

**Grünordnungsplan**

**Bebauungsplan Nr. 02/2017**

**"Fretzdorf - Jägerstraße"**


**der Stadt Wittstock/Dosse, OT Fretzdorf**

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Satzung

Auftraggeber: Stadt Wittstock  
über  
Thomas Jansen Ortsplanung  
16928 Blumenthal

Bearbeiter: Ing.-Büro Ellmann/Schulze  
Dr. B. Schulze  
Dipl.-Ing.(FH) D. Meisel  
Hauptstr. 31  
16845 Sieversdorf

  
.....  
Dr. B. Schulze

Sieversdorf, im Mai 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Veranlassung und Aufgabenstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Naturräumliche Gegebenheiten.....</b>	<b>19</b>
2.1	Geographische Lage.....	19
2.2	Naturräumliche Gliederung .....	19
2.3	Klima.....	20
2.4	Boden .....	21
2.5	Wasser .....	23
2.6	Potentiell Natürliche Vegetation .....	24
2.7	Arten und Biotope .....	26
2.7.1	Biotoptypen.....	26
2.7.2	Fauna.....	31
<b>3</b>	<b>Schutzgebiete / geschützte Biotope.....</b>	<b>36</b>
3.1	Schutzgebiete .....	36
3.2	Geschützte Biotope (§§ 29, 30 BNatSchG) .....	36
<b>4</b>	<b>Vermeidungsgebote .....</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsanalyse .....</b>	<b>36</b>
5.1	Schutzgut Boden.....	36
5.2	Schutzgut Biotope.....	38
5.3	Schutzgut Arten .....	39
5.4	Gesamteingriffsbilanzierung.....	41
<b>6</b>	<b>Maßnahmen.....</b>	<b>44</b>
6.1	Gehölzpflanzungen .....	44
6.2	Artenschutzmaßnahmen .....	44
6.3	Entwicklung und Schutz von Magerwiesen-Flächen.....	45
<b>7</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>46</b>

## Anlage

Anlage 1                      Konflikte / Maßnahmen

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Gartenbaubetrieb“ 17.02.1992 (digitalisiert Th. Jansen Ortsplanung 2018) .....	6
Abbildung 2:	Planausschnitt Containeranlage (Quelle: v. S. Management GmbH) .....	9
Abbildung 3:	Schaubild zur Niederschlagsentwässerung (Th. Jansen Ortsplanung).....	13
Abbildung 5:	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ....	14
Abbildung 4:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) .....	15
Abbildung 6:	Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, Stand: 05/2021).....	17
Abbildung 7:	Lage des B-Plangebiets (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung) .....	19
Abbildung 8:	Lage der Bohrpunkte B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018) .....	21
Abbildung 9:	Schichtenverzeichnisse mit den Bohrprofilen BS1 und BS 2, nördlich angrenzendes B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018).....	22
Abbildung 10:	Lage des großen naturnahen Speichergewässers im Ostteil des B-Plangebiets .....	23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	tabellarische Darstellung der GRZ und der Versiegelungsgrade innerhalb des B-Plangebiets (Th. Jansen Ortsplanung) .....	10
Tabelle 2:	Flächenbilanz .....	16
Tabelle 3:	Ergebnis der Bodenuntersuchungen Bohrpunkte BS1 u. 2 (Quelle: GLI 2018) .....	22
Tabelle 4:	Biotoptypen .....	26
Tabelle 5:	Brutvogelarten B-Plangebiet „Fretzdorf - Jägerstraße“, 2017 .....	32
Tabelle 6:	Nachweise von Amphibienarten .....	35
Tabelle 7:	Darstellung Gesamtversiegelung wirksamer V+E-Plan 1992 (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung) .....	37
Tabelle 8:	Darstellung der zulässigen Versiegelung in den BG 1-3 Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" (Darstellung Th. Jansen Ortsplanung) .....	37
Tabelle 9:	Eingriff- / Ausgleichsbilanz relevanter Schutzgüter .....	41

## 0 Veranlassung und Aufgabenstellung

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. 21,1 ha große B-Plangebiet – westlich der OL Fretzdorf, östlich der BAB 24 - sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes, welcher durch die geplante Bauplanung entsteht, soll durch eine Analyse des Bestandes und möglicher Konflikte sowie durch das Erarbeiten von Lösungen zur Vermeidung und Verminderung von ggf. auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erfolgen.

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

## 1 Erfordernis der Planaufstellung und Grundlagen

Gemäß § 11 BNatSchG ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum genannten Bebauungsplan erforderlich, um örtliche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Die geforderten Inhalte des Grünordnungsplanes ergeben sich aus dem § 5 BbgNatSchAG und dem Anforderungskatalog für Grünordnungspläne entsprechend des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg – Bauleitplanung und Landschaftsplanung – vom 24. Oktober 1994 (Amtsblatt für Brandenburg vom 01.12.1994).

Grundlagen für die Erstellung dieses Grünordnungsplanes 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 - Ruppiner, Altkreise Kyritz und Wittstock, vom November 1995, erarbeitet vom BÜRO BOGISCHE 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 Ruppin mit Stand 21.05.2019
- Regenentwässerungskonzept Ingenieurbüro Strauch & Partner, Heiligengrabe OT Maulbeerwalde, Stand 08/2018

*(Alle nachstehenden Angaben des Kapitels 1: Th. Jansen Ortsplanung)*

### **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.

In der nachstehenden Abbildung ist der wirksame Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 dargestellt.

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Hauptstraße 31, 16845 Sieversdorf

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Firma v.S. Agrar GmbH ist an die Stadt Wittstock/Dosse herangetreten, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03 "Gartenbaubetrieb und Vermarktungshäuser" im Ortsteil Fretzdorf die planungsrechtliche Möglichkeit für die Sicherung und Erweiterung bestehender Nutzungen sowie Errichtung oder Nutzungsänderung neuer Gewerbebetriebe (z.B. Anlagen der Beherbergung) zu schaffen.

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

Anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Flexibilität in der Nutzung und den Baufeldern ermöglicht werden. Die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen und die erforderlichen Flächen für den damit verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (Ausgleich) sind anzupassen.

### **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 Baumassee 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.



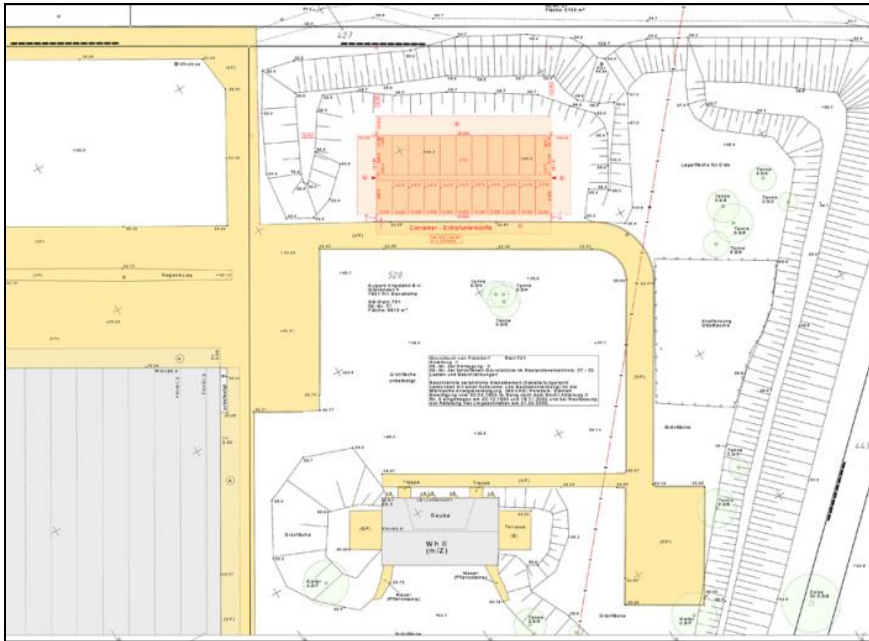


Abbildung 2: Planausschnitt Containeranlage (Quelle: v. S. Management GmbH)

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 fast 13.500 qm eine deutlich geringere zulässige Versiegelung festgesetzt, als im wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

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

Für die Baugebiete 1 und 3 gelten die Überschreitungsregeln nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von 50 % der festgesetzten GRZ, so dass im Baugebiet 1 eine Gesamtversiegelung von 0,8 und im Baugebiet 3 von 0,3 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 Nebenflächen versickern / verdunsten kann.

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

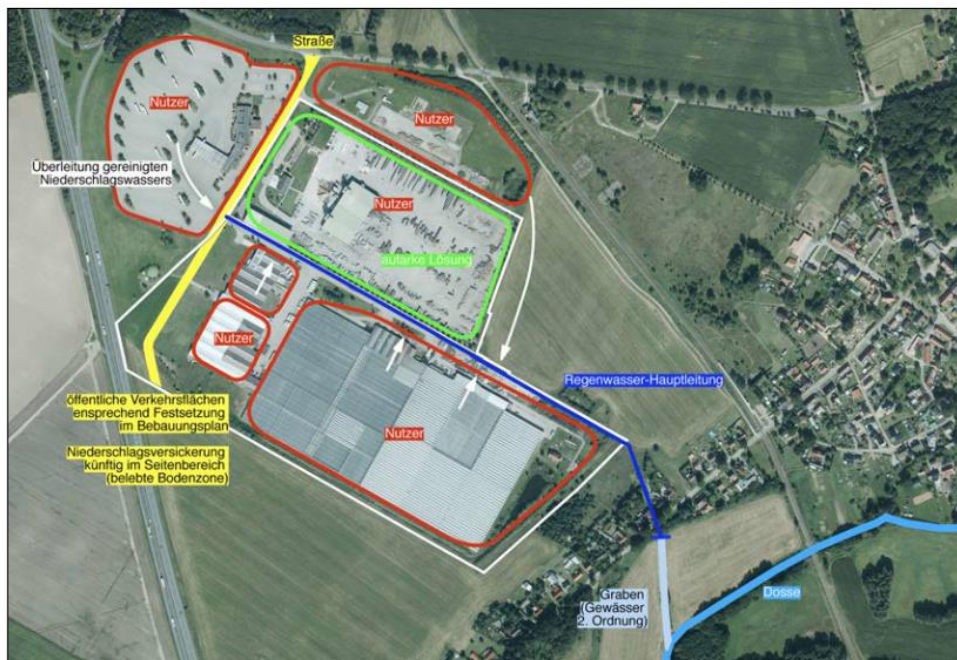


Abbildung 3: Schaubild zur Niederschlagsentwässerung (Th. Jansen Ortsplanung)



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.

(...)

### **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.

Aus den Festsetzungen der SPE-Flächen sowie der Pflanzungen entsteht ein Bild, das zu einer zur Landschaft orientierten und das Gewerbegebiet Fretzdorf gliedernden Begrünung führt.

Hierdurch wird eine angemessene grüne Einbindung des Gewerbegebietes ermöglicht.



Abbildung 4: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## **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 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 Magerrasenflächen dauerhaft zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern."



Abbildung 5: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

Aus den Festsetzungen der SPE-Flächen sowie der Pflanzungen entsteht ein Bild, das zu einer zur Landschaft orientierten und das Gewerbegebiet Fretzdorf gliedernden Begrünung führt.

Hierdurch wird eine angemessene grüne Einbindung des Gewerbegebietes ermöglicht.

### **Relevante Projektwirkungen**

Hinsichtlich der Eingriffsfolgen auf den Naturhaushalt spielen die mehr lokalen Auswirkungen auf das biologische Inventar aber auch auf das Landschaftsbild, auf das Wohlbefinden der Menschen, auf den Boden und das Wasser eine herausragende Rolle. Diese Wirkungen sind artweise verschieden, werden aber in der Regel auf 500 m beschränkt bleiben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Natur bestehen potentiell in:

- Pot. baubedingte Störung von Tierarten

### **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 %



Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, Hauptstraße 31, 16845 Sieversdorf



## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)



Mischgebiete - MI dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)

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)



Gewerbegebiet - GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben



zulässig sind im GEe  
dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

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

ausnahmsweise zulässig sind im GE:

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

nicht zulässig sind im GE:

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

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)



Grundflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse - entsprechend Planeinschrieb; dreigeschossig als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)



maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
sowie die Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Von Bebauung freizuhalten Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche - privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Regenwasserleitung, unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsleitung, oberirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittstock/Dosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - überlagernde Festsetzung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - selbstständige Flächenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



## 2 Naturräumliche Gegebenheiten

### 2.1 Geographische Lage

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 sind ein Wohngebäude sowie ein größeres Gewässer zum Auffangen des Niederschlagswassers vorhanden, kleinere Gewässer befinden sich auf der Nordseite. Östlich und südlich umläuft dammartig ein Sichtschutzwall die Gewerbeflächen.

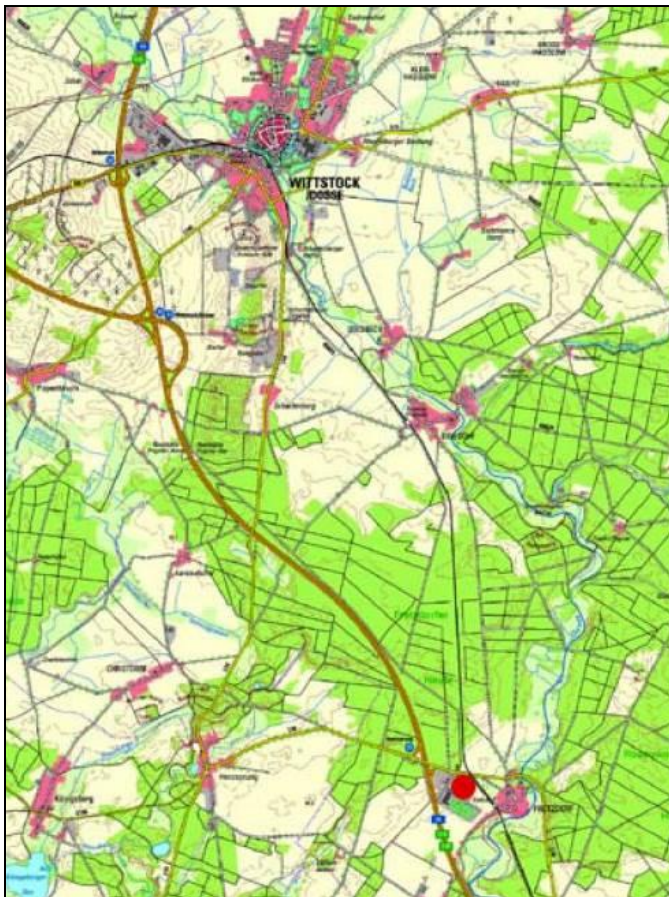


Abbildung 7: Lage des B-Plangebiets (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung)

### 2.2 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört geologisch und geomorphologisch zum Norddeutschen Tiefland MEYNEN/SCHMITHÜSEN (1961). Die Oberflächenform des Planungsgebietes ist ein Produkt von Prozessen, die insbesondere während der Saale- und Weichsel-Kaltzeit wirkten. Bestimmend für Landschaftscharakter und Landschaftsbild sind die Strukturen der glaziären Hochflächen und eingeschnittene Talungen mit überwiegend kuppiger bis flachwelliger Oberfläche.

Prägend für den Großraum Wittstock sind die nach Westen hin vorhandenen sandig bis lehmigen Hügellagen sowie die flachen Wiesen- und Ackerflächen in Richtung Osten sowie die beiden Fließgewässer Dosse und Glinze, die sich südlich des Stadtkernes zur Dosse vereinen.

## 2.3 Klima

Das Plangebiet gehört zum "stärker maritim beeinflussten Binnenland" (BOER, 1966), was ausdrückt, daß es bereits zum Binnenland Ostdeutschlands gehört, in dem die Wirkungen der zyklonalen Wetterlagen des Atlantischen Ozeans und seiner Rand- und Nebenmeere geringer sind. Es besitzt mit etwa 17,0 – 17,2 °C etwas höhere Sommertemperaturen und mit –0,5 – 0,7 °C geringfügig niedrigere Wintertemperaturen als im Küstengebiet der nahen Ostsee. Zugleich sinken die Niederschläge im Allgemeinen unter 600 mm/Jahr. Dennoch ist der Raum wegen seiner nordwestlichen Lage im Binnenland Ostdeutschlands stärker durch die Meereswirkungen - Temperaturextremdämpfung und gleichmäßigere, insgesamt höhere Niederschläge - geprägt.

Das Plangebiet liegt an der westlichen Grenze (etwa von Usedom über Brandenburg zum Südwesten Deutschlands) einer Übergangszone mit dem Auftreten eines "gemilderten Westwetters" (HEYER 1962). Es vermittelt so zu Gebieten mit starkem Einfluß ozeanischen Klimas. Die Region wird durch Januarmittel zwischen 0° und -4 °C als im Winter "mäßig kalt" charakterisiert. Andererseits sind hier auch "mäßig warme Sommer" typisch (14,0 - 17,5 °C Julitemperatur).

HEYER 1962 zeigt die Zugehörigkeit des Plangebietes zu Gebieten mit Jahresniederschlägen zwischen 540 und 600 mm und einem "schwachen" Jahresgang der Niederschläge auf.

### Mesoklima

Die physikalische Wirkung verschiedenartiger Bodenbedeckungen, Windbeeinflussung sowie andere anthropogene Einflüsse bewirken bei insgesamt einheitlich angenommenen Strahlungsverhältnissen verschiedene Strahlungsumsätze.

Dabei entsteht Kaltluft durch Abstrahlung der am Tage aufgenommenen Energiemengen. Unbedeckte oder nur mit niedriger Vegetation bestandene Böden (Acker, Wiesen, Ödland, Brachland) weisen höhere Abstrahlungswerte auf, als Wälder, bei denen Stockwerksaufbau, Baumarten und Bestandsdichte differenziert wirken (HEYER, 1972). Während der Nachtstunden entsteht somit auf "offenen" Flächen kühlere Luft als über anderen Räumen.

GERTH (1986) ermittelte für verschiedene Höhenlagen und die nachfolgenden Flächennutzungen beträchtliche Unterschiede der Minima der Lufttemperatur sowie der Anzahl der Frosttage.

In der folgenden Tabelle werden die von GERTH (ebenda) ermittelten Werte nur für den hier relevanten unteren Höhenbereich von 50...150 m dargestellt:

Nutzung	Minima (°C)	Frosttage
Gewässer und dichte Bebauung	5.8	60
lockere Bebauung	5.4	72
Acker	4.3	93
Wiese	3.9	98
Wald	4.8	86

### Flächen mit anthropogen bedingten thermisch veränderten Eigenschaften

Durch Versiegelungen und damit einhergehender Reduzierung der Verdunstungsmengen sowie erhöhte Wärmeabgabe stellen Siedlungsräume Wärmeinseln dar (SUKOPP u.a. 1974). Damit sind Siedlungen Flächen mit thermisch veränderten Eigenschaften, zumal dann, wenn durch Engständigkeit der Gebäude kein windbedingter Wärmeaustrag erfolgt und asphaltierte Flächen in der Lage sind, bei Einstrahlung Wärme aufzunehmen und diese in der Nacht abzugeben.

Hinzu kommen die technisch bedingten Energieoutputs bei Verbrennung von Kohle, Erdöl oder Heizgas sowie von Diesel und Benzin bei Fahrzeugen.

Das betreffende Gelände des B-Planes ist durch bereits stark versiegelte Flächen und z.T. großflächigen Gebäuden (Gewächshäuser) gekennzeichnet. Nur im Randbereich finden sich unversiegelte Areale.

## 2.4 Boden

Gemäß Hydrogeologischer Karte (1968)<sup>1</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

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

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. 8) sowie die Ergebnisse (Abb. 9, Tab. 3) der Bohrpunkte wieder. Aufgrund der räumlichen Nähe zum hier bearbeiteten B-Plan, wurden nur die zwei Bohrpunkte 1 und 2 ausgewertet.

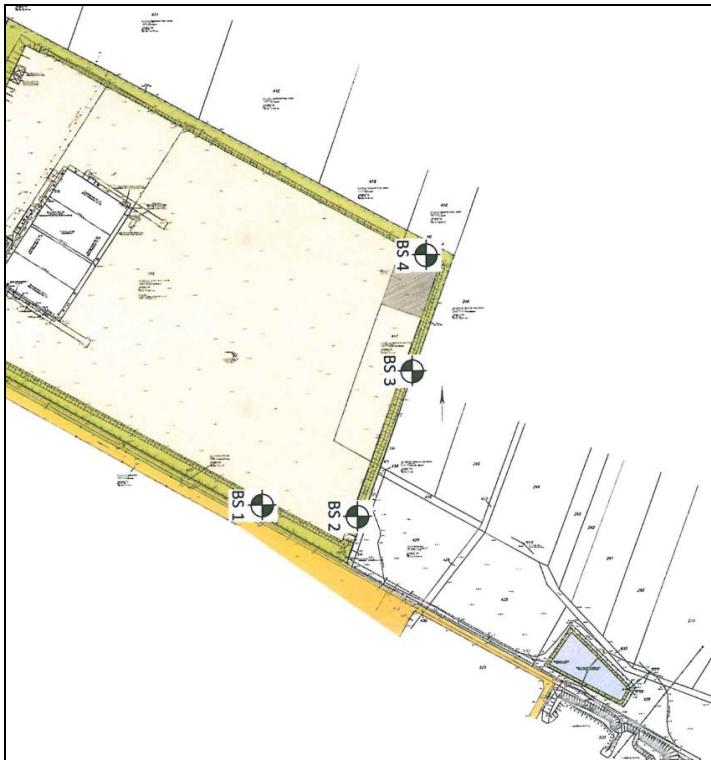


Abbildung 8: Lage der Bohrpunkte B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018)

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

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

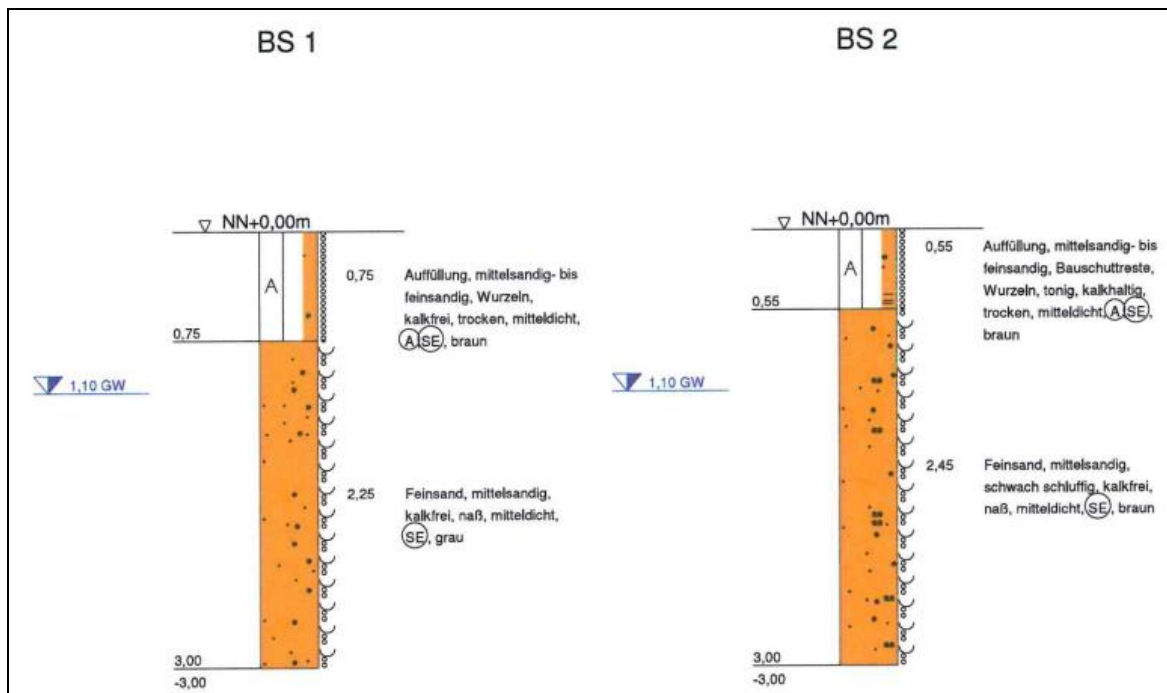


Abbildung 9: Schichtenverzeichnisse mit den Bohrprofilen BS1 und BS 2, nördlich angrenzendes B-Plangebiet „Steinstraße-Fretzdorf“ (Quelle: GLI 2018)

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 ausführlich im anliegenden Umweltbericht dargestellt, hier erfolgt nur die Darstellung des Fazits.

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."***

## **2.5 Wasser**

Oberflächengewässer (natürliche) sind im PG nicht vorhanden. Die Dosse als einziges 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> (vgl. Abb. 10).



Abbildung 10: Lage des großen naturnahen Speichergewässers im Ostteil des B-Plangebiets

Südlich der Gewerbeflächen verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben.

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>3</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 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.

## **2.6 Potentiell Natürliche Vegetation**

Die heutige Potentielle Vegetation des Planungsraumes hängt von den klimatischen und bodenkundlichen Gegebenheiten ab.

Der Buchen -Traubeneichenwald (*Fago-Quercetum petraeae*) stellt auf den schwach bis mäßig gebleichten Podsolböden im atlantisch (bzw. im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinental) geprägten Bereich die vorherrschende natürliche Waldgesellschaft dar. Beigemischt sind hier, vor allem in Richtung der Dosseniederung Stiel- und Traubeneichen, Esche, Bergahorn und Hainbuche - gelegentlich Kiefern (SCAMONI 1982). Wiederum schwer einzugrenzen ist der Übergang zum *Stellario-Carpinetum* (Stieleichen-Hainbuchen-Wald) der etwas höheren Flächen in der Dosseniederung selbst, da es mehrere gleiche Vertreter beider Gesellschaften gibt. Allerdings ist anzunehmen, daß nur gering bessere Bodenverhältnisse und erhöhte Bodenfeuchte bzw. ein gewisser "Stauer" im sonst durchlässigen Untergrund die Ausbildung von Stieleichen-Hainbuchen-Wald begünstigen könnten (SCAMONI 1982).

Strikte Abgrenzungen sind nur schwer möglich. Auch Überschneidungen von Vegetationsformen der atlantischen und kontinentalen Ausprägung erschweren hier die Einordnung.

Die Assoziation des Kiefern-Eichenwaldes stockt auf den armen Böden der Talsandinseln, welche eine geringe und saure Humusdecke aufweisen. Solche Talsandinseln finden sich in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes und widerspiegeln diese Zustände deutlich. Birken spielen als Pionierpflanzen hier eine gewisse Rolle. Allerdings unterdrückt im Laufe der Zeit die langlebige Eiche die Birke. Der Umstand, daß der frühere Raubbau in den Wäldern des

---

<sup>3</sup> GLI - GESELLSCHAFT FÜR LABOR- UND INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN PRIGNITZ (2018): Baugrund – Stellungnahme. 14.02.2018



Flachlandes zur Verheidung solcher "Inseln" führte, lohnte bei der Umstellung zur modernen Forstwirtschaft das Heranwachsen zu einem Hochwald nicht mehr. Dagegen wurden relativ schnellwüchsige Kiefern kultiviert. Auch von Natur aus können im subkontinentalen Bereich Eichen-Kiefern-Wälder eine große Rolle spielen (FISCHER 1959).

Bei etwas besseren Bodenverhältnissen kann ein trockener Stieleichen-Hainbuchen-Wald oder Traubeneichen-Hainbuchen-Wald anschließen. Die Übergänge sind hier oft fließend.

Baum- bzw. Straucharten der PNV für das Plangebiet sind demnach:

Stieleiche/Traubeneiche

Kiefer

Birke

Winterlinde

Spitzahorn

Feldahorn

(Hainbuche)

Pfaffenhütchen

Waldgeißblatt

Weißdorn

Heckenrose

Traubenkirsche

## 2.7 Arten und Biotope

### 2.7.1 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 des anliegenden Umweltberichts. 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-	(§)
02142	Staugewässer, Kleinspeicher, naturnah, beschattet		

Biotopcode	Biotopname	Lage / Arten	Schutz
		Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Kleingewässer, welches unter den Schutzstatus fällt. Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	
022111	Großröhricht an Standgewässern	Röhrichtgürtel am großen Speicher	§
<b>03 - Ruderalfluren</b>			
03200	Ruderales Grasfluren		-
<b>05 – Gras- und Staudenfluren</b>			
051211	Sandtrockenrasen, Pionierflur	Sandstrohlume, 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		-
<b>07 – Alleen, Baumreihen, Baumgruppen</b>			
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	-
<b>08 – Wälder</b>			
082819	Kiefern-Vorwald	Angrenzend an östliches B-Plangebiet	-
<b>09 Äcker</b>			
09130	Intensiv genutzte Äcker	Südlich an das B-Plangebiet heranreichend	-
<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	Sichtschutzwand 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 Bege-	-

Biotopcode	Biotopname	Lage / Arten	Schutz
		hung 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	-

Nachfolgend werden einzelne für das Plangebiet wesentliche Biotoptypen fotografisch dargestellt (alle Aufnahmen 04-2017 bzw. 06-2017).

### Fotodokumentation







östlicher Teil des B-Plangebiets mit Lagerflächen, Sichtschutzdamm und Wohngebäude



östlicher Teil des B-Plangebiets Teich (Regenwassersammelbecken, Sichtschutzdamm und Wohngebäude)



Rasenflächen, Südlicher Sichtschutzwall







Südlicher Sichtschutzwall, angrenzende Ackerflächen



Lagerfläche, südwestliches B-Plangebiet



	
<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 (SPE-Fläche 3)</p>	<p>Flächen zwischen Kiefernbaumreihe und Au- tobahn - südwestliches B-Plangebiet (SPE- Fläche 1)</p>

### **Habitatfunktionen**

Das Vorhabengebiet bietet aufgrund seiner anthropogenen Vornutzung nur stark begrenzte Habitatfunktionen für besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten an.

Arterfassungen wurden 2017 im Rahmen des Verfahrens für die Artengruppe der *Brutvögel*, *Reptilien* (*Zauneidechse*) und *Amphibien* durchgeführt. Die Ergebnisse werden ausführlich im anliegenden Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

### **Baumbestand im Plangebiet**

Die Karte Anlage 2 des Umweltberichtes gibt eine Übersicht über die Gehölzstandorte. Es handelt sich meist um durchweg jüngere Bäume der Kiefer (*Pinus sylvestris*) im Westteil des B-Plangebiets.

### **Fazit**

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.

Die Gehölze befinden sich innerhalb des wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Gartenbaubetrieb“. Eine gesonderte Kompensation der Nadelbäume ist somit nicht erforderlich. In der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (FZA) ist im Nordosten des B-Plangebiets die Anlage einer rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine Kompensation der Gehölzverluste ist somit in jedem Falle gegeben (vgl. Kap. 5 u. 6).

## 2.7.2 Fauna

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 artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen möglich. Auf diese wird in Kapitel 5.3 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 - Jägerstraße“, 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



Grünordnungsplan (GOP) - Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße"  
der Stadt Wittstock/Dosse, OT Fretzdorf - Entwurf

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 100 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU- VR Anhang I	BArtSchV	RL- Brbg. (2008)	Bemerkung
							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
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

Grünordnungsplan (GOP) - Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße"  
der Stadt Wittstock/Dosse, OT Fretzdorf - Entwurf

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 100 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU- VR Anhang I	BArtSchV	RL- Brbg. (2008)	Bemerkung
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>Stumus 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	EI				Mehrfach nahrungssuchend
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	B	Gra				1 Rev. Gehölzstreifen Südwest

Legende:

EU-VR Anhang I	EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), Anhang I
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung + streng geschützte Arten
RL-Bbg	Rote Liste Brandenburg 2008 (1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste)
B, BN	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. 4). 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.

### **3 Schutzgebiete / geschützte Biotope**

#### **3.1 Schutzgebiete**

Nationale oder internationale befinden sich nicht in vorhabensrelevanter Entfernung.

Der östlich gelegene Flusslauf der Dosse, der unter den Schutz des gleichnamigen FFH-Gebiets „Dosse“ fällt, kann aufgrund des vorliegenden Abstandes von rund 200 m in Verbindung mit dazwischenliegender Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Weitere Beeinträchtigungen von Schutzzielen entsprechender Gebiete liegen nicht vor.

#### **Bewertung**

Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

#### **3.2 Geschützte Biotope (§§ 29, 30 BNatSchG)**

Geschützte Biotope<sup>7</sup> in Form von schützenswerten Biotopen (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet mit 2 Biotoptypen vorhanden.

Innerhalb bzw. angrenzend zum Baugebiet 1 im Westteil des B-Plangebiets konnte ein Bestand eines Trockenrasens festgestellt werden. Aufgrund der o.g. Artenzusammensetzung bzw. Deckung ist eine Zuordnung zum Schutzparagraphen nach § 30 möglich bzw. erforderlich. Durch die vollständige Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche 2) kann ein Eingriff vollständig unterbunden werden.

Durch Pflegeauflagen ist der geschützte Bestand dauerhaft zu erhalten und ein angrenzender Bestand (SPE-Fläche 1) zu einem Trockenrasen zu entwickeln.

Das ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützte Gewässer im östlichen Teil des B-Plangebiets wird einschließlich Röhrichtgürtel als SPE-Fläche 3 festgesetzt und bleibt somit ebenfalls erhalten.

### **4 Vermeidungsgebote**

Nach § 15 BNatSchG sind an erster Stelle vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, so daß nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### **5 Eingriffs- und Ausgleichsanalyse**

#### **5.1 Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 21,1 ha.

Das Gebiet ist wie erwähnt bereits stark durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. 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.

---

<sup>7</sup> gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz

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. 02/2017 "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.**

## 5.2 Schutzgut Biotope

Zur Feststellung, welche und in welcher Größenordnung Biotope überbaut sind bzw. werden, erfolgte mittels eines Geografischen Informationssystems (GIS) eine Verschneidung zwischen Bestands- und Planungsflächen.

Der Verteilung der Baugebiete auf die festgestellten Biotoptypen stellt sich wie folgt dar.

### **Baufelder 1-3**

#### **Baugebiet 1 (GRZ 0,6 + ohne Überschreitung) – 38.953 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
011333	Gräben, weitgehend naturfern, unverbaut, teilweise beschattet	70
03220	Ruderales Grasfluren	1.886
05160	Zier- und Scherrasen	5.125
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, heimische Arten	896
0715212	Solitärer Einzelbaum, mittlere Baumgröße	35
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	607
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	18.096
12654	Versiegelte Wege, Parkflächen	8.490
12740	Lagerflächen	3.747
<b>Summe</b>		<b>38.953</b>

#### **Baugebiet 2 (GRZ 0,8 + ohne Überschreitung) – 123.459 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
011333	Gräben, weitgehend naturfern, unverbaut, teilweise beschattet	1.087
02141	Staugewässer, Kleinspeicher, naturnah, unbeschattet	196
02142	Staugewässer, Kleinspeicher, naturnah, beschattet	435
03220	Ruderales Grasfluren	496
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, heimische Arten	124
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	6.747
11290	Dämme	2.482
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	99.157
12320	Gewerbebrache	5.105
12653	Teilversiegelter Weg	1.053
12654	Versiegelte Wege, Parkflächen	6.577
<b>Summe</b>		<b>123.459</b>

**Baugebiet 3 (GRZ 0,2 + ohne Überschreitung) – 4.056 m² Grundstücksfläche**

Code	Biotoptyp	m²
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	3.217
11290	Dämme	125
12261	Einzelbebauung	294
12654	Versiegelte Wege, Parkflächen	420
<b>Summe</b>		<b>4.056</b>

Aus den Tabellen geht hervor, dass wertvolle oder geschützte Biotoptypen nicht überbaut werden.

### 5.3 Schutzgut Arten

#### Brutvögel

##### Baugebiete 1 - 3:

##### *gebäudebrütende Arten*

Bachstelze, Hausrotschwanz (2x), Amsel, Rauchschwalbe (Brutzeitfeststellung Wohngebäude)

##### Gehölzflächen entlang des Grabens, südlicher Sichtschutzwall (abschnittsweise), Kiefernbaumreihe Südwest

##### *baumbrütende Arten, bodenbrütende Arten, z.T. mit Bedarf an Singwarten*

Grauammer, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen

##### Wasser- und Röhrichtflächen großes Speichergewässer Ostteil B-Plangebiet

##### *Wasservogelarten, röhrichtbrütende Arten*

Teichralle, Teichrohrsänger, Drosselrohrsänger, Stockente

##### Kleine Regenwassersammelbecken (nur innerhalb B-Plangebiet)

##### *Gebüsch- und Wasserflächen*

Amsel

##### Westliche Gebüsch- und Baumflächen (innerhalb B-Plangebiet)

Buchfink, Bluthänfling

**Anlagenbedingte** Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen an Gebäuden sind potentiell für die Arten *Bachstelze* und *Hausrotschwanz* möglich.

Weiterhin sind **baubedingte** Beeinträchtigungen für alle festgestellten Brutvögel innerhalb der Baugrenzen möglich, wenn Baumaßnahmen an Gebäuden, Gewässern und Außenanlagen innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

### **Mögliche Betroffenheit**

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Ein Verlust von ganzen Revieren wird nicht erwartet. Die gebäudebrütenden Arten *Bachstelze* und *Haurotschwanz* wurden zwar innerhalb der Baugrenzen im Bereich von Gebäuden nachgewiesen. Eine grundsätzliche Änderung der Nutzungsart oder Intensität ist jedoch nicht zu erwarten, so dass die Brutplätze bzw. Reviere erhalten bleiben.

Die nachgewiesene Brutstätte der *Amsel* im Bereich der Gebüschflächen des einen nördlichen Gewässers unterliegt nur zur Brutzeit einem Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Außerhalb der Brutzeit erlischt der Schutzstatus. Das Gewässer befindet sich jedoch außerhalb von Baugrenzen, so dass nicht von einer baulichen Veränderung auszugehen ist.

Der Brutplatz der *Amsel* innerhalb geöffneter Gewächshausfenster im Westen des B-Plangebiets ist als eine Besonderheit anzusehen. Auch hier ist künftig eine ähnliche Nutzungsweise zu erwarten bzw. kann sich die Art aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen einen angrenzenden Brutplatz suchen. In jedem Falle kann nicht von einem Verlust des Revieres gesprochen werden.

Für die festgestellte *Rauchschwalbe* am östlichen Wohngebäude gelang kein Brutnachweis. Es konnte hier nur ein einmaliges Befliegen festgestellt werden. Ein Verlust des Brutplatzes liegt somit selbst bei einem Rückbau des Gebäudes nicht vor.

Bei den weiteren Arten an den Gewässern und Gehölzen um die Gebäudeflächen kann ebenfalls nicht von einer anlagenbedingten Beeinträchtigung gesprochen werden. Eine Beseitigung ist nicht vorgesehen.

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Bei Bauarbeiten während der Brutzeit von europäischen Vogelarten kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eintreten. Es sind grundsätzlich baubedingte Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung festzulegen.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von Meideverhaltens sind nicht zu erwarten. Die festgestellten Arten sind die gegebenen anthropogenen Tätigkeiten im Bereich der Gewächshäuser, anderen Gebäude sowie z.B. der Gewässer gewöhnt, Revierverluste aufgrund möglicher Störungen können somit ausgeschlossen werden.



#### 5.4 Gesamteingriffsbilanzierung

Die Gegenüberstellung aller Schutzgüter mit dem geplanten Vorhaben stellt sich gemäß Tabelle 9 folgendermaßen dar.

Tabelle 9: Eingriff- / Ausgleichsbilanz relevanter Schutzgüter

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
Boden	Keine Neuversiegelung.	-	Keine gesonderte Maßnahme notwendig.
	Beeinträchtigung des Bodens durch Bautätigkeit und Inanspruchnahme als Lagerfläche u.ä.	M/V	Einhaltung der DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiederverwendung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetationsflächen, mechanische Lockerung aller nicht überbauten Flächen
	Lagerung gefährlicher Stoffe (z.B. Heizöle etc.)	M/V	keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der techn. Vorgaben während der Bau- und Betreiberphase, bei Einhaltung keine Gefährdung zu erwarten,
	Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen durch Leckagen während der Bau- und Betreiberphase	V/M	Sicherung ordnungsgemäßer Maschinenzustände während der Bau- und Betreiberphase

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ E/A	MASSNAHME
Arten und Biotope	<u>Biotoptypen</u>  <u>Konflikt K1</u> Rodung von 12 Bäumen (Kiefer) durch die Ausweitung von Bau- und Verkehrsflächen.	FZA	Kompensation durch die geplanten Gehölzpflanzungen (Flächengröße 2.000 m²).
		Ö 1	Die Grünlandflächen der SPE-Fläche 1 sind über eine extensive Pflege zu mageren Wiesenflächen zu entwickeln. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern.
		Ö 2	Auf der 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.
		V/M 1	Dauerhafter Erhalt und Schutz der Kleingewässer.
	<u>Arten</u>  <u>Amphibien</u> Pot. anlagen- / baubedingte Beeinträchtigung von Amphibienarten im Bereich der Regenwassersammelbecken	V/M 1	Dauerhafter Erhalt und Schutz der Kleingewässer.
	<u>Brutvögel</u> Pot. anlagen- / baubedingte Beeinträchtigung von Brutvogelarten durch Baumaßnahmen.	SPE 3  V/M 2	Auf der SPE-Fläche 3 sind die geschützten Röhricht- und Gewässerflächen dauerhaft zu erhalten.  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.

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
<b>Wasser</b>	Pot. Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiegelung und Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen SPE-Flächen</li> <li>• Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase</li> <li>• Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Reduzierung von Vollversiegelungen</li> <li>• Sammlung / Versickerung von Regenwasser vor Ort</li> <li>• Bündelung von erschließenden Leitungstrassen</li> </ul>	Keine gesonderte Maßnahmen erforderlich.
	Verunreinigung des Grundwassers durch Leckagen oder Ablagerungen	V/M	Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bei Einhaltung techn. Anforderungen keine Beeinträchtigung zu erwarten.
<b>Klima</b>	Beseitigung von Kaltluftbildungsflächen; siehe <i>Boden</i> .	M	Sicherung klimatischer Grundfunktionen durch die dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen SPE-Flächen sowie Pflanzfläche FZA.

**Bei Einhaltung aller Vorgaben und Durchführung der Ausgleichs- sowie Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.**

## 6 Maßnahmen

Zur Kompensation bzw. zur Vermeidung der Eingriffe sind einzelne Maßnahmen vorgesehen. Die Lage aller Maßnahmen ist Anlage 1 zu entnehmen.

### 6.1 Gehölzpflanzungen

#### *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>

### 6.2 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.

## **6.3 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.

### Pflege und Entwicklung der Magerwiesen

Für die SPE-Flächen 1 und 2 sind spezielle 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.

## **7 Textliche Festsetzungen**

1. 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.
2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (FZA) ist auf 50 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Eine Umfahrung des Baukörpers für Rettungs- und Löschfahrzeuge ist sicher zu stellen. Zu verwenden sind: Stieleichen - *Qercus robur*, Eschen - *Fraxinus excelsior*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Wildrosen - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Schneeball - *Viburnum opulus*, Hartriegel - *Cornus sanguinea* und Haselnuss - *Corylus avellana* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB). Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2xv. o.B.).



## 8 Städtebaulicher Vertrag

Folgende naturschutzfachlichen Festlegungen sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wittstock dauerhaft zu vereinbaren:

- a. Die Grünlandflächen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 1 sind über eine extensive Pflege zu mageren Wiesenflächen zu entwickeln. Die hierfür erforderlichen Pflegevorgaben sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittstock zu sichern.
- b. 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.

Folgende Mindestinhalte sind dauerhaft festzulegen:

### 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.