

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 03/2004
"Am Rosenplan"
der Stadt Wittstock/Dosse

Satzungsfassung

Stand: 02/2020

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky
Andrea Hacker

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Plangrundlagen | 3 |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 4. Raumordnung | 6 |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 10 |
| 7. Städtebaulicher Entwurf | 10 |
| 8. Verfahrensart | 14 |
| 9. Art und Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 10. Überbaubare Grundstücksfläche | 21 |
| 11. Anlagen für Außenwerbung | 24 |
| 12. Verkehrsflächen | 25 |
| 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 29 |
| 14. Ver- und Entsorgung | 29 |
| 15. Grünflächen | 33 |
| 15.1 Öffentliche Grünflächen | 33 |
| 15.2 Private Grünflächen | 34 |
| 16. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 34 |
| 17. Immissionsschutz | 35 |
| 18. Altlasten / Kampfmittel | 37 |
| 19. Belange des Denkmalschutzes | 38 |
| 20. Votum zu den Umweltbelangen * | 40 |
| 21. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 47 |
| 22. Umweltbericht | 47 |
| 23. Flächenbilanz | 47 |

Das mit * gekennzeichnete Kapitel ist vollständig aus dem zum B-Plan zugehörigen Votum zu den Umweltbelangen des Büros Ellmann / Schulze, Sieversdorf entnommen.

Anlagen:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in der Stadt Wittstock/Dosse, der GMA, Dresden, April 2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines NORMA-Marktes mit Backshop, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock, den 10.04.2008

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2018, in Kraft getreten am 19.12.2018.

Der Bebauungsplan Nr. 03/2004 "Am Rosenplan" wird gemäß § 245c BauGB auf Grundlage des BauGB vor der Novellierung 2017 zu Ende geführt.

2. Plangrundlagen

Folgende Plangrundlagen wurden zugrunde gelegt:

Amtlicher Lageplan (Stand: 24.01.2018) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. -Ing. Markus Krause, 16928 Pritzwalk

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt zwischen der Eisenbahnstraße und der Perleberger Straße und wird folgendermaßen begrenzt:

nördlich: durch die öffentliche Verkehrsfläche "Pritzwalker Straße" - Flur 4, Flurstück 156, die Grundstücksfläche der technischen Bahnanlagen - Flur 4, Flurstück 572 und mit der öffentlichen Verkehrsfläche "Eisenbahnstraße" - Flur 4, Flurstück 118, 571 (Teilfläche), 160, 162/1 und 162/2 der Gemarkung Wittstock;

östlich: mit der / durch die öffentliche Verkehrsfläche "Eisenbahnstraße" - Flur 4, Flurstück 574 (Teilfläche) und durch die Grundstücksflächen Flur 4, Flurstück 77, 505, 80, 81, 67/2, 510, 314, 54 (öffentlicher Weg), 548 sowie durch die öffentliche Straße "Perleberger Straße" Flur 16, Flurstück 315 (Teilfläche) der Gemarkung Wittstock;

südlich: mit der öffentlichen Verkehrsfläche "Perleberger Straße" - Flur 16, Flurstück 315 (Teilfläche) und durch die Grundstücksflächen Flur 4, Flurstück 108, 523, 522, 526, 454, 555 und 557 der Gemarkung Wittstock;

westlich: durch die öffentliche Verkehrsfläche "Perleberger Straße" - Flur 16, Flurstück 315 (Teilfläche) und 351 sowie durch die Grundstücksflächen Flur 4, Flurstück 459, 108 und 555 der Gemarkung Wittstock.

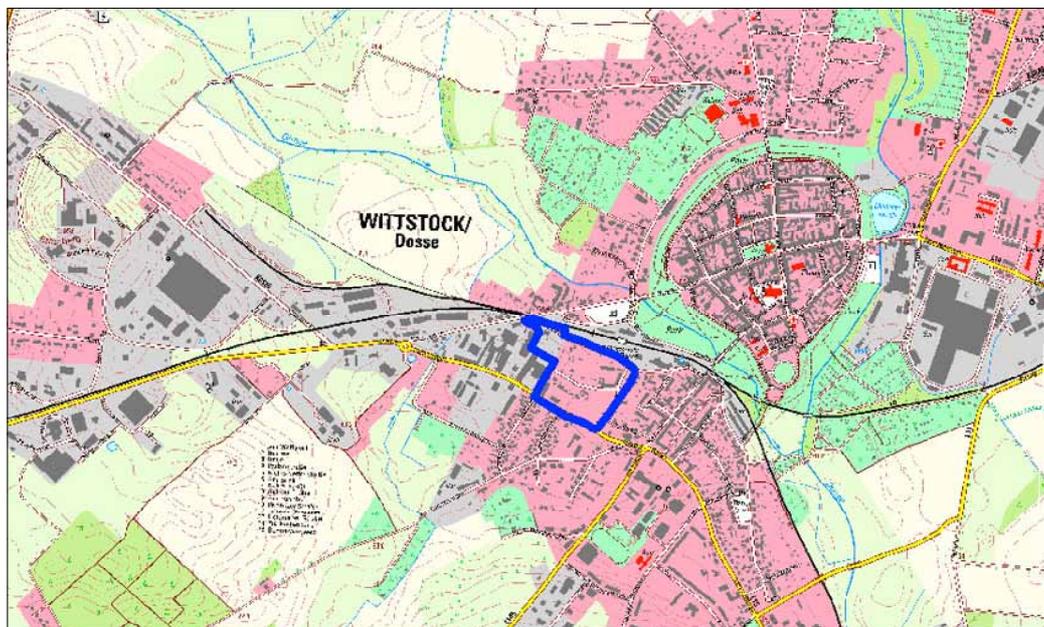


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Wittstock:

Flur 4: 54 tlw. 82/1, 82/3, 82/8, 82/10, 82/11, 82/12, 83, 88, 90, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98/2, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 118, 160, 162/1, 162/2, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 430, 485, 491, 515, 516, 521, 524, 525, 547, 552, 553, 554, 556, 568, 569, 571 tlw. 574 tlw.

Flur 16: 315 tlw.

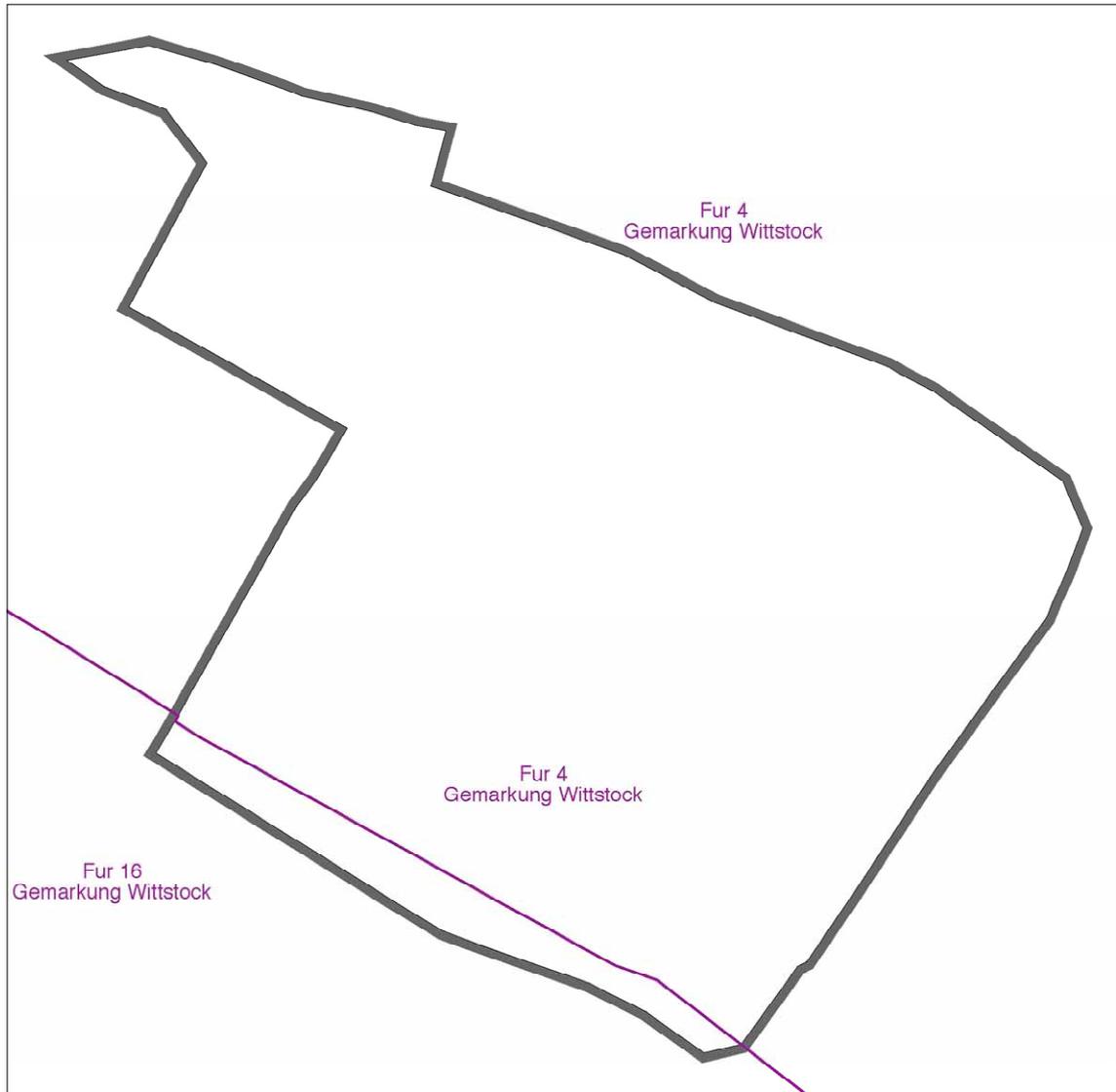


Abb. 2: Flur 4 und Flur 16 der Gemarkung Wittstock

4. Raumordnung

Am 13.05.2019 wurde der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft.

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

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

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

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
 - (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 - (...)
 - (2) Im Weiteren sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
 - (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

Die Stadt Wittstock/Dosse ist gemäß Z 3.6 Abs. 1 LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Pritzwalk festgelegt. Die Siedlungsentwicklung in Bezug auf Wohnen ist somit nicht beschränkt.

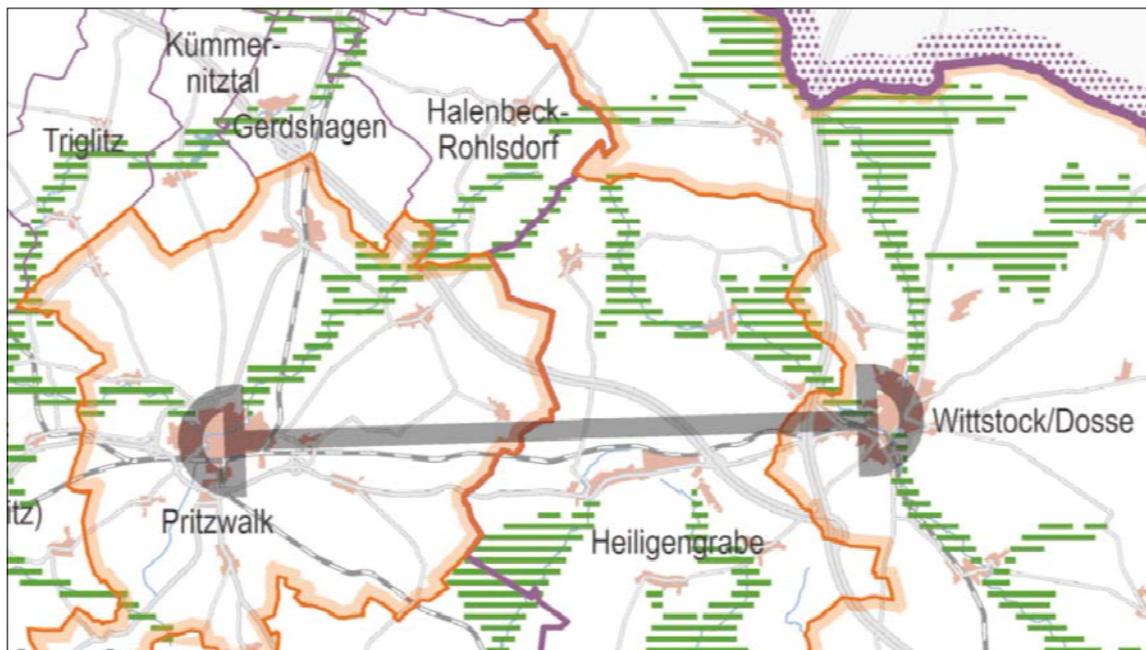


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

In Bezug auf Einzelhandel sind Z 2.6, Z 2.7 und G 2.8 LEP HR zu beachten:

- Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).
- G 2.8 Angemessene Dimensionierung
Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Darüber hinaus ist Z 2.13 Abs. 2 und Abs. 3 LEP HR beachtlich:

- Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte
(...)
 - (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
 - (3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversor-

gungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse entspricht der Plan den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Hinweise auf einen Verstoß gegen bindende Ziele des LEP HR liegen der Stadt Wittstock/Dosse nicht vor. Relevante Grundsätze der Raumordnung werden durch die Planungsabsicht insoweit nicht berührt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

sowie

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

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

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

Aus dem digital zusammengeführten Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass im Plangebiet südlich der Straße "Am Rosenplan" eine Wohnbaufläche und nördlich eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Desweiteren ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwischen der ehem. Molkerei und der Eisenbahnstraße generalisierend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. In diesem Bebauungsplan wird diese Fläche eher auf den mischgebietsverträglichen Zusammenhang der Bebauung und Nutzung an der Eisenbahnstraße abgestellt.

Der Bebauungsplan kann also den Grundzügen entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Er entspricht somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Darüber hinaus bestehen bis zum Wirksamwerden der zusammengeführten Flächennutzungsplanung der Stadt Wittstock/Dosse und der Gemeinden des ehem. Amtes Wittstock-Land die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB fort.

Der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes vorgesehene Lebensmittel-discounter war mit < 800 qm Verkaufsfläche auch in einem Mischgebiet zulässig, wie es in den vorangegangenen Entwürfen festgesetzt war. Nach dessen Erweiterung auf ca. 1.000 qm ist nunmehr eine Festsetzung als Sondergebiet "Einzelhandel" erforderlich, auch wenn von diesem Lebensmittel-discounter keine unzulässige Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche ausgeht.

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

Im Rahmen eines folgenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse, wie z.B. die noch im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nahrversorgungszentrum Nord-Ost" und "Alte Möbelfabrik", wird die Darstellung in diesem Bereich an den Bebauungsplan angepasst werden.

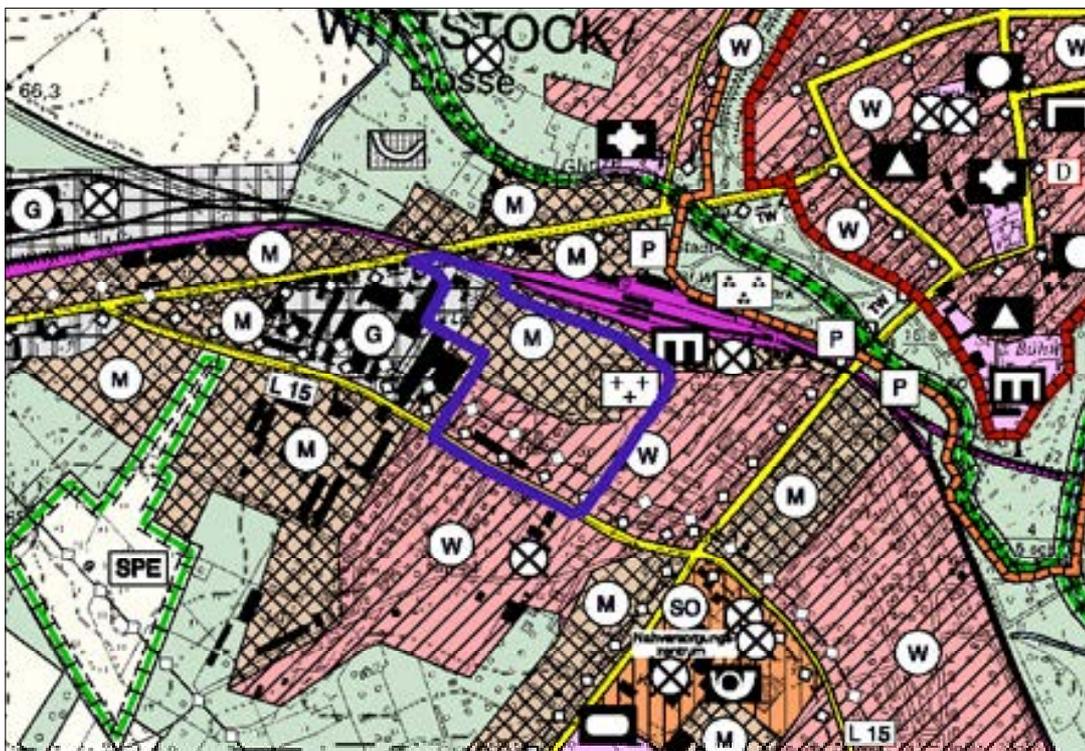


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes "Am Rosenplan" der Stadt Wittstock/Dosse ist es, Art und Maß der baulichen Nutzungen bei einer künftigen Nachverdichtung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zu steuern.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich bereits zahlreiche Gebäude und Zubehöranlagen, die es gilt, durch die Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung zu sichern und eine weitere Überbauung der unbebauten Baugrundstücke zu regeln. Diese Regelung orientiert sich einerseits an den vorhandenen Bestand sowie den Grenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Sonstige Sondergebiete.

7. Städtebaulicher Entwurf

Zum besseren Verständnis der möglichen Bebauung des Plangebietes wurde im Einklang mit der Erarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes verschiedene städtebauliche Bilder mit Bebauung, Erschließung und Eingrünung erstellt. Eine mögliche Bebauungsvariante ist im "Städtebaulichem Bild" dargestellt. Es stellt keine konkreten Bauvorhaben dar, sondern dient lediglich zur Illustration der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes möglicherweise resultierenden Bebauungsmöglichkeiten.

Die städtebauliche Skizze zum Bebauungsplan "Am Rosenplan" orientiert sich in seiner Bebauungsstruktur zum größten Teil an die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung. Vorherrschend sind einerseits Wohngebäude von Einfamilien- bis zu Mehrfamilienhäuser und andererseits Gewerbeeinheiten von kleiner bis mittlerer Größe.

Dieser Nutzungsmix soll beibehalten werden, jedoch stärker durch Wohnnutzung, geprägt durch einen hohen Grünanteil, ergänzt werden. Die Perleberger Straße wird baulich so nachverdichtet, dass die nördliche Straßenseite sich dem Charakter der südlichen Straßenseite mit den Einfamilienhäusern annähert. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt durch einen 50 m langen Stich, ausgehend der Straße "Am Rosenplan", da durch die Kreuzungsbereiche der Perleberger Straße mit der Straße "Am Rosenplan" und der Rosenplansiedlung keine zusätzlichen Zufahrten möglich sind. Die Bebauung südlich der Straße "Am Rosenplan" ist durch eine Einfamilienhaussiedlung geprägt, welche größtenteils von der Straße zurückgesetzt ist. Die Eigenart dieser Bebauung mit den großen Vorgärten wird auf der nördlichen Seite ebenfalls angestrebt. Da die Grundstücke sehr tief sind, entstehen zusätzlich großzügige Gärten. Das Mischgebiet im Norden des Plangebietes beinhaltet einen großen Anteil an gewerblicher Nutzung. Die unbebauten Gartengrundstücke, welche zum Teil nur sehr geringe Grundstücksbreiten und Grundstückstiefen haben, werden mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Durch diese mögliche Bebauung entsteht ein Mischgebiet mit einem höheren Wohnanteil.

Eine weitere Bebauung in zweiter Reihe in der Tiefe der Grundstücke ist in der Regel nicht beabsichtigt. Vielmehr sollen hier Gärten als "Grüne Mitte" erhalten bleiben.

Strukturkonzept ehem. Bahnbetriebswerk

In der Stadt Wittstock/Dosse wurde im Jahr 2019 die Landesgartenschau (LaGa) ausgestellt. In Vorbereitung der LaGa 2019, die sich entlang der Stadtmauer über die historischen Wallanlagen des Friedrich-Ebert-Parks zusammen mit dem Burg- und Bleichwall erstreckt, wurde auch das ehem. Bahnbetriebswerk nördlich des Bebauungsplanes "Am Rosenplan" umgestaltet.

Zu beachten sind die Maßgaben im westlichen Teil des Strukturkonzeptes.

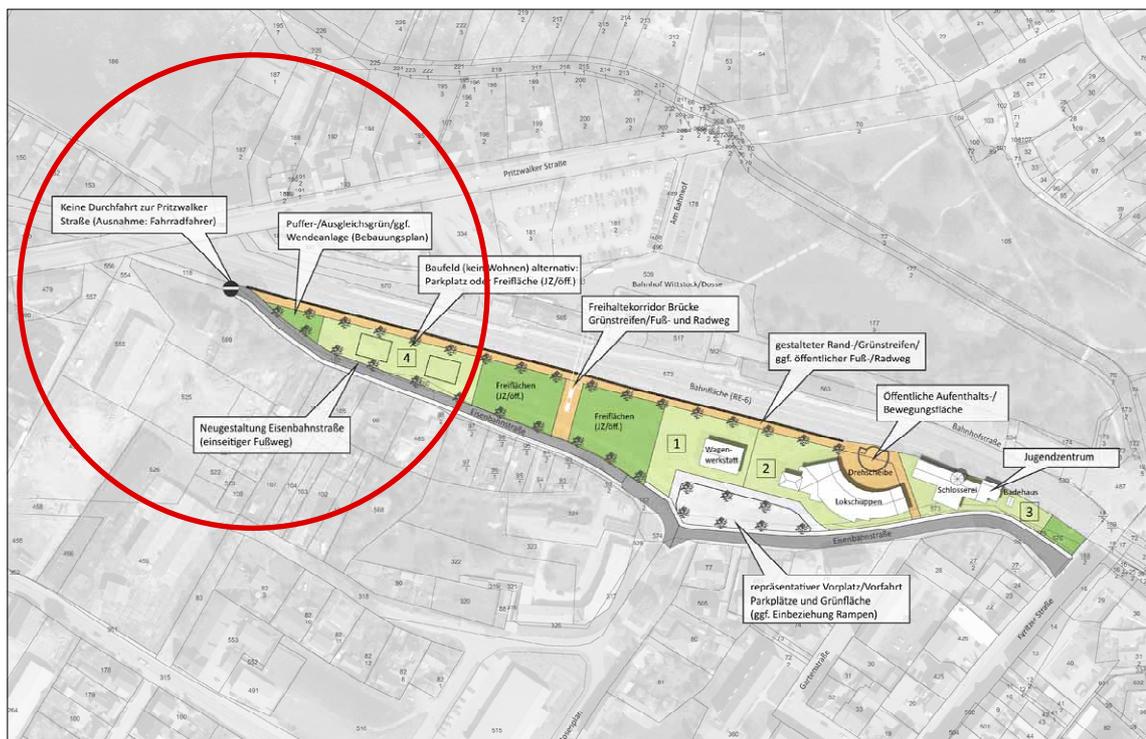


Abb. 5: Vorabzug zum Strukturkonzept ehem. Bahnbetriebswerk (Quelle: B.B.S.M. mbH)

8. Verfahrensart

Der Bebauungsplan "Am Rosenplan" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,2 ha. Darin sind Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 9.473 qm mit einer GRZ von 0,4, Mischgebiete in einer Größe von ca. 24.109 mit einer GRZ von 0,5 und ein Sondergebiet "Einzelhandel" in einer Größe von ca. 5.766 qm mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von ca. 18.727 qm. Demzufolge kann der Bebauungsplan "Am Rosenplan" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Es wird deshalb vom Umweltbericht und von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Satzung soll die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 03/2007 "Am Rosenplan" sind allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO und ein Sondergebiet "Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Die Festsetzung und die Nutzungsgliederung in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wurde vor allem mit dem Ziel vorgenommen, um dem Wohnen nahe stehende und nicht störende Nutzungen zulässig werden zu lassen.

Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, wurden unter Wahrung der Baugebietstypik in den Absätzen 2 und 3 dem festgesetzten Baugebietstyp zulässige und gebietsverträgliche Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Flächenintensive (Gartenbaubetriebe) bzw. immissionsschutzrechtlich konflikträchtige Nutzungen (Tankstellen) wurden demgegenüber ebenfalls gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Wegen der begrenzten Größe des Plangebietes und der i.d.R. größerflächigen Raumbedarfe von Verwaltungen sollen Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes werden.

Die Festsetzung für das Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

(§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Darüber hinaus nicht zulässig sind:

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

Die Festsetzung und die Nutzungsgliederung in dem festgesetzten Mischgebiet wurde vor allem mit dem Ziel vorgenommen, um dem Wohnen und Gewerbe nahe stehende und nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig werden zu lassen.

Flächenintensive (Gartenbaubetriebe) bzw. immissionsschutzrechtlich konflikträchtige Nutzungen (Tankstellen) wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Da das Mischgebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein wird, sollen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Mischgebietes werden (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes vorgesehene Lebensmitteldiscounter war mit < 800 qm Verkaufsfläche auch in einem Mischgebiet zulässig, wie es in den vorangegangenen Entwürfen festgesetzt war. Nach dessen Erweiterung auf ca. 1.000 qm (Genehmigungsbescheid Nr. 2007/01729 vom 12.12.2007, ergänzt durch Genehmigungsbescheid Nr. 00661/2012/WIT/02 vom 10.09.2012) ist nunmehr eine Festsetzung als Sondergebiet "Einzelhandel" erforderlich, auch wenn von diesem Lebensmitteldiscounter keine unzulässige Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche ausgeht.

Hierzu wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren wesentliche Ergebnisse im nachfolgenden Exkurs dargestellt sind. Die Auswirkungsanalyse ist Anlage zur Begründung.

Für das Sondergebiet "Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 getroffen. Sie lautet wie folgt:

"Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des "Einzelhandelserlasses" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln und darf maximal 1.000 qm betragen. Dabei müssen mindestens 75 % der Verkaufsfläche Sortimente der in der Sortimentliste 2 zentrenrelevanter Sortimente der Nahversorgung in Wittstock umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. In den 1.000 qm Verkaufsfläche sind bis zu 50 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO) "

Exkurs: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in der Stadt Wittstock/Dosse

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in der Stadt Wittstock/Dosse der GMA mbH, Dresden mit Stand April 2012 kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die Fa. Baukontor Lange GmbH plant in der Stadt Wittstock/Dosse am Standort "Am Rosenplan 1" die Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes von derzeit 800 qm auf ca. 1.000 qm VK. Die Untersuchung zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen dieser Maßnahme kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarkt handelt es sich um den Betriebstyp "Lebensmitteldiscounter". Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Grenze zur Großflächigkeit (> 800 qm, VK) überschritten. Insofern war in vorliegendem Gutachten zu prüfen, ob die Erweiterungsmaßnahme schädliche städtebauliche Effekte in Wittstock auslöst. Im Vordergrund stand dabei in erster Linie der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum "Süd-West", der sich in unmittelbarer Nähe des Planstandortes befindet.*
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Areal am Standort "Am Rosenplan 1" durch seine Einbindung als integrierter Standort einzustufen. Allerdings dominieren aufgrund der guten Erreichbarkeit für den Individualverkehr die Autokunden. Gemäß des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wittstock ist am Planstandort die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente prinzipiell nicht vorgesehen.*
- Der zur Erweiterung geplante Norma Lebensmitteldiscounter wird voraussichtlich ein Kerneinzugsgebiet erschließen, in dem ca. 2.720 Personen leben. Das Kerneinzugsgebiet umfasst den südlichen und südwestlichen Bereich der Stadt Wittstock. Sicherlich werden aufgrund der guten Verkehrslage aber auch Kundenbeziehungen zu Personen bestehen die außerhalb dieses abgegrenzten Verflechtungsbereiches wohnen,*
- Die Verkaufsfläche aller im Lebensmittelsektor etablierten Anbieter beläuft sich im Kerneinzugsgebiet auf ca. 3.855 qm ¹, auf der im abgelaufenen Geschäftsjahr im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von ca. 13,9 Mio. € erwirtschaftet wurde. Mit der Verlagerung von Edeka und Aldi von der Alfred-Wegener-Straße in das Nahversorgungszentrum "Süd-West" wird die Verkaufsfläche im Kerneinzugsgebiet auf ca. 4.845 qm und der Lebensmittelumsatz auf ca. 16,2 Mio. € ansteigen. Auf das Nahversorgungszentrum "Süd-West" entfällt davon dann ein Verkaufsflächenanteil von ca. 3.585 qm und ein Umsatzanteil von ca. 11,7 Mio. €. In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität im Kerneinzugsgebiet mit drei betriebstypengleichen Anbietern als bereits intensiv einzustufen.*

¹ ohne den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter

- *Bei Ansetzung einer betreibertypischen Flächenproduktivität von ca. 3.800 € pro qm VK errechnet sich für die geplante Erweiterungsfläche modellhaft eine "Mehrumsatzleistung" von ca. 0,7 - 0,8 Mio. €. Abzüglich der Umsatzanteile durch Nonfoodwaren errechnet sich für den Betrieb allein im Lebensmittelbereich ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,6 - 0,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen von außerhalb des Kerneinzugsgebietes (ca. 20 % bzw. 0,1 Mio. €) erwirtschaftet der erweiterte Markt mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet einen Mehrumsatz von ca. 0,5 - 0,6 Mio. €.*
- *Bei Realisierung der Erweiterungsmaßnahme würde der Norma Lebensmitteldiscounter gegen bestehende Betriebe im Kerneinzugsgebiet Umsatzumverteilungen von ca. 0,5 - 0,6 Mio. € auslösen. Dieser Wert entspricht einer niedrigen Umverteilungsquote von ca. 3 %. Aus der Erweiterung resultieren zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Effekte. Ein Abschmelzen bestehender Betriebe, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum "Süd-West", ist vor diesem Hintergrund daher auszuschließen."*

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das Mischgebiet sowie für das Sondergebiet "Einzelhandel" wird eine GRZ von 0,5 (50 % überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt. Mit dieser GRZ wird die zulässige Höchstgrenze im Mischgebiet nach der BauNVO knapp unterschritten. Den Bauherren wird somit ein größerer Spielraum ermöglicht, die festgesetzten MI-Flächen angemessen auszunutzen, da eine Vielzahl an kleinen Grundstücken vorhanden sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt, weil bei einigen bestandsbebauten Flächen schon vor dem Beginn der Planung eine hohe GRZ vorhanden war. Zudem stellen diese Flächen innenstadtnahe Wohnpotentiale dar, bei denen eine verdichtete Bauweise zulässig sein soll.

Die Festsetzung Nr. 1 wurde getroffen, um den Bauherren auf bisher nicht oder in nur geringem Maße baulich genutzte Flächen in den Baufeldern 1, 2, 4 und 5 einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben. Die Festsetzung lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)."* Die Festsetzung Nr. 2 wurde getroffen, um eine Höchstgrenze der GRZ inkl. Nebenanlagen für die Baufelder 3 und 6 festzusetzen, da die bestandsbebauten Flächen mit ihren Haupt- und Nebenanlagen schon jetzt einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad vorweisen. Die Festsetzung lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)."*

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt. In dem Baufeld 4 des Allgemeinen Wohngebietes sowie dem Baufeld 2 des Mischgebietes ist eine zweigeschossige Bebauung und den Baufeldern 1, 3 und 5 des Mischgebietes ist eine dreigeschossige Bebauung (als Höchstmaß) zulässig. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die entstehenden Baukörper sich in die bestehende Baustruktur einpassen.

Für das Baufeld 4 des Allgemeinen Wohngebietes sowie für das Baufeld 2 des Mischgebietes wurde die präzisierende textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"Die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Mindestdachneigung von 22° auszubilden ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)."*

Für die Baufelder 1 und 5 des Mischgebietes wurde die präzisierende textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"Die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstmaß festgesetzt, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Mindestdachneigung von 22° auszubilden ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)."* Hiermit wird eine dem Ortsbild verträgliche Bebauung sichergestellt und eine dreigeschossige Bebauung mit einer anderen als dem Ortsbild typischen Dachausbildung ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden für die Bauflächen Höhenfestsetzungen getroffen. Es wurde eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandene örtliche Höhe des Geländes vorgenommen. In den vorgesehenen Verkehrsflächen oder in direkter Nähe hierzu wurden vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Höhenbezugspunkte ermittelt, auf die sich die Höhenfestsetzungen jeweils beziehen.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Dach), im Allgemeinen Wohngebiet auf 10 m (Baufeld 4), im Baufeld 2 des Mischgebietes auf 10 m, in den Baufeldern 1, 3 und 5 des Mischgebietes auf 12 m sowie im Sondergebiet "Einzelhandel" (Baufeld 6) auf 10 m bezogen auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, wird verhindert, dass bei einer extrem großen Dachneigung mehrere Geschosse im Dach des Gebäudes errichtet werden können.

Um ein zu starkes Hinauswachsen der Gebäude aus dem Boden zu verhindern und den Nutzern zu ermöglichen den Keller natürlich zu belichten wurde für das Baufeld 4 des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die Baufelder 1, 2, 3 und 5 des Mischgebietes die textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen. Sie lautet: *"Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen und darf maximal 0,75 m über diesem Höhenbezugspunkt vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)"*

Daneben wird durch die Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens und der maximalen Höhe des Gebäudes ermöglicht, dass z.B. bei ebenerdigen Eingang und ebenerdigem Erdgeschossfußboden ein durchaus stattlicher Drempel im Dachgeschoss errichtet werden kann. Die Gebäude können sowohl mit einem Sockel als auch mit einem Dachgeschoßsdrempel versehen werden. Trotz weitgehender Flexibilität wird ein einheitliches und städtebaulich hier so gewünschtes Ortsbild erreicht. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte vermieden.

Eine weitere Festsetzung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung. Sie betrifft die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Durch die textliche Festsetzung wird erreicht, dass im Bebauungsplangebiet kein klassischer Mietwohnungsbau entsteht, der dem Charakter des alten Standortes entgegensteht und das Ortsbild durch seine Gebäudekubatur wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzung Nr. 8 lautet wie folgt: *"Je Baugrundstück ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)"*.

Die zweite zulässige Wohnung wird sich zumeist auf eine Einliegerwohnung für die "Großeltern" oder Kinder beschränken. Mehrfamiliengebäude z.B. als klassische zweigeschossige Zwei- oder Dreispänner, also eine höhere Wohndichte, werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

10. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus Baugrenzen gebildet. Diese verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Dieses Prinzip wird immer dann abgewandelt, wenn der vorhandene räumliche Bestand sowohl in der vorderen Baugrenze als auch in der Tiefe des Baugrundstückes eine Abweichung in Bezug auf die vorfindbare Hauptnutzung erfordert.

Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich in der Regel parallel zum öffentlichen Raum. Die Abgrenzung der Baugrenze ermöglicht es, flexibel auf die Anforderungen der einzelnen Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

Im Nordwesten des Plangebietes auf dem Flurstück 569 wurde z.B. die Baugrenze an den vorhandenen Gebäuden ausgerichtet. Darüber hinaus wurde mit einem Abstand von 12 m zum vorhandenen Bürogebäude, welches der festgesetzten Baugrenze entspricht, ein weiteres Baufenster festgesetzt, welches einen Abstand von 1,5 m zur Verkehrsfläche sowie von 3 m zum Geltungsbereich einhält. Hier liegt eine Baugenehmigung für ein Geschäftshaus der Schiewe Grund+Miete GbR vor.

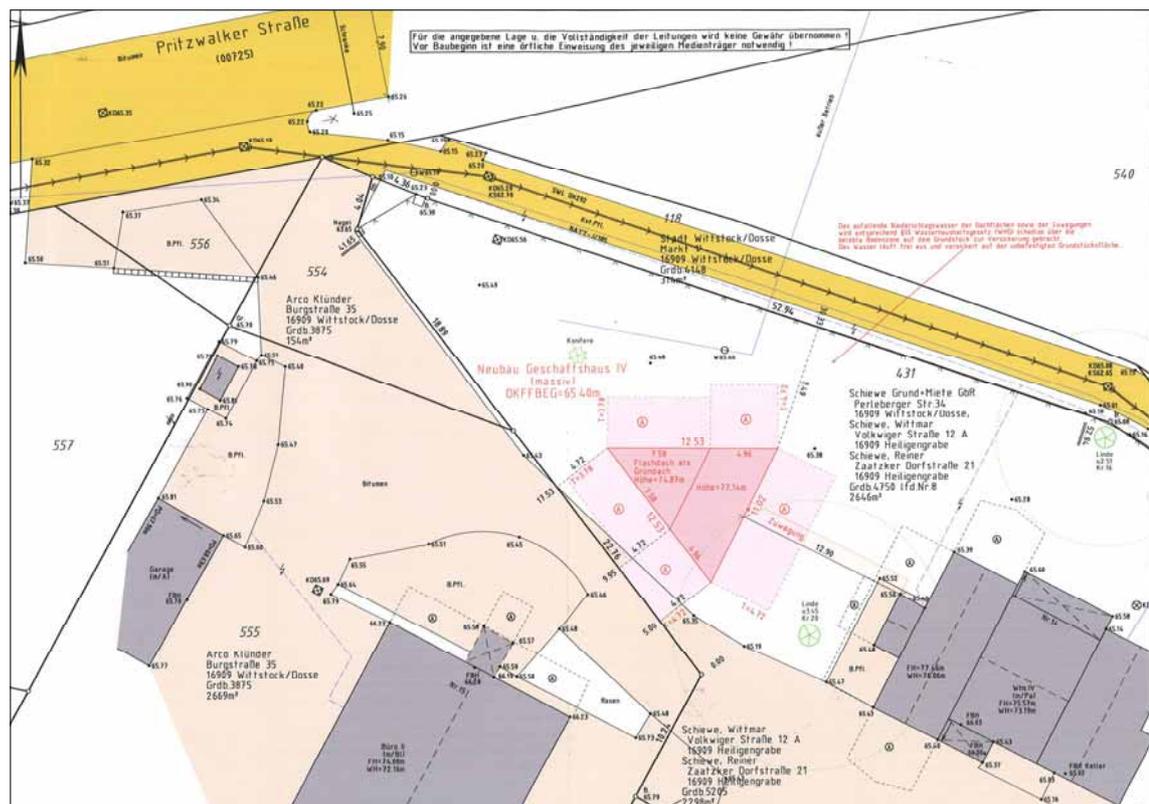


Abb. 6: Lageplan Geschäftshaus Schiewe Grund+Miete GbR

Weiterhin wurde auf den Flurstücken 430, 521, 524 und 525 des Mischgebietes (Baufeld 2) ein Baufenster in einer Tiefe von 18 m festgesetzt. Das Baufenster hält zu dem angrenzenden Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereiches einen Abstand von jeweils 5 m. Hier ist von der Firma Schiewe Grund+Miete GbR das Bauvorhaben "Lindenhof am Rosenplan" geplant.

Um hinreichenden Abstand des Senioren- / Pflegewohnens von den südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten zu halten wurde im Baufeld 2 die textliche Festsetzung Nr. 7 getroffen. Sie lautet: *"Ein Überschreiten der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen und / oder Balkone ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."*



Abb. 7: Entwurfsplanung "Lindenhof am Rosenplan" (Quelle: BW&P Landschaftsarchitekten, Netzeband)

Eine Ausnahme zu den festgesetzten Baugrenzen bildet insbesondere der vorhandene Lebensmittel-discounter im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 515. Mit der Erweiterung des Lebensmittel-discounters im Jahr 2012 fand eine Überbauung des Verkehrsflurstückes 516 statt.

Die Stadt Wittstock/Dosse als Eigentümerin des Flurstückes 516 einigte sich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als Dienstbarkeitsberechtigter über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: *"Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Dienstbarkeitsberechtigten zu dulden, dass sein Grundstück durch einen Gebäudeteil des auf dem Grundstück 515 der Flur 4 in der Gemarkung Wittstock errichteten Gebäudes (...) überbaut wird. Den Dienstbarkeitsberechtigten treffen keine Pflichten, insbesondere keine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten. (...)."*

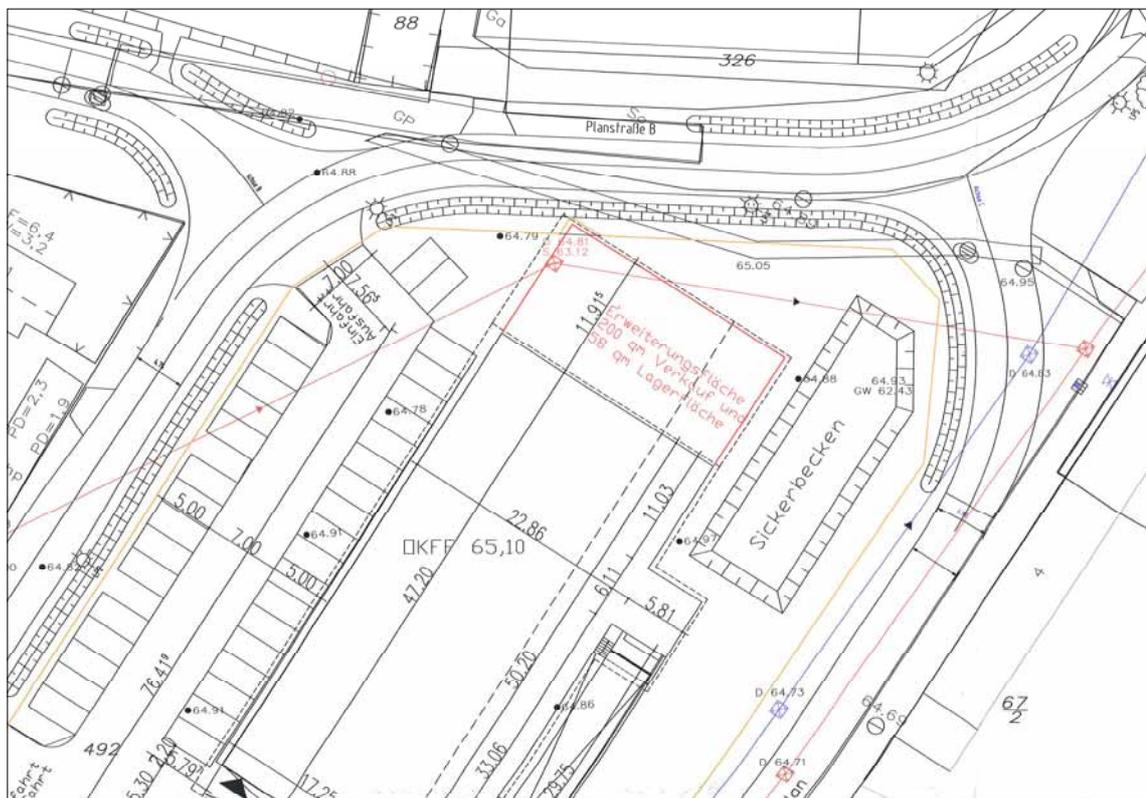


Abb. 8: Objektlageplan Erweiterungsanbau Norma-Markt
(Quelle: Baukontor Lange GmbH, Feldberger Seenlandschaft)

Mit der Festsetzung Nr. 6 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen 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)."*

11. Anlagen der Außenwerbung

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

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 10 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen: *"Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig."* So soll eine zu sehr aufmerksamkeitsgenerierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden.

Die Festsetzung Nr. 11 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen: *"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 6 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bleiben von dieser Festsetzung unberührt."*

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Nahversorgermarkt sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

12. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Perleberger Straße an das innenstädtische Straßennetz der Stadt Wittstock (Dosse) angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die neu errichtete Anbindung des Plangebietes an die Perleberger Straße sowie die Straße "Am Rosenplan" und die im Norden liegende Eisenbahnstraße.

Die Eisenbahnstraße erschließt mehrere private Grundstücke und bindet im Osten an die Kyritzer Straße (außerhalb des Plangebietes) an. Sie wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Straßenabschnitt im Plangebiet ist in einem schlechten Zustand. Der westliche Teil hat bedingt durch die schmalen Straßenflurstücke einen Straßenquerschnitt von ca. 3 m. Somit ist ein Begegnungsfall von Pkw/Pkw häufig nur mit Nutzung des Seitenstreifens möglich. Der Straßenquerschnitt der Eisenbahnstraße im Plangebiet wird auf den Begegnungsfall Lkw/Pkw erweitert.



Abb. 9: Engstelle der Eisenbahnstraße



Abb. 10: Anbindung an die Pritzwalker Straße



Abb. 11: Straßenabschnitt "Am Rosenplan"



Abb. 12: Anbindung an die Perleberger Straße

Die Einmündung der Eisenbahnstraße in die Pritzwalker Straße ist verkehrsrechtlich schwierig. Derzeit mündet sie stumpfwinklig unmittelbar am Bahnübergang des Prignitz-Express in die Pritzwalker Straße. Es ist offensichtlich ein Umbau der Einmündung erforderlich, für die dann aber ein Teil des Flurstückes 569 benötigt wird.

Die bisherige Einmündung der Eisenbahnstraße in die Pritzwalker Straße wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und mit einer Wendemöglichkeit für ein Bemessungsfahrzeug nach Bild 59 der RAST06 ausgestattet.

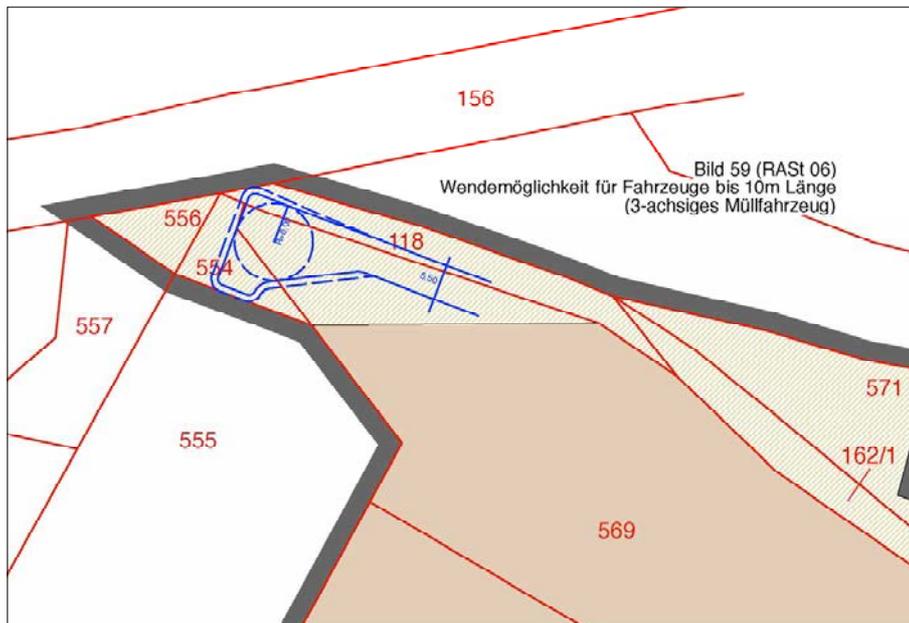


Abb. 13: Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Bild 59 der RAST06)

Hier wurde auch eine Wendemöglichkeit nach dem Bild 57 der RAST06 in Erwägung gezogen, wie aber aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, reicht die zur Verfügung stehende Fläche nicht aus, um diese Wendemöglichkeit zu realisieren.

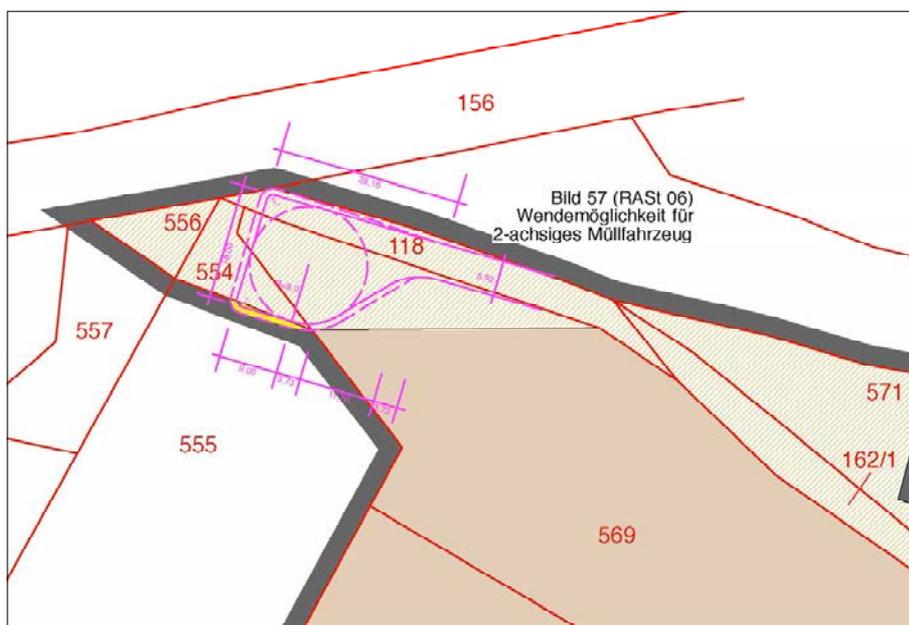


Abb. 14: Wendemöglichkeit nach Bild 57 der RAST06

Im Rahmen des Vollzuges können aber anderen dann zur Verfügung stehende raumnutzende Wendeanlagen realisiert werden, die gestalterisch hochwertiger sind, aber die Anforderungen für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen erfüllen.

Die DB Services Immobilien GmbH teilte mit Schreiben vom 10.06.2009 mit, dass sie keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan hat.

Die DB Services Immobilien GmbH regt folgendes an: *"Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Eisenbahnstraße eine Neugestaltung der Straße und der Einmündung im BÜ-Bereich unumgänglich scheint. Der Ausbau der Straße und die Entwicklung des derzeit z.T. brachliegenden Gebiets führt vermutlich zu deutlich mehr Straßenverkehr im Bereich des BÜ km 66,107 "Pritzwalker Straße". Die Eisenbahnstraße könnte im Bereich des BÜ in einen Rad- und Fußweg umgewandelt werden.*

Sollte dies nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob:

- *Die Einmündung der Eisenbahnstraße aus dem Bereich des BÜ (Kreuzungsbereich) heraus verlegt werden kann,*
- *Eine Einbahnstraßenregelung zur Anwendung kommen kann oder*
- *Die geforderten Abbiegeverbote durch bauliche Maßnahmen wirksam durchgesetzt werden können.*

Jeder diese Maßnahmen führt zu einer Änderung der Eisenbahnanlage, die durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und die DB Netz AG zu genehmigen ist. Die Stadt Wittstock sollte sich rechtzeitig von einem Ingenieurbüro mit entsprechender Erfahrung beraten lassen. Änderungen der Bahnanlagen sind zwingend von einem sachverständigen Ingenieurbüro zu planen, eine Auswahl derartiger Büros sind in der Anlage zu finden.

Abhängig von der Gestaltung des Kreuzungsbereichs können vorgeschaltete Lichtzeichen oder eine BÜSTRA (kombinierte Bahnübergangssicherungs- und Straßensignalanlage) erforderlich sein.

Der Bau derartiger Anlagen führt u. U. zu längeren Schließzeiten für die Straße und längeren Fahrstraßeneinstellzeiten für die Bahn. Letzteres ist in jedem Fall zu vermeiden."

Die Anregungen der DB Services Immobilien GmbH in Bezug auf den BÜSTRA werden im Rahmen des Vollzuges beachtet. Die Festsetzungen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, also der Abbindung der Eisenbahnstraße von der Pritzwalker Straße erfüllt die von der DB Services Immobilien GmbH vorgetragene Anforderungen.

Des Weiteren wurde der DB Services Immobilien GmbH mitgeteilt, dass die Überprüfung der benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück) in der Gemarkung Wittstock keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben hat.

Durch den Neubau eines Nahversorgermarktes südöstlich des Planungsgebietes wurde eine Querverbindung zwischen der Perleberger Straße über die Eisenbahnstraße zur Kyritzer Straße mit einem breiteren Straßenquerschnitt hergestellt. Die hierzu vom Ingenieurbüro Stephan, Wittstock im Juli 2007 und mit Stand 12/2007 überarbeitete Erschließungsplanung ist als Grundlage in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Hierzu wurden die Perleberger Straße westlich der Einmündung der Straße "Am Rosenplan" aufgeweitet und entsprechende Baumfällungen durchgeführt. Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sind beiderseits des Einmündungsbereiches der Straße "Am Rosenplan" in die Perleberger Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden.

Der bisherige Anschluss der Straße "Am Rosenplan" wurde zu einer Sackgasse mit Wendeanlage zurückgebaut und ist dann über die Straße "Am Rosenplan" an die Perleberger Straße angebunden. Mit dem Umbau zur Sackgasse wird gewährleistet, dass dieser Abschnitt nicht zu einer Durchgangsstraße wird. Für den Fußgänger- und Radverkehr (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gibt es weiterhin eine Verbindung zur Perleberger Straße.

Die entsprechende Festsetzung eines Fuß- und Radweges vom Wendehammer bis zur Perleberger Straße und eines Fußweges parallel zu den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke Nr. 77, 80, 81 und 505 dient zur Realisierung dieser Beziehungen. Eine Straßenbegrenzungslinie trennt die unterschiedlichen Verkehrsflächen voneinander.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A zugunsten der Allgemeinheit wurde auf dem Flurstück 516 zur rückwärtigen Erschließung von Baugrundstücken festgesetzt. Von hier ausgehend ist ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Wittstock auf den Flurstücken 515, 553, und 516 mit dem Kennbuchstaben B festgesetzt, da hier eine Abwasserleitung diese Flurstücke unterquert. Gleiches betrifft auch zwei Regenwasserleitungen die ebenfalls das Flurstück 515 auf dem Grundstück des Discounters durchqueren. Für die Zufahrten der Flurstücke 80 und 81 wurde über eine öffentliche Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht mit den Kennbuchstaben C und D festgesetzt.

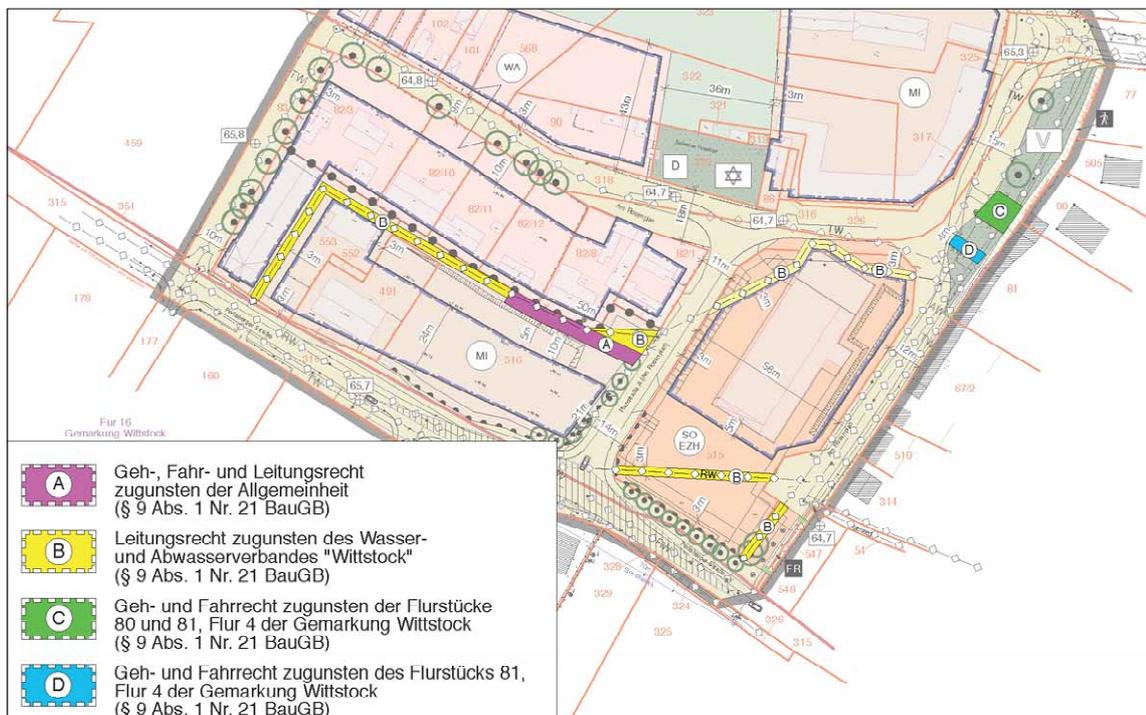


Abb. 15: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

14. Ver- und Entsorgung

Strom / Erdgas

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischem Strom und Gas kann durch den jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen

des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasser- und Abwasserverband Wittstock (WAV). Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Wittstock sowie die Kläranlage des WAV sind so dimensioniert, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert ist.

Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen werden nicht erwartet. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Mit Schreiben vom 20.02.2018 teilte der WAV auf Nachfrage seinen aktuellen Leitungsbestand des bestehenden Schmutzwasserkanals im nördlichen Bereich des Flurstückes 515 mit. Mit der Erweiterung des dort ansässigen Nahversorgermarktes war es notwendig, den vorhandenen Leitungsverlauf der Schmutzwasserleitung in diesem Bereich umzuverlegen, da sonst eine Überbauung stattgefunden hätte.

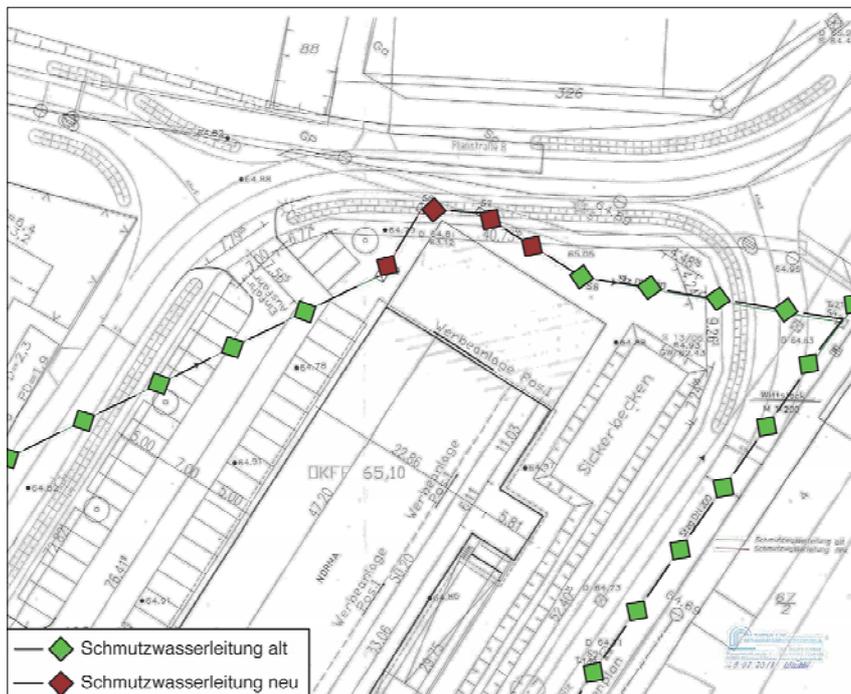


Abb. 16: Umverlegung der Schmutzwasserleitung (Quelle: Wasser- und Abwasserverband Wittstock)

Die untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilte mit Schreiben vom 14.01.2019 mit, dass sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen befindet.

Regenwasser

Anfallendes, nicht genutztes und nicht verunreinigtes Regenwasser von versiegelten Flächen und Dächern muss entsprechend des gültigen BbgWG genutzt bzw. vor Ort versickert oder verdunstet werden. Außerdem kann ein Teil des Regenwassers in die im Osten des Gebietes verlaufende Regenwasserleitung abgeleitet werden.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird teilweise in den Seitenräumen in Mulden versickert.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Ostprignitz-Ruppin. Stellplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken auszuweisen und so einzurichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Löschwasser

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird für das Bebauungsgebiet in Abhängigkeit von der Feuerwiderstandsklasse eine Löschwassermenge von 800 bzw. 1.600 Liter pro Minute (48 bzw. 96 Kubikmeter je Stunde) benötigt. Die Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet sein und in einer Entfernung von höchstens 300 Metern zur Verfügung stehen.

Die Brandschutzdienststelle beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilte mit Schreiben vom 14.01.2019 folgende Hinweise mit:

1. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Bei der Verwendung von Pollern oder anderen Systemen ist dies mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.
2. Bei der geplanten Zuwegung ist grundsätzlich die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631) zu beachten und umzusetzen.
3. Die geplanten Wendestellen (Eisenbahnstraße und Am Rosenplan) sind ständig freizuhalten und entsprechend als solches mit dem amtlichen Schild "Feuerwehrezufahrt" in Anlehnung an die DIN 4066-D1 (mind. 297x105 mm) gemäß § 5 Abs. 2 BbgBO zu kennzeichnen
4. Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes wird wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Sondergebiet "Einzelhandel" und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt und beträgt für das Plangebiet auf Grund der Festsetzungen (maximal zwei Vollgeschosse und der Fläche für den Einzelhandel von 1.000 qm) 48 kbm/h. Der Löschwasserbedarf muss über den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein.

Die Hinweise werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes beachtet.

Das Plangebiet verfügt durch den bereits überwiegend vorhandenen Gebäudebestand über eine weitestgehend gesicherte Erschließung, so dass sich der Ausbau bzw. die Änderung auf die Eisenbahnstraße beschränkt. Die erforderliche Löschwassermenge des Grundschutzes mit 48 kbm/h über die Dauer von zwei Stunden ist durch Hydranten über die Trinkwasserversorgung "Am Rosenplan", "Perleberger Straße" und "Eisenbahnstraße" gesichert.

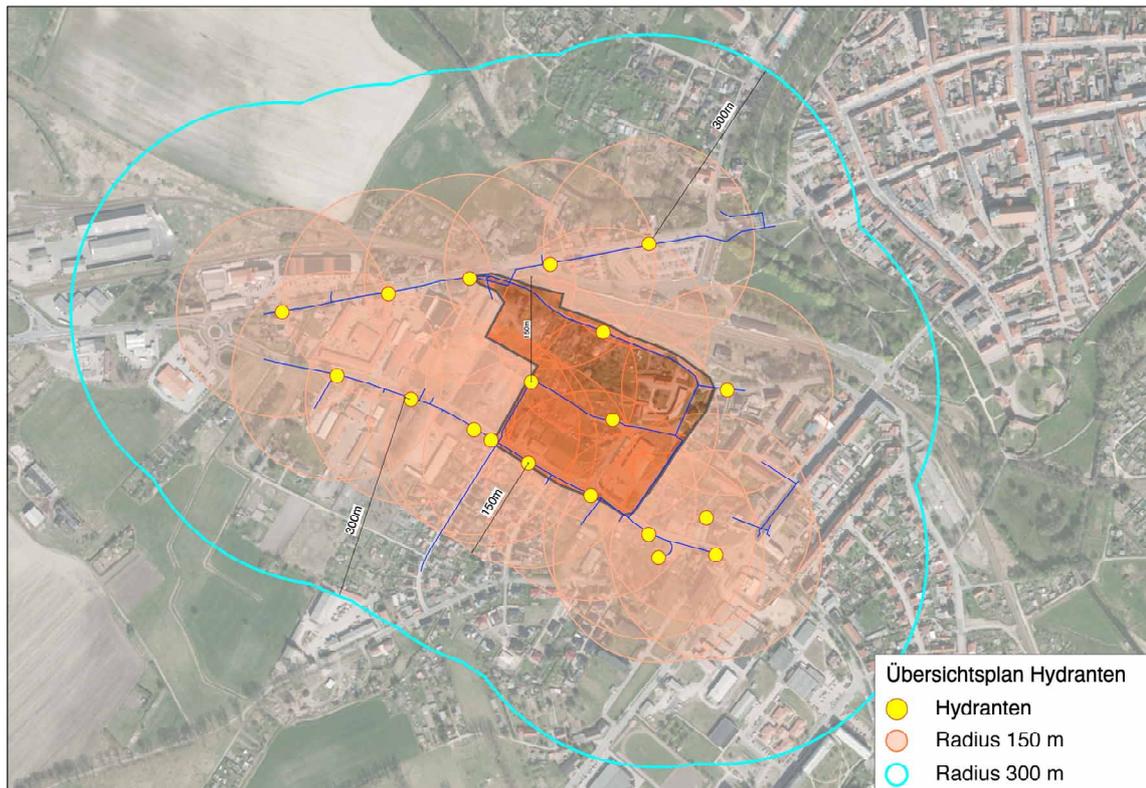


Abb. 17: Übersichtsplan Hydranten

15. Grünflächen

Im Plangebiet sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt.

15.1. Öffentliche Grünflächen

Friedhof

Im Bebauungsplan ist ein jüdischer Friedhof anzutreffen. Er befindet sich im Wesentlichen in der Örtlichkeit auf dem Flurstück 320. Das offenbar zum Aufbahren von Leichen vorgesehene und nur mit einer Tür zum Flurstück 320 versehene Gebäude ragt in Teilen auf das Flurstück 90. Die Umfassungsmauern sind entsprechend der vorliegenden Vermessung teilweise auf dem Flurstück 320 und teilweise auf den Nachbargrundstücken anzutreffen.



Abb. 18: Jüdischer Friedhof



Abb. 19: Leichenhalle

Entsprechend der ALB ist jedoch die jüdische Gemeinde als Eigentümerin des Flurstücks 90 eingetragen. Das Flurstück 320 befindet sich entsprechend dem ALB im Eigentum der Stadt Wittstock/Dosse. Auf diesen Fehler im ALB ist die Jüdische Gemeinde Land Brandenburg mit Schreiben vom 02.06.2008 hingewiesen worden.

Der Jüdische Friedhof ist im Bebauungsplan in seiner örtlichen Lage und in Abstimmung mit dem Vermessungsbüro Krause, Pritzwalk in den Grenzen des entsprechenden Flurstücks 320 festgesetzt worden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat eine Berichtigung des ALB stattgefunden.

Verkehrsgrün

Westlich der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke 77, 80, 81 und 505 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Sie wird entsprechend der Planung des Ingenieurbüros Stephan, Wittstock nicht für die Erneuerung der Straße "Am Rosenplan" benötigt.

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren, soll deshalb diese Fläche nicht als Verkehrsfläche sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt werden.

15.2. Private Grünflächen

Gärten

Zwischen der Eisenbahnstraße und der Straße "Am Rosenplan" ist etwa auf der Höhe des Jüdischen Friedhofes eine Tiefe von ca. 120 m vorhanden. Dies würde im verdichteten Wohnungsbau durchaus vier Baugrundstückstiefen entsprechen. Durch die Vorprägungen der Grundstücke an der Eisenbahnstraße und an der Straße "Am Rosenplan" und den entsprechenden Grundstückstiefen sind aber schon jeweils 40 m bis 50 m genutzt oder zumindest nutzbar. Eine Verdichtung einer verbleibenden dritten Tiefe ist von Seiten der Stadt Wittstock/Dosse i.d.R. städtebaulich nicht gewollt, da dies zu erheblichen bodenordnerischen Spannungen führte und gleichzeitig der Charakter des Gebietes zu seinen Ungunsten verändert wurde. Eine Bebauung im Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen ist durchgängig mit einfachen Mitteln (Teilung / Grundstückstausch / Verschmelzung benachbarter Grundstücke) möglich.

16. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wurden entsprechend der Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Markus Krause, Pritzwalk mit Stand 24.01.2018 Bäume zur Erhaltung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren im Einmündungsbereich der Perleberger Straße in die Straße "Am Rosenplan" 6 Bäume enthalten, die zur Fällung vorgesehen waren. Die Fällung der Bäume erfolgte im Zuge der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und der damit einhergehenden Straßenerweiterung, demzufolge konnte diese Festsetzung entfallen.

Auf dem Flurstück 569 ist entsprechend der Vermessungsgrundlage eine Eiche mit einem Durchmesser von 50 cm vorhanden. Im Rahmen der Bauarbeiten für das Seniorenwohnen wurde diese Eiche gefällt.



Abb. 20: Baumbestand Flurstück 569



Abb. 21: Baumbestand Flurstück 569

17. Immissionsschutz

Im Verlaufe der vorangegangenen Stellungnahmen wurden in Bezug auf die festgestellten Arten der baulichen Nutzungen und allgemeinen Emissionsquellen (Gewerbe, Verkehr, Bahnverkehr) keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.

In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Wohnnutzungen im Bereich Eisenbahnstraße / Gartenstraße und "Am Rosenplan" in Bezug auf hinzukommende Wohnnutzungen in Verbindung der Durchmischung mit Gewerbe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, kein höherer Schutzstatus geltend gemacht werden kann. Die ergänzende, im Stadtgrundriss lückenschließende Bebauung rückt nicht näher an Emissionswerte heran, als die vorhandenen Nutzungen. Zudem zielt der Bebauungsplan nicht auf die Neuausweisung von Baugebieten.

Die DB Services Immobilien GmbH stellt in ihrer Stellungnahme vom 10.06.2009 vielmehr fest, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnstrecke Wittenberge - Buschhof befindet. Daraus resultierend wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei vorgesehenen Planungen zu berücksichtigen. Eine Bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegli-

che nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Lärmschutzmaßnahmen sind ausschließlich vom Bauträger oder den Grundstückseigentümern vorzusehen und zu tragen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist von TÜV NORD eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand 10.04.2008 erstellt worden. Der TÜV NORD fasst die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt zusammen:

"Im vorliegenden Gutachten erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb eines NORMA-Marktes in Wittstock/Dosse an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

Grundlage der Untersuchungen bilden Planzeichnungen, Angaben vom Bauherren und Planungsbüros, sowie eigene Erhebungen, Messergebnisse und Literaturangaben.

Die Beurteilung erfolgt entsprechend der TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb.

Die Berechnungen zeigen, dass beim zugrunde gelegten Betrieb des Marktes Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten von maximal 55 dB(A) im Tagzeitraum hervorgerufen werden. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von maximal 38 dB(A) an den Immissionsorten erzeugt. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten durch das Planvorhaben eingehalten bzw. unterschritten.

Diese Ergebnisse werden erzielt, wenn folgende Anforderungen an den Schallschutz beim NORMA-Markt beachtet und realisiert werden:

- *keine Belieferung des NORMA-Marktes und des Backshops im Nachtzeitraum zwischen 22.00 - 06.00 Uhr,*
- *keine Anlieferung durch Transportfahrzeuge mit Kühlaggregaten innerhalb der Ruhezeit zwischen 06.00 - 07.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr.*

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen beim Betrieb des Marktes liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte.

Die Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der Perleberger Straße und "Am Rosenplan" erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt, sofort nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen haben, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr."

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bauantrag äußerte sich das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 26.05.2008 wie folgt:

"Nach Prüfung des am 28.04.2008 in unserem Amt eingetroffenen Schallgutachtens teilen wir Ihnen mit, dass die Auflage 2.1.3 des Genehmigungsbescheides erfüllt ist, wenn

- *Die Fahrbahngassen des Parkplatzes asphaltiert werden,*
- *In der Zeit zwischen 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr keine Anlieferung durch Fahrzeuge mit Kühlaggregat erfolgt."*

Die Auflagen gelten als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung. Planungsrechtliche Festsetzungen sind deshalb aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse nicht erforderlich.

18. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Stadt Wittstock/Dosse sind keine mit Altlasten und Altablagerungen belastete Flächen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis OPR hat im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 14.01.2019 mitgeteilt, dass laut Altlastenkataster des Landkreises OPR keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes (Flurstücke 430, 521, 525, Flur 4, Gemarkung Wittstock/Dosse) registriert sind.

Abweichend davon teilte die untere Bodenschutzbehörde im gleichen Schreiben folgendes mit: *"Für das Flurstück 571 (Flur 4, Gemarkung Wittstock/Dosse) ist im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, ein Altstandort registriert.*

Es handelt sich hierbei um den unter der ALKAT-Nummer 0347680253 vermerkten Bahnhof Wittstock, auf dessen Gelände sich Werkstätten, ein Lokschuppen sowie weitere dem Bahnbetrieb dienende Wirtschaftsgebäude befinden bzw. befanden. Im Jahr 2016 wurden auf Teilflächen des Flurstückes 571 Untersuchungen durchgeführt. Hierzu wird im Gutachten (Bestandsaufnahme hinsichtlich schadstoffhaltiger Bauteile Objekt: Bahnhof Wittstock, KWS Geotechnik GmbH vom 07.09.2016) folgendes festgestellt:

"Die Untersuchungsergebnisse der untersuchten Mischproben nach BbodSchV im Außenbereich ergaben sowohl bei einer Nutzung als Park- und Freizeitanlage als auch bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück hinsichtlich Boden-Mensch keine Gefährdung."

Der im 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/2004 zur Einbeziehung vorgesehene westlich gelegene Teilbereich des Flurstückes 571, wurde im Rahmen der erwähnten Untersuchungen nicht berücksichtigt. Daher liegen der unteren Bodenschutzbehörde zu dieser Teilfläche keine Informationen zu möglichen Kontaminationen vor. Diese können nicht ausgeschlossen werden, so dass insbesondere Anmerkung 1 zu beachten ist."

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6704 oder 6752). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 13.05.2009 mitgeteilt, dass die eingehende Prüfung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben hat.

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

19. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Denkmal "Jüdischer Friedhof" bekannt.

Bodendenkmale sind innerhalb oder im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt. Gleichwohl können bei Tiefbauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden.

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

20. Votum zu den Umweltbelangen *

Die Stadt Wittstock beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Perleberger Straße und dem Bahngelände in Richtung Pritzwalker Straße durch einen Bebauungsplan zu regeln. Dieser B-Plan "Am Rosenplan" soll über § 13a BauGB entwickelt werden.

Dieser Gesetzesabschnitt besagt: "...

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
3. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.
4. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
5. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen..."

Die Berührtheit der Umweltbelange wird somit im Folgenden gemäß § 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, Abs. (6) Nr.7 geprüft. Insbesondere sind dabei die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt zu betrachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

20.1. Bestand

20.1.1. Lage

Wittstock liegt im Norden des Landes Brandenburg und grenzt mit seiner Gemarkung z. T. bereits an Mecklenburg-Vorpommern an. Durch die Autobahnen in Richtung Rostock und Hamburg, die westlich der Ortslage an der Stadt vorbeiführen, ist Wittstock sehr gut an das Straßennetz angebunden. Außerdem existiert ein Bahnanschluss mit regionalem Charakter.

Die Stadt Wittstock/Dosse ist gemäß Ziel 2.9 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Pritzwalk.

Das Plangebiet selbst ist seit langer Zeit fast komplett mit Gewerbe- und Wohnbauten bestanden. Lediglich im Südosten des Plangebietes befand sich bis vor einigen Jahren eine als Sportplatz genutzte Fläche. Der Sportplatz selbst war als Rasenfeld gestaltet, besaß aber kein Standardmaß. Neben einem Kleinfeld waren Laufbahnen, Kugelstoßanlagen und diverse Sprunggruben mit Anläufen vorhanden.

Das Gebiet ist durch die südlich liegende und viel befahrene Perleberger Straße sowie die nördliche Abgrenzung entlang der Gleiskörper des Wittstocker Bahnhofes geprägt. Die Innerschließung erfolgt ebenfalls auf bereits vorhandenen Straßen.

20.1.2. Wasser / Boden

Die Dosse und die darin mündende Glinze prägen den Landschaftsraum um Wittstock. Die Dosse ist ein in Teilen noch naturnaher Flachlandfluss. Während die Dosse etwa 500 m östlich des Plangebietes verläuft, durchfließt die Glinze ca. 250 m nördlich den Stadpark, bevor sie in die Dosse mündet. Damit besitzen beide Gewässer je nach Jahreszeit und Wasserständen einen gewissen Einfluß auf die Grundwasserverhältnisse des B-Plangebietes. Das hydrogeologische Kartenwerk der DDR zeigt das Plangebiet als Übergangsbereich, für welchen die Dosse den Vorfluter für das Plangebiet darstellt. Der Verlauf der Hydroisohypsen verläuft großräumig von NO nach SO, etwa parallel der Dosse, so dass ein Grundwasserabfluss in Richtung Südosten vermutet werden könnte.

Der Grundwasserflurabstand ist geringer als 3 m, wobei Schichtenwasser vorhanden ist.

Nach der geologischen Karte 2840 Wittstock wird das Gebiet vorwiegend von sandigen bis humosen Böden geprägt. Die Böden werden durchgehend von Tonschichten unterlagert.

Neuere geologische Aufschlüsse² zeigen, dass die weichselzeitlichen Sande durch antropogene Ablagerungen in variierender Mächtigkeit überformt sind. Teilweise waren vor allem im Bereich des Sportplatzes (heute Lebensmitteldiscounter) großflächige Sand-Schlacke und Sand-Schotter-Gemische vorhanden. Teilweise waren Auffüllungen des Geländes bis zu 1,80 m Tiefe vorgefunden worden.

Die zum Zeitpunkt der benannten Untersuchungen vorgefundenen Wasserstände lagen zwischen 2,20 m und 2,60 m unter Flur. Jedoch wurde eingeschätzt, dass diese großen jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen sind und um bis zu 80 cm, also bis zu 1,40 m unter Flur, ansteigen können.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets keine natürlichen Bodenverhältnisse herrschen.

20.1.3. Biotope

Das Gebiet kann hauptsächlich den Biotoptypen 10: stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften und der Kategorie 12: Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen zugeordnet werden.

² Geotechnischer Bericht 373.06, Ing.-Büro Arlt Neuruppin

Weiterhin prägen das Gebiet Gartenflächen im Bereich der Wohnbebauung.

Folgende Biotoptypen (nach Brandenburger Schlüssel, 1995) wurden insgesamt erfasst:

- 10 Stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften (außer Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Industrieflächen)
- 10122 Städtische Ruderalfluren
- 10101 "Parkanlage" (Jüdischer Friedhof), Rasenfläche (stark gepflegt, geringe Artenvielfalt), Vorgarten/Blumenrabatten, Hecke (Ziersträucher)
- 10110 - Gärten/Gartenbrachen
- 12 Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen,
- 1212.2 ältere Siedlungen mit Gärten, jüngere Siedlungen mit Gärten, Siedlungsbereiche mit Koniferenbepflanzung
- 12130 Verkehrsanlagen
- 07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen
- 07142 Baumreihen mehr oder weniger geschlossen, überwiegend heimische Arten

20.2. Berührtheit der Umweltbelange

20.2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Derartige städtische Gebiete sind in der Regel nur für kommune und anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten geeignet. In den Ziergärten überwiegen kurzrasige Flächen. Neben einigen Obstgehölzen sind Ziersträucher und Koniferen prägend. Die ehemals gängige Nutzung zumindest von Teilflächen als Grabeland ist fast gänzlich aufgegeben. Lediglich einige Ruderalflächen sind so "verwildert", dass sie als "naturnahe" Teillebensräume für Vögel, Kleintiere und Insekten dienen können.

Durch die Sanierungen der Wohngebäude in den letzten Jahrzehnten sind zudem auch noch Brut- und Teillebensräume von Vögeln und Kleinsäugetern verloren gegangen, die ehemals für derartige Siedlungsräume typisch waren (z.B.: Schwalben, Fledermausquartiere etc.).

Eine echte Wechselwirkung der Biotope mit der Wittstock umgebenden Landschaft kann aufgrund der Lage nicht mehr konstatiert werden. Allerdings sind z.B. Gleisanlagen, Ruderalflächen u.ä. in größeren und wesentlich dichter besiedelten Städten wie Berlin Orte des Biotopverbundes für Kleintiere und Vögel. Sie spielen jedoch in einer Stadt wie Wittstock aufgrund des Vorhandenseins großflächigere Parke, Flußauen u.ä. nur eine untergeordnete Rolle.

Die Funktionalität des Schutzgutes Boden ist durch die antropogene Überformung bereits stark eingeschränkt. Lediglich in den seit längerer Zeit genutzten Gartenbereichen kann sich eine gewisse Bodenstruktur herausgebildet haben. Hier können z.T. wieder verschiedene Pufferfunktionen wirken (Boden als Nähr- und Schadstoffsенke).

In diesen Bereichen kann auch bis zu einem gewissen Grad davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Wasser zumindest nicht negativ (Schadstoffeinträge, Absenkungen etc.) beeinträchtigt wird. Hier kann das Niederschlagswasser ungehindert versickern. Allerdings führt die Unterlagerung mit Ton bzw. Lehm zu Problemen mit Kellern usw. Von den Verkehrsflächen wird das Wasser bereits jetzt in Richtung Glinze abgeleitet, so dass keine natürlichen Vorgänge mehr ablaufen.

Das städtische Klima im engeren Planungsbereich wird durch die Trassenführung der beiden nördlich und südlich verlaufenden Ein- und Ausfallstraßen beeinträchtigt. Seitens der nachbarlich vorhandenen Gewerbeflächen ist von keiner besonderen Luftbelastung auszugehen. Diese bewegt sich, nach überwiegender Umrüstung der Hausbrandanlagen auf Gas- und Ölfeuerung in den 1990er Jahren, in den üblichen Bereichen. Besondere Belastungen sind nicht vorhanden.

Fazit:

Durch die baulichen Möglichkeiten, die der B-Plan bietet, kommt es zu einer gewissen Verdichtung im Bereich westlich der Straße "Am Rosenplan" und im Bereich des geplanten Nahversorgermarktes. Insgesamt bleibt der Charakter des Gebietes jedoch erhalten. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzung von 34 Bäumen im Plangebiet) wurden die Verdichtungen zumindest kaschiert bzw. kompensiert. Aus der Sicht des Stadtbildes hat sich eine Verbesserung eingestellt.

Auswirkungen auf das übergreifende Wirkgefüge der Schutzgüter ergeben sich nicht.

20.2.2. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete sind im Plangebiet selbst und in relevanter Entfernung nicht vorhanden. Für das FFH-Gebiet "Dosse" welches sich in etwa 500 m Entfernung befindet, sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes gegeben.

20.2.3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die weiterhin geplante Nutzung der Flächen als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet kommt es zu keiner grundlegenden Veränderung der Nutzungsarten und damit auch nicht zu umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit, die aus den Festsetzungen des B-Planes resultieren könnten.

20.2.4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nur in Form des Jüdischen Friedhofes vorhanden. Dieser wird im B-Plan gesondert festgesetzt und ist von zusätzlichen Überbauungen o.ä. nicht betroffen. Auch mittelbare Auswirkungen durch Umsetzung der Plandarstellung des B-Planes auf derartige Güter in weiterer Entfernung (z.B.: Stadtkern, Parkanlage an der Glinze) sind nicht gegeben.

20.2.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wie bisher, werden im Plangebiet auch zukünftig Abfälle und Abwässer gemäß der gesetzlichen Regeln entsorgt.

Bei Neubauten werden derartige Anlagen und Heizanlagen nach dem Stand der Technik gebaut, so dass von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und einer Minimierung von Emissionen auszugehen ist.

20.2.6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung derartiger Energien ist für private Haushalte bisher noch nicht generell gesetzlich geregelt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren z.B. durch die Durchsetzung der Energieeinsparverordnung u.ä. eine Verbesserung der Situation ergeben wird.

20.2.7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Für den Flächennutzungsplan liegt auch ein entsprechender Landschaftsplan der Stadt Wittstock vor. Die Darstellungen zeigen das Plangebiet als Mischgebiet und Wohnbaufläche. Der Jüdische Friedhof ist gesondert festgesetzt.

Die Planunterlagen stellen für das B-Plangebiet keine Restriktionen oder besondere Entwicklungen dar. Hinsichtlich des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bestehen ebenfalls keine zu beachtenden Restriktionen.

20.2.8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derartige Gebiete sind für das Plangebiet nicht relevant.

Durch die aus dem B-Plan resultierenden Nutzungen wird es zudem keine meßbaren Veränderungen Luftqualität geben. Die geringe Zunahme des durch Lieferungen und Kundenanfahrt entstehenden Verkehrs am Standort des Einzelhandels wird durch die vorhandenen Immissionen aus dem Straßenverkehr überdeckt.

20.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Negative Wechselwirkungen nach 2.1, 2.3 und 2.4 sind durch die Aufstellung und das Wirksamwerden des B-Planes nicht zu erwarten.

20.3. Gesamtbewertung

Die Berührtheit der Umweltbelange wurde anhand vorliegender Unterlagen und vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes abgeprüft.

Damit wird sie gemäß § 1 BauGB als Grundsatz der Bauleitplanung behandelt.

Das beschleunigte Verfahren ist somit möglich, da Anhaltspunkte für eine nachhaltige Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht bestehen.

21. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB in der vorliegenden Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

22. Umweltbericht

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Umweltprüfung verzichtet wird.

23. Flächenbilanz

| | | |
|--------------------------------|-----------|-------|
| Allgemeines Wohngebiet | 9.473 qm | 15 % |
| Mischgebiet | 24.109 qm | 39 % |
| Sondergebiet Einzelhandel | 5.936 qm | 10 % |
| Verkehrsflächen | 15.824 qm | 25 % |
| Straßenverkehrsfläche | 11.257 qm | 18 % |
| mit besonderer Zweckbestimmung | 4.567 qm | 7 % |
| Grünflächen | 6.724 qm | 11 % |
| Private Grünflächen | 5.030 qm | 8 % |
| Öffentliche Grünflächen | 1.694 qm | 3 % |
| Gesamt | 62.066 qm | 100 % |

Hinweis zu Normen:

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