche inkl. GE (Berechnung 4 + 7)	142.389,00 qm
9) festgesetzte GFZ	2,4
10) zulässige Gesamtversiegelung (Be- rechnung: 3 * 6)	162.135 qm
zulässige Gesamtversiegelung im gesamten Plangebiet zzgl. Verkehrsfläche (Berechnung 6a +2)	<b>170.368 qm</b>

Tabelle 8: Darstellung der zulässigen Versiegelung in den BG 1-3 Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung)

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

Aus der Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 geht hervor, dass die zulässige Gesamtneuversiegelung des vorliegenden B-Plans in Höhe von 156.872 m<sup>2</sup> deutlich unter der zulässigen Gesamtneuversiegelung des wirksamen V+E-Plans in Höhe von 170.368 m<sup>2</sup> bleibt.

Eine Neuversiegelung von Bodenflächen liegt somit nicht vor. Auch die Ausweisung von zusätzlichen SPE-Flächen sichert neben Funktionen des Biotopschutzes auch die dauerhafte Freihaltung einer Überbauung.

**In den Baugebieten 1-3 liegt demnach keine Neuversiegelung vor, eine gesonderte Kompensation ist nicht notwendig.**

#### Schutzgut Klima

Die vorhandenen Flächen besitzen bereits ein stark gestörtes Kleinklima. Durch den hohen Anteil bereits versiegelter Flächen liegen dementsprechend deutlich thermisch veränderte Verhältnisse vor. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Pflanzungen) sind klimatische Parameter zu stützen und aufzuwerten (Frischlufthbildung, Verdunstung etc.).

#### Schutzgut Arten / Biotope

##### Biotoptypen

Rund 7.500 m<sup>2</sup> der westlich gelegenen Grünfläche haben sich aufgrund der mageren Bodenverhältnisse in Verbindung mit einer extensiven Nutzung zu einem geschützten Biotoptyp nach § 30 BNatSchG entwickelt. Sie werden als SPE-Fläche 3 festgesetzt und bleiben somit erhalten. Durch die Festsetzung der SPE-Fläche 1 kann die Fläche an Magerwiesen weiter entwickelt werden.

Die entsprechend weitergeführte Pflege ist durch einen städtebaulichen Vertrag festzulegen. Weiterhin sind die naturnahen Wasser- und Röhrichtflächen des großen östlichen Regensammelbeckens unter den Schutzparagraphen § 30 BNatSchG zu fassen. Hier sichert die Festsetzung der SPE-Fläche 2 den dauerhaften Erhalt der Röhricht- und Wasserflächen. Die nördlichen, kleineren Gewässer ohne Schutzstatus befinden sich weitgehend außerhalb von Baugrenzen, so dass auch hier ein Erhalt gegeben ist.

Ein Verlust von Bäumen ist mit 3 Kiefern westlich des Baugebiets 1 und bei der Querung einer Verkehrsfläche im Bereich der Baumreihe zu erwarten. Erstgenannte 3 Kiefern weisen einen Stammumfang von 0,9 m bzw. 2-mal 0,6 m auf. Im Bereich der Baumreihe gehen nur 9 Kiefern-Jungbäume (Durchmesser unter 20 cm) verloren. Aufgrund der Ausweitung der Baugrenze bzw. der Verkehrsfläche können die Bäume nicht erhalten werden.

Im Bereich der Pflanzfläche FZA im Osten des B-Plangebiets werden vorwiegend im Randbereich liegende Gehölzflächen festgesetzt, so dass der Verlust der Bäume deutlich kompensiert wird.

##### Arten

Durch die monotone und anthropogen stark veränderte Gebietskulisse liegen nur sehr eingeschränkte faunistische und floristische Wertigkeiten im B-Plangebiet vor. So nutzen allenfalls einige gebäudebrütende und stark spezialisierte Arten der Brutvogelfauna das Gebiet als Fortpflanzungs- und Lebensstätte.

Weiterhin sind einige gewässergeprägte Arten an dem großen Speicher im Osten des B-Plangebiets bzw. den nördlichen Kleingewässern vorhanden. Da hier jedoch bei ersteren nach eigener Sichtung ein Fischbesatz erfolgte, ergaben die Erfassungen hinsichtlich der Herpetofauna nur Nachweise mit Grünfröschen. Weitere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu vorhanden.

Gemäß anliegender speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird folgendes Fazit gezogen (eine grafische Darstellung der einzelnen Habitatflächen erfolgt in der saP in Anlage 1):

*Das Vorhabengebiet bietet aufgrund seiner anthropogenen Vornutzung nur stark begrenzte Habitatbedingungen für besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten an. Zur Einschätzung, ob mögliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorliegen, erfolgten 2017 Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien sowie eine Habitatanalyse von weiteren Artengruppen.*

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



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

***Besonders geschützte Arten***

Arten, die nicht unter den strengen Artenschutz gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV fallen, wurden mit den Amphibienarten *Grünfrosch* und *Erdkröte* festgestellt. Die Nachweisorte befinden sich im Bereich der 3 Gewässer nördlich bzw. östlich der bebauten Flächen (vgl. Anlage 1 saP). Durch die Festlegung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen bzw. der Festsetzung einer SPE-Fläche (SPE 2) werden die Gewässer und damit die Lebensgrundlage der genannten Arten jedoch dauerhaft gesichert.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist stark beeinträchtigt und nicht zusätzlich belastbar. Der B-Plan hat somit dafür zu sorgen, dass auch eine verbesserte Einbindung der Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild erfolgt.

**Schutzgebiete und –objekte, Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Durch den Abstand zum FFH-Gebiet „Dosse“ in Höhe von rund 600 m sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke wie Lebensraumtypen oder Arten zu erwarten.

Es werden keine weiteren Schutzgebiete oder –objekte durch das Vorhaben berührt. Ein Vorhandensein weiterer Kulturgüter oder sonstiger Sachgüter ist nicht bekannt.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen wie Versiegelungen oder Nutzungen sind ohnehin nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. So sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht erkennbar bzw. als nicht relevant zu bewerten.

***cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,***

Durch die geplante Nutzung als Produktions-, Lager- und Verarbeitungsort für Blumen und Gemüse ist nicht mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

***dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,***

Durch den Betrieb der genannten Nutzungsformen wird es in gewissem Umfang zur Erzeugung von Abfällen kommen. Die fachgerechte Entsorgung der Abfälle ist bereits jetzt Bestandteil der Betriebskonzepte und auch weiterhin gewährleistet.

***ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),***

Erkennbare Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

***ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,***

Nördlich angrenzend ist bereits ein Lager- und Verarbeitungsort von Gemüse vorhanden. Für den genannten Betrieb wird zur Zeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, der die künftigen Nutzungen neu regelt.

Durch die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung und/oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) gesichert werden.

Weiterhin befindet sich westlich die Tank- und Rastanlage der Autobahn A 24. Beide Gewerbebetriebe sind bereits seit längeren vorhanden.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben der benachbarten Plangebiete ist jedoch nicht erkennbar, da die naturschutzfachliche Wertigkeit bereits großräumig im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen mit gering zu bewerten ist. Auch eine Ausweitung von Gewerbeflächen seitens der gewerbetreibenden Firmen führt somit nicht erkennbar zu einer Kumulierung von schädlichen Wirkungen auf Natur und Landschaft.

**gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,**

Mögliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima oder die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht abzuleiten. Die Zwischenlagerung bzw. Verarbeitung von Gemüse führt nicht zu erheblich zusätzlichen Emissionen von Treibhausgasen.

**hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;**

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben kommt es während Bau- und Betriebsphase nicht zu erheblichen Auswirkungen durch den Einsatz der vorgesehenen Techniken oder Stoffe.

**c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

Folgende grundsätzlichen Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Reduzierung von Vollversiegelungen, Wiedereinleitung von Regenwasser
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen
- Schutz von Gewässern (V/M 1, SPE 2)
- Bauzeitenregelung Brutvögel (V/M 2)
- Schutz und Entwicklung von z.T. geschützten Magerwiesenflächen im westlichen B-Plangebiet (Ö1, Ö2)
- Ausweisung von Pflanzflächen zum Schutz von Wirkungen seitens des B-Plangebiets zur Ortslage Fretzdorf und Kompensation von möglichen Gehölzbeseitigungen im westlichen Teil des B-Plangebiets (Rodung von 12 Kiefern).

**Beschreibung der naturschutzfachlichen Maßnahmen**

**1. Pflanzmaßnahmen**

*Gehölzschutzpflanzung FZA*

Die Maßnahme im östlichen Teil des B-Plangebiets soll eine Abpflanzung der Grundstücksgrenze in Richtung Osten (Fretzdorf) erreichen und die Gehölzverluste aus dem westlichen B-Plangebiet kompensieren (Konflikt K 1). Es sollen heimische Gehölze – Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Die Festsetzung Nr. 4 für die planinterne Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen lautet:

*Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen ist auf 50 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Eine Umfahrung des Baukörpers für Rettungs- und Löschfahrzeuge ist sicher zu stellen. Zu verwenden sind:*

*Stieleichen - Qercus robur, Eschen - Fraxinus excelsior, Weißdorn – Crataegus monogyna, Wildrosen - Rosa canina, Pfaffenhütchen - Euonymus europaea, Schneeball - Viburnum opulus, Hartriegel - Cornus sanguinea und Haselnuss - Corylus avellana (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB). Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2xv. o.B.).*

Insgesamt ist folgende Flächengröße zu bepflanzen:

Fläche FZA: Gehölzpflanzung, ca. 2.000 m<sup>2</sup>

## 2. Artenschutzmaßnahmen

### Amphibien

Zum Schutz der Kleingewässer mit Vorkommen von Amphibien in den nördlichen Kleingewässern sowie die dem großen östlichen Gewässer sind 2 Maßnahmen vorgesehen:

#### *V/M 1 – Schutz der nördlichen Kleingewässer*

Dauerhafter Erhalt und Schutz der Kleingewässer.

#### *SPE – Fläche 3*

Festsetzung Nr. 3:

*Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 3 sind die geschützten Röhricht- und Gewässerflächen dauerhaft zu erhalten.*

### Brutvögel

Aufgrund der weitgehenden Beibehaltung der Nutzungsart und –intensität wird nicht von anlagenbedingt wirkenden Revierverlusten ausgegangen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### *V/M 2 - Bauzeitenregelung*

Sämtliche baulichen Tätigkeiten, die mögliche Brutstätten im Gebäude- und Außenbereich beeinträchtigen könnten, sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

## 3. Entwicklung und Schutz von Magerwiesen-Flächen

### Maßnahme Ö 1

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

### Maßnahme Ö 2

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

**d) *in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl***

Unter Kapitel 2a wurde bereits eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) durchgeführt. Weitere Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant bzw. nicht möglich.

**e) *eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j***

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie auf Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen) sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen bzw. der geplanten Nutzungsweise nicht vorhanden.



### **3 Zusätzliche Angaben**

**a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,**

Bei der Umweltprüfung wurde das einheitliche Verfahren zur Kartierung von Biotopen<sup>7</sup> und Brutvögeln<sup>8</sup> angewandt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht gegeben.

**b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,**

Pflanzungen

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation von Neuversiegelungen und Gehölzverlusten sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg der vorgenommenen Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen.

Pflege und Entwicklung der Magerwiesen

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

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

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

**c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,**

Der B-Plan hat eine Größe von ca. 21,1 ha.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" ist es, die Anforderungen des Betriebs v.S. Agrar GmbH angemessen zu berücksichtigen und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die über die Nutzungsmöglichkeiten des § 34 und § 35 BauGB hinausgehen. Durch die Aufstellung des B-Planes sollen weiterhin die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung und/oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) gesichert werden.

Charakterisiert werden die geplanten Bauflächen durch bestehende bereits nahezu vollständig versiegelte Gewerbeflächen mit Gewächshäusern, Hallen, Gebäuden und Lagerflächen. Das Gebiet wird umrahmt von einzelnen Baumreihen, Sichtschutzwällen und Entwässerungsgräben. Die Wertigkeit bei Biotoptypen ist meist mit gering zu bewerten, ein Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG wurde lediglich für Flächen mit Sandtrockenrasen (7.500 m<sup>2</sup>) und einer Gewässerfläche festgestellt.

Neben einer Biotoptypenkartierung erfolgten 2017 eine Brutvogelerfassung sowie Kartierungen der Art Zauneidechse und der Artengruppe der Amphibien. Im Ergebnis gelangen als einzige streng geschützte Artengruppe Nachweise von Brutvögeln innerhalb des B-

---

<sup>7</sup> Biotopkartierung Brandenburg. Band 1 u. 2 (LUA 2004)

<sup>8</sup> SÜDBECK et al. (2005)

Plangebiets. Aufgrund der gegebenen, stark anthropogen beeinflussten Nutzungsart und –intensität, die in ähnlicher Weise fortgeführt werden soll, konnten jedoch keine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung für Brutvogelarten abgeleitet werden.

Eine Neuversiegelung von Bodenflächen liegt aufgrund der bestehenden Überbauungen aus dem wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Gartenbaubetrieb“ vom 17.09.1992 nicht vor.

Gehölzbeseitigungen sind mit der Rodung von 3 jüngeren Kiefern und einer 25 m langen Baumreihe aus jungen Kiefern (9 Stück) notwendig.

Um die vorhandenen ökologischen Funktionen zu erhalten bzw. wieder zu fördern wurden umfangreiche Flächensicherungen festgesetzt. Demnach sind sogenannte Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) auf insgesamt 2,4 ha. Flächen mit Bindung für Pflanzungen sind auf weiteren ca. 4.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Pflanzmaßnahmen zur weiteren Sichtverschattung im Bereich des östlichen B-Plangebiets festgelegt (Flächen FZA).

Weiterhin werden in den 2 SPE-Flächen 1 und 2 Magerwiesen-Flächen festgesetzt. Die hierfür notwendigen dauerhaften Pflegemaßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock/ Dosse festgelegt werden.

**d) *eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.***

- Bestandslageplan (Stand: 05/2017) der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke, Dipl.-Ing. Petra Focke-Bruns, 16868 Wusterhausen/Dosse.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baugrundgutachten des Büros GLI - Gesellschaft für Labor- und Ingenieurdienstleistungen Prignitz mbH. B-Plangebiet „Fretzdorf-Steinstraße“. Stand 02-2018.
- BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.
- Bodengutachten, Sachverständigenbüro ARLT, Alt Ruppin mit Stand 21.05.2019
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Bundesartenschutzverordnung - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706.
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand April 2009
- Kartierungsschlüssel Brandenburg 2004, Band 1 u. 2
- Lärmgutachten, afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See mit Stand 23.10.2018
- Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Bbg. (2008): 3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom 1.7.2008
- Regenentwässerungskonzept Ingenieurbüro Strauch & Partner, Heiligengrabe OT Maulbeerwalde, Stand 08/2018
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2008.

- SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Vorschrift, neugefaßt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.