

Begründung
Bebauungsplan Nr. 04/2006
"Fretzdorf - Steinstraße"
der Stadt Wittstock/Dosse,
OT Fretzdorf

Satzung

Stand: [11/2021](#) - nach Beitrittsbeschluss

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Kirstin Schikowsky

Textverarbeitung:

Andrea Hacker

Erstellt im Auftrag der
Stadt Wittstock/Dosse

Heiligegeiststr. 19 - 23
16909 Wittstock/Dosse

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal

Kooperation:

Ellmann / Schulze GbR
Ingenieurbüro
Landschaftsplanung und Artenschutz

Hauptstraße 31
16845 Sieversdorf

Inhaltsverzeichnis

Teil C - Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	4
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Raumordnung	8
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	13
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	14
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	18
8. überbaubare Grundstücksfläche	28
9. Erschließung	28
10. Ver- und Entsorgung	30
11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	39
12. Schutzzonen	40
13. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	40
14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
15. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)	46
16. Gestalterische Festsetzungen	48
17. Belange des Denkmalschutzes	48
18. Altlasten / Munitionsbelastung	50
19. Flächenbilanz	52

Teil D - Umweltbericht

Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 05/2021

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

Anhang

- Grünordnungsplan
Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 05/2021
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf mit Stand 05/2021
- MsC Schröder: Angaben zum Umfang mit Niederschlagswasser, ohne Stand

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

Der Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" wird gemäß § 245c BauGB auf Grundlage des BauGB vor der Novellierung 2017 zu Ende geführt.

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Für die Flurstücke 417, 419, 423 tw., 715 des Bebauungsplanes liegt der Bestandslageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke und Dipl.-Ing. Petra Focke-Bruns, Wusterhausen/Dosse mit Stand: 05/2017 zugrunde (Lagesystem: ETRS89 / Höhenbezugssystem: DHHN2016).

Für die Flurstücke 246 tw., 418, 424, 425, 426, 427, 429 des Bebauungsplanes liegt der Bestandslageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke, Wusterhausen/Dosse mit Stand: 01/2021 zugrunde (Lagesystem: ETRS89 / Höhenbezugssystem: DHHN2016).

Als Hilfsmittel liegt ein Luftbild mit Stand: Befliegung 2011 für die Stadt Wittstock/Dosse der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 28.06.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" gefasst. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.



Abb. 1: Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2006 (Bekanntmachung am 15.05.2017)

Der Bebauungsplan durchlief das Aufstellungsverfahren nach dem BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse traf am 12.12.2018 den Satzungsbeschluss. Da der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB einzustufen ist, legte die Verwaltung die Satzung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor. Wegen vorgetragener Mängel im Aufstellungsverfahren zog die Verwaltung den Genehmigungsantrag zurück. In dieser Phase teilte der Grundstückseigentümer mit, dass er Änderungen an Festsetzungen erbittet, die auch einen Beitrag zu einer verbesserten Niederschlagswasserbehandlung hat. Deshalb soll der Bebauungsplan nach Rücknahme des Satzungsbeschlusses am 24.03.2021 und der Erweiterung des Geltungsbereiches erneut nach § 4a BauGB beteiligt werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteiles Fretzdorf in der Stadt Wittstock/Dosse, östlich der A 24.

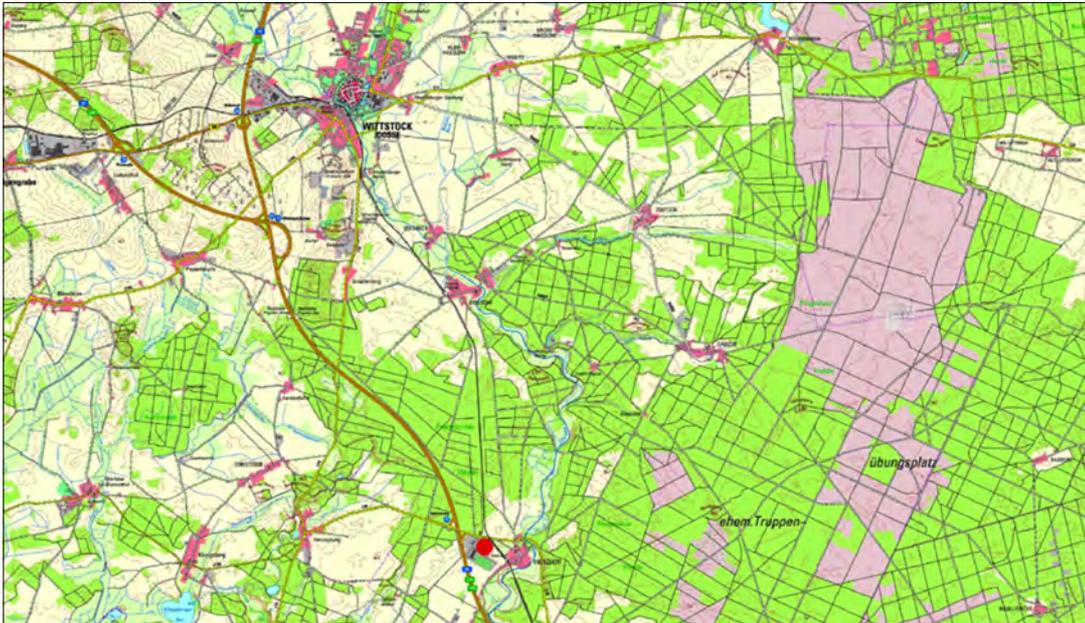


Abb. 2: Lage des B-Plan-Gebietes

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 9,5 ha umfasste bislang folgende Flurstücke in der Gemarkung Fretzdorf:

Flur 1: 417, 423 tw. und 715



Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Stand: 09/2017)

Mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Fretzdorf - Steinstraße" wurde der Geltungsbereich nach Osten erweitert. Das Plangebiet in einer Größe von ca. 11,5 ha umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Fretzdorf:

Flur 1: 246 tw., 417, 418, 419, 423 tw., 424, 425, 426, 427, 429, 715,



Abb. 41: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Stand: 01/2021)

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- nördlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 244, 245, 246 tw., 408, 411, 412, 415, 416, 428 und 635 tw. der Gemarkung Fretzdorf
- östlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 245 und 635 tw. der Gemarkung Fretzdorf
- südlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 423, 430, 443, 520, 521 und 563 der Gemarkung Fretzdorf
- westlich: mit den Grundstücksflächen Flur 1, Flurstück 407 und 421 der Gemarkung Fretzdorf

3. Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 13. Mai 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 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbundes entsprechend Z 6.2 des LEP HR vom 13.05.2019 / 01.07.2019.



Abb. 5: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

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

LEPro 2007

- § 2 Wirtschaftliche Entwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
(...)
(3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.
- § 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenanteil soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden.
(...)

LEP HR

- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung
Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

In Bezug auf diesen Bebauungsplan sind keine wesentlichen Änderungen der Ziele der Raumordnung durch die neue Basis der Landesplanung erkennbar.

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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilte mit Schreiben vom 05.05.2021 mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Regionalgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte mit Schreiben vom 20.04.2021 mit, dass *"der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" (Stand: Januar 2021) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar (ist)."*

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 2012 S. 1659)

Der sachliche Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergie" wurde nur teilweise genehmigt (Ausschluss Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung Nr. 65, Steuerung Windenergienutzung). Die Regionalbezeichnung des Teilplans wurde in der Bekanntmachung entsprechend angepasst und trägt demzufolge nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung"

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21.11.2018

Der sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde nur teilweise genehmigt (Ausschluss: Steuerung raumbedeutsamer Windenergienutzung, hiergegen hat die RPG PR-OHV Rechtsmittel eingelegt). Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften sind genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Bbg. hierzu steht noch aus.

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 08.10.2020 (ABl. S. 1321)

4. 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. Kulissee 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.

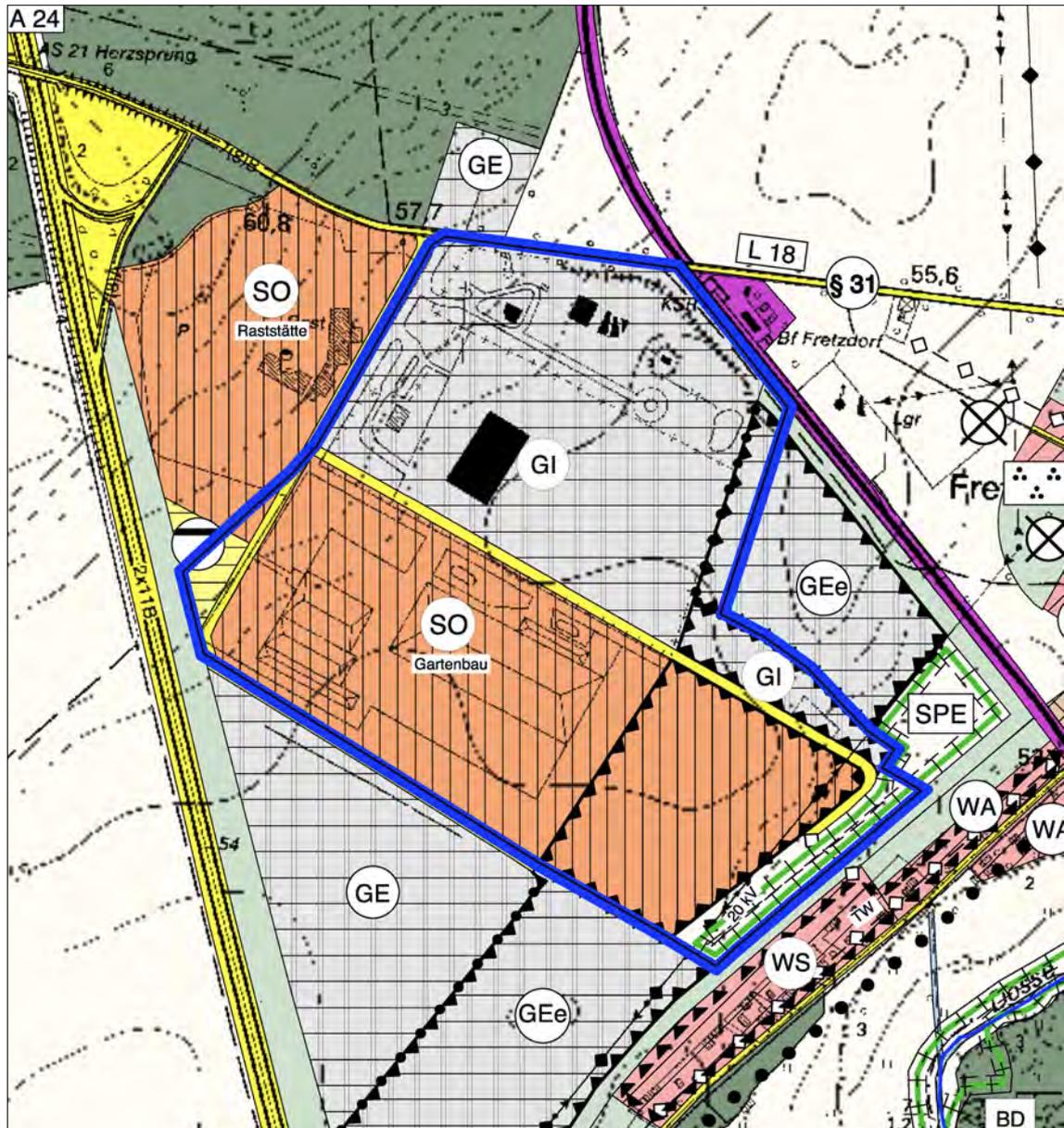


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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

In dem wirksamen und im zusammengeführten Flächennutzungsplan ist im Plangebiet, ~~auf denen das Vorhaben entwickelt werden soll~~, eine Industriefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ~~wird damit ist nicht~~ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. ~~gerade weil das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nur Betriebe mit geringeren Emissionen zulässt. Der ursprüngliche Zweck der Produktion bleibt erhalten. Die Konfliktdichte der geplanten Nutzung in Bezug auf mittelbar angrenzende sensible Nutzungen wird gemindert.~~ Das Nichteinhalten des Entwicklungsgebietes begründet nach § 8 Abs. 2 BauGB die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes.

Südlich angrenzend war wegen des damals dort verorteten Gartenbaubetriebes in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Sondergebiet - Gartenbau dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

Damit wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der Bebauungspläne "Fretzdorf - Steinstraße" und "Fretzdorf - Jägerstraße" angepasst.

Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

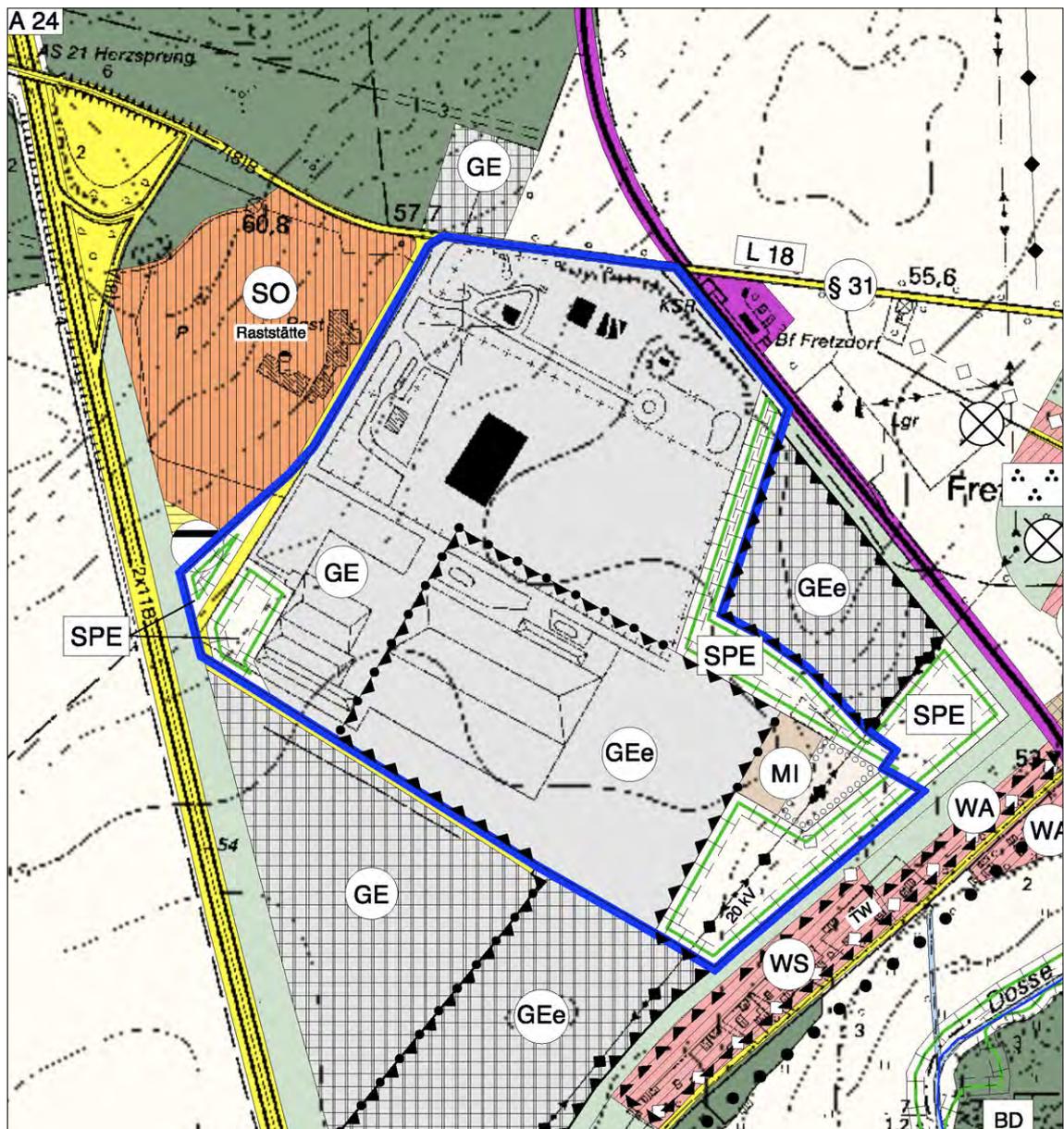


Abb. 7: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die neu dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gliedert das entwickelte Gewerbegebiet von den Potentialflächen im Nordosten. Festzuhalten ist, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Bahnstrecke Neuruppin - Wittstock über eine Erschließung von der Steinstraße aus an das örtliche Straßennetz angebunden werden muss. Eine Anbindung über die Teetzer Straße verbietet sich, da dadurch der Lkw-Verkehr durch die Ortslage Fretzdorf gelenkt würde. Auch eine Anbindung an die L 18 wird von der Stadt Wittstock/Dosse nicht ins Auge gefasst, da hierzu die Hürde der Anbindung in der freien Strecke als nicht überwindbar eingeschätzt werden.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" ist am 01.07.1992 in Kraft getreten. Seine Zweckbestimmung lag in der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben Errichtung eines Betonstein- und Kalksandsteinwerkes. Im Erschließungsvertrag vom 31.03.1992 verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine zeitnahe Umsetzung und Inbetriebnahme des Betonstein- und Kalksandsteinwerkes folgte.

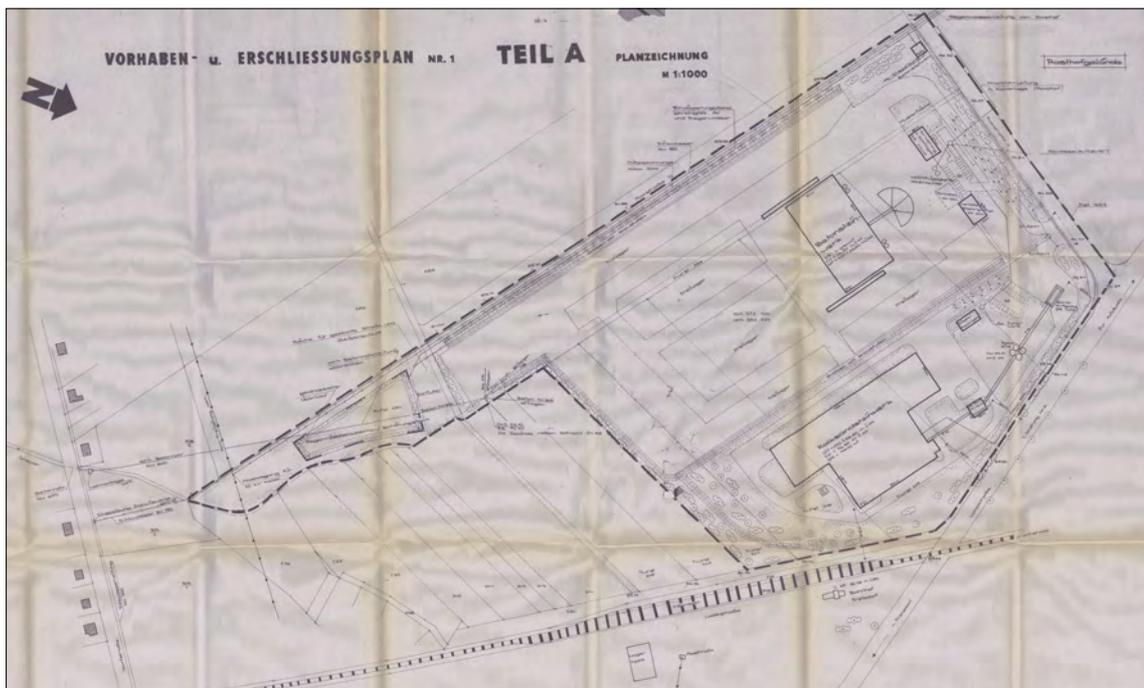


Abb. 8: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Durch die Aufgabe der Produktion des Kalksandsteinwerkes Standort Fretzdorf mit anschließender Werksverlagerung und der damit einhergehenden Abbruch- und Demontearbeiten zur Wiederverwendung des Kalksandsteinwerkes wurde die Fläche zur Veräußerung und erneuten Bebauung überwiegend freigelegt.

Die Stilllegung der Produktion des Betonsteinwerkes folgte 2016, so dass der Standort durch den Leerstand der baulichen Anlagen und befestigten Lagerflächen geprägt wird.

Durch Vorliegen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01 "Beton- und Kalksandsteinwerk" war die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches auf die Errichtung eines Kalksandsteinwerkes bzw. Betonsteinwerkes beschränkt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan "um Herzprung" für den Ortsteil Fretzdorf sind diese Flächen als Industriegebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO dargestellt.

Durch Bekundung des Interesses zur Nutzungsänderung und Entwicklung eines Betriebes für den Gemüseanbau und die Gemüseverarbeitung der Firma Brandenburger Gemüsekontor GmbH & Co. KG auf den Flächen des ehemaligen Betonsteinwerkes bestand Handlungsbedarf zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beabsichtigten Vorhaben.

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadt Wittstock/Dosse hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" aufgehoben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat am 15.03.2017 die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" im Ortsteil Fretzdorf beschlossen und am 01.08.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Auswirkungen der Aufhebung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" wird durch die Aufhebung gegenstandslos. Durch die Prägung der vorhandenen örtlichen Bebauung - ehem. Betonsteinwerk, Gartenbaubetrieb sowie Raststätte einschließlich Tankstelle - richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem im wesentlichen bebauten Bereich durch Inkrafttreten der Aufhebungssatzung grundsätzlich nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

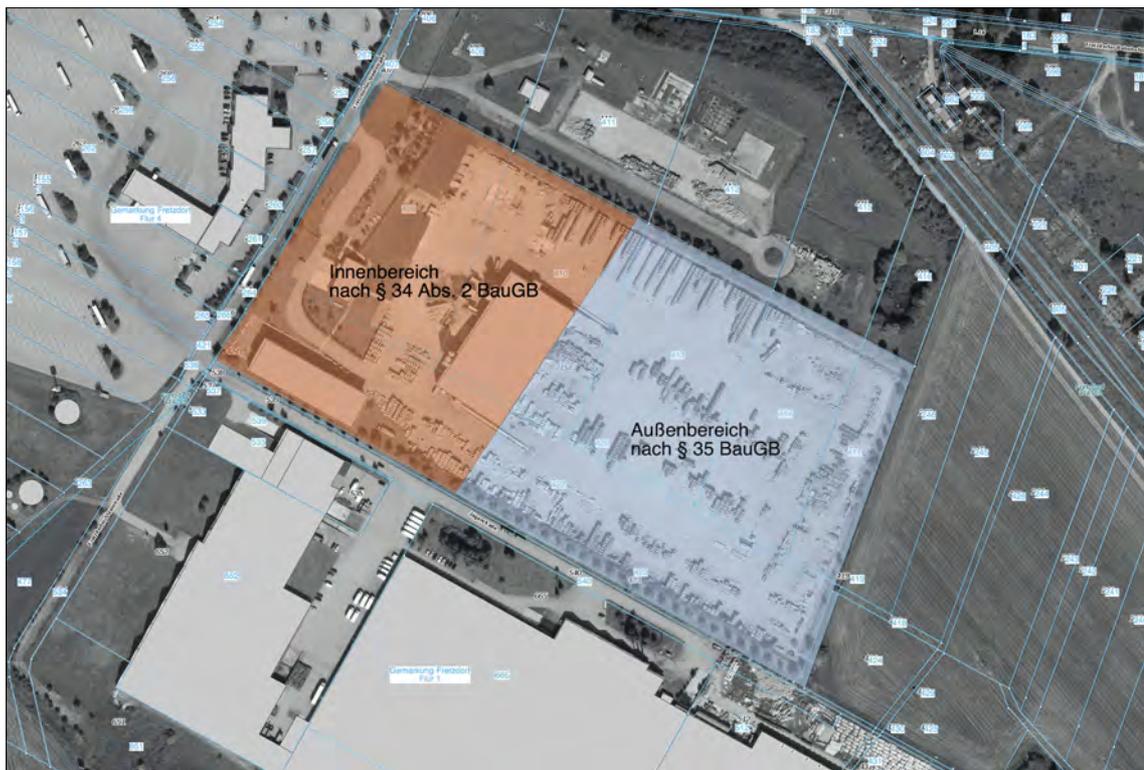


Abb. 9: Innen- und Außenbereich

Nunmehr sind Vorhaben zulässig, die der Eigenart der näheren Umgebung, nämlich Gewerbegebiet entsprechend. Eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB wäre auch gegeben, dann müssten sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies sollte bei Umnutzung vorhandener Gebäude erfüllbar sein (orange markierte Bereiche in der Abbildung 9).

Weitere Vorhaben, z.B. zur Abstellung von Fahrzeugen auf den versiegelten Flächen könnte bis zum Wirksamwerden des aufzustellenden Bebauungsplanes für diese Fläche über § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden (blau markierte Bereiche in der Abbildung 9). Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse stehen solche Nutzungen der vorhandenen versiegelten Fläche keine wesentlichen Belange entgegen.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" ist es, die Anforderungen für einen Verarbeitungs- und Produktionsbetrieb zur Veredelung von Gemüse sowie zur Herstellung von Gemüsedips und Würzmischungen angemessen zu berücksichtigen und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die über die Nutzungsmöglichkeiten des § 34 und § 35 BauGB hinaus gehen.

Folgende Nutzungen / Tätigkeiten sind im Plangebiet von dem Erwerber des Grundstücks vorgesehen:

Ende 2020 lagen dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin Bauanträge zum Neubau einer Produktionshalle, zum Neubau eines Sanitär- und Sozialtrakts für die Mitarbeiter sowie zum Neubau einer Lagerhalle zur Bearbeitung vor.

Der Grundstückseigentümer plant im rückwärtigen Bereich des Grundstücks die vormals vorgesehene Entsiegelung von Pflasterflächen nicht zu vollziehen. Eine Entsiegelung dieser Flächen soll nicht mehr erfolgen.

Bei den auf dem Angefügten Lageplan **GRAU** hinterlegten Gebäuden handelt es sich um genehmigte und bestehende Gebäude.

Hierzu zählen folgende Gebäude:

- 1 Verwaltungsgebäude
- 2 Lagerhalle
- 3 Überdachtes Lager
- 4 Aufstellflächen Stahlcontainer
- 5 Verarbeitungs- und Produktionshalle
- 6 Einhausung Möhrenannahme
- 10 Werkstatt mit Flotationsanlage

Bei den auf dem Angefügten Lageplan **ROT** hinterlegten Gebäuden handelt es sich um Gebäude für welche derzeit ein Bauantrag vorliegt, dieser aber Aufgrund des fehlenden rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht positiv beschieden werden kann. Die Anforderungen des derzeitig vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes werden erfüllt.

Hierzu zählen folgende Gebäude:

- 7 Lagerhalle
- 8 Sanitär- und Sozialtrakt
- 9 Verarbeitungen und Produktionshalle

Bei den auf dem Angefügten Lageplan **GRÜN** hinterlegten Gebäuden handelt es sich um Gebäude welche sich derzeit in der Planungsphase befinden. Bei der jetzigen Überarbeitung des Bebauungsplanes sollten evtl. Änderungen, welche Aufgrund dieser Gebäude nötig wären, bedacht werden.

Hierzu zählen folgende Gebäude:

- 11 Stickstofflagertank
- 12 Werkstatt Idw. Geräte und Maschinen
- 13 Unterstellhalle für Idw. Geräte und Maschinen
- 14 Halle für Dampferzeugungsanlage

Über die konkreten Abmessungen der nun neu geplanten, **GRÜN** hinterlegten, Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt präzisiert.

Mit der ergänzenden Beteiligung wird insbesondere im Erweiterungsbereich die Niederschlagswasserbehandlung neu geregelt.



Abb. 10: Gebäudelageplan zur Erweiterung eines Verarbeitungs- und Produktionsbetriebes (Quelle: Macke und Mekelnberg GmbH & Co. KG, Stand: 04.11.2020)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" wurde die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO getroffen. Für das Gewerbegebiet wurde folgende Nutzungsarten zugelassen:

zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind:

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

nicht zulässig sind:

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

Für die Baugebiete 2 und 3 ist eine weitere Einschränkung der Art der Nutzung vorgenommen worden, die den Umfang von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Gebäudeteilen einschränkt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet: *"Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel, Motel, Pension) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig. In den Baugebieten 2 und 3 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise und nur in 10 % der Grundfläche und der Baumasse zulässig."*

Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung Nr. 2 weitere Nutzungspräzisierungen für alle drei Baugebiete vorgenommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet wie folgt: *"Im Gewerbegebiet 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).

Mit der Konzentration der Beherbergungsnutzungen und der Schwerpunktlegung von Verwaltungsnutzungen im Baugebiet 1 soll darüber hinaus das Erscheinungsbild zur Steinstraße hin sich möglichst höherwertig entwickeln und gleichzeitig Nutzungskonflikte zu Produktionsanlagen vermieden werden.

Unter dem öffentlichen Baurecht maßgebenden Begriff Beherbergungsbetrieb versteht man sämtliche Gewerbebetriebe, die wechselnden Gästen Übernachtungsmöglichkeiten (Zimmer in einfachen Landhäusern bis zur Luxussuite im Nobelhotel) zum vorübergehenden Aufenthalt gegen entsprechende Bezahlung anbieten.

Beherbergungsbetriebe sind Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Beherbergungsbetriebe wie Boardinghäuser, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiete demgegenüber unzulässig.

In der herrschenden Kommentierung zur BauNVO z.B. Ernst/Zinkahn/Bielenberg oder Fickert/Fieseler werden Beherbergungsbetriebe regelhaft zu empfindlichen Nutzungsarten abgegrenzt. So sind in einem reinem Wohngebiet (WR) nur kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Beherbergungsbetriebe ohne den Zusatz „klein“ ebenfalls ausnahmsweise und in einem Mischgebiet (MI) und einem Dorfgebiet (MD) und urbanem Gebiet (MU) sowie Kerngebiet (MK) allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet werden Beherbergungsbetriebe nicht mehr explizit erwähnt und unter „sonstige Gewerbebetriebe“ subsummiert. Hotels sind z.B. in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Entsprechend Ernst/Zinkahn/Bielenberg sind Beherbergungsbetriebe unzulässig, wenn sie gewohnt oder wenn sie wohnähnlich genutzt werden, weil solche Nutzungen den Gebietscharakter widersprechen.

Dies war und ist in dem entsprechenden Teil des Gewerbegebietes nicht gewollt. Deshalb wird die textliche Festsetzung dahingehend klargestellt, dass wohnähnliche Beherbergungsbetriebe, wie z.B. Boardinghäuser, Wohnheime unzulässig sind.

Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 1 lautet deshalb wie folgt: *"Hotels sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (für einen ständig wechselnden Personenkreis) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig; Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime, Boardinghäuser sind unzulässig. In den Baugebieten 2 und 3 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise und nur in 10 % der Grundfläche und der Baumasse zulässig."*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen hat sich das Landesamt für Umwelt zu den ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber kritisch geäußert. Hierzu kann folgende Bewertung vorgenommen werden: *"Das Landesamt für Umwelt (LfU) begründet seine Anregungen in großer Tiefenschärfe. Die vom LfU angesprochene Betriebsnotwendigkeit muss im Zulassungsverfahren dargelegt und eindeutig begründet sein. Aus diesem Grund sind Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind als nur ausnahmsweise zugelassen worden. Dies soll erhalten bleiben. Ergänzend soll aber die Festsetzung zu Beherbergungsbetriebe präzisiert und Formen von Beherbergungsbetrieben, die wohnähnlich sind, ausgeschlossen werden."*

Im Gegensatz zur vorangegangenen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde mit Stand 01/2021 das Gewerbegebiet bis an den Rand der versiegelten Flächen erweitert und mit gelinearisierter Linienführung zzgl. eines Meters in Richtung des vorhandenen Grabens festgesetzt. Der Graben mit seiner Böschung ist dann schon Teil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde zur besseren Ausnutzbarkeit an den östlichen Rand des Gewerbegebietes gelegt und grenzt direkt an die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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)

Im Baugebiet 1 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe wird im Baugebiet 1 auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m und bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt.

In den Baugebieten 2 und 3 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) jeweils auf 0,9 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 5 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe wird im Baugebiet 2 auf eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m und im Baugebiet 3 auf einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 12 m festgesetzt. In den Baugebieten 2 und 3 wurden bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wurde entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung Nr. 3 getroffen. Sie lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den im Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt im Baugebiet 1 maximal 12,0 m, im Baugebiet 2 maximal 15 m und im Baugebiet 3 maximal 12 m. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen, Scheinwerfermasten, Schornsteine und Silos sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)".*

Die nachfolgende Tabelle zeigt zusammenfassend die städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" der Stadt Wittstock/Dosse.

Gesamt-GRZ 1 (nur GE)			
Baufelder	Grundstücksgröße in qm	überbaubare Grundstücksfläche in qm	GRZ
Baugebiet 1 *	16.385	9.831	0,6
Baugebiet 2 *	42.850	38.565	0,9
Baugebiet 3 *	32.539	29.285	0,9
Gesamt	91.774	77.681	0,85

* inkl. Fläche zum Erhalt von Gehölzen (überlagernd)

Gesamt-GRZ 2 (inkl. SPE-Fläche)			
Baufelder	Grundstücksgröße in qm	überbaubare Grundstücksfläche in qm	GRZ
Baugebiet 1 *	16.385	9.831	0,6
Baugebiet 2 *	42.850	38.565	0,9
Baugebiet 3 *	32.539	29.285	0,9
SPE-Fläche	23.466	0	0
Gesamt	115.240	77.681	< 0,67

* inkl. SPE-Fläche

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss beachtet werden, dass er nicht "auf der grünen Wiese" neu entsteht. Vielmehr soll für eine vorhandene Gewerbefläche, für die 1992 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde, nach dessen Aufhebung eine sinnvolle Nachnutzung gefunden werden. Zwar wird im Baugebiet 2 und im Baugebiet 3 der Höchstwert der GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO überschritten, da es mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zwingend zum wesentlichen Rückbau von versiegelten Flächen kommen soll. Die Gesamt-GRZ für das vollständige Plangebiet wird mit einem Wert von unter 0,8 jedoch gewahrt.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Festsetzung der GRZ von 0,9 in den Baugebieten 2 und 3 kann durch die Ergänzung des Bebauungsplanes und die Festsetzung einer baulich freizuhaltenen SPE-Fläche ausgeglichen werden. Es ist zudem aus Sicht der Stadt Wittstock sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Baumöglichkeiten im Baugebiet 1 unter Beachtung der Festsetzung zur GRZ, GFZ, BMZ, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche.

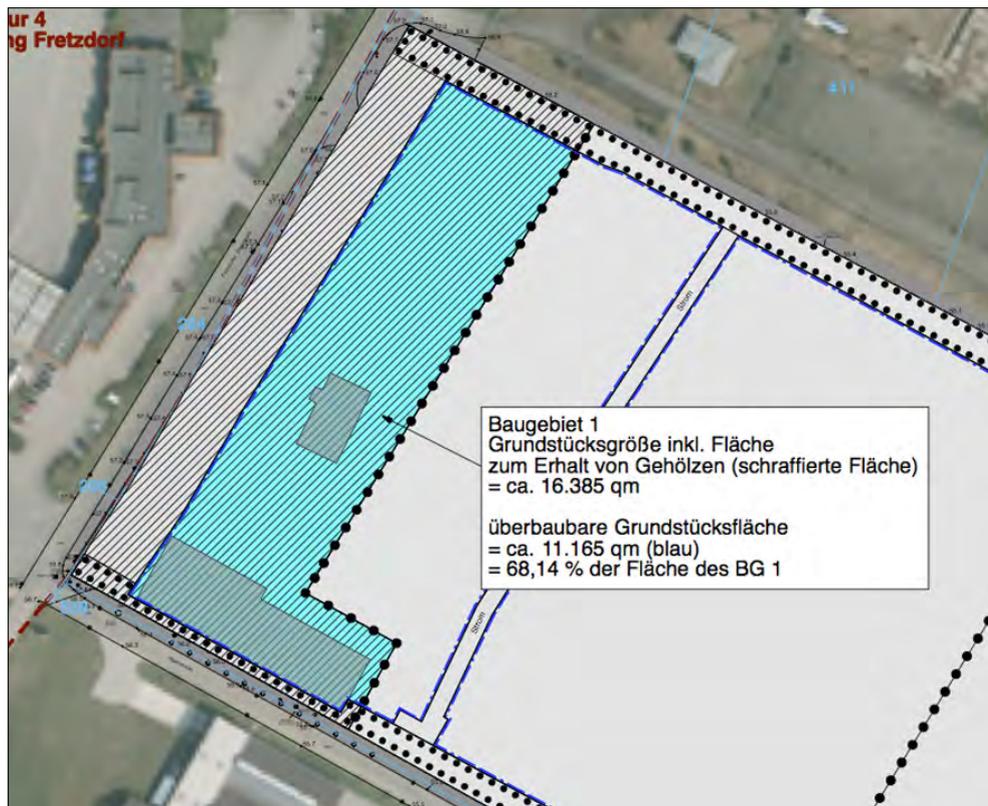


Abb. 11: Flächenberechnung - Schaubild 1

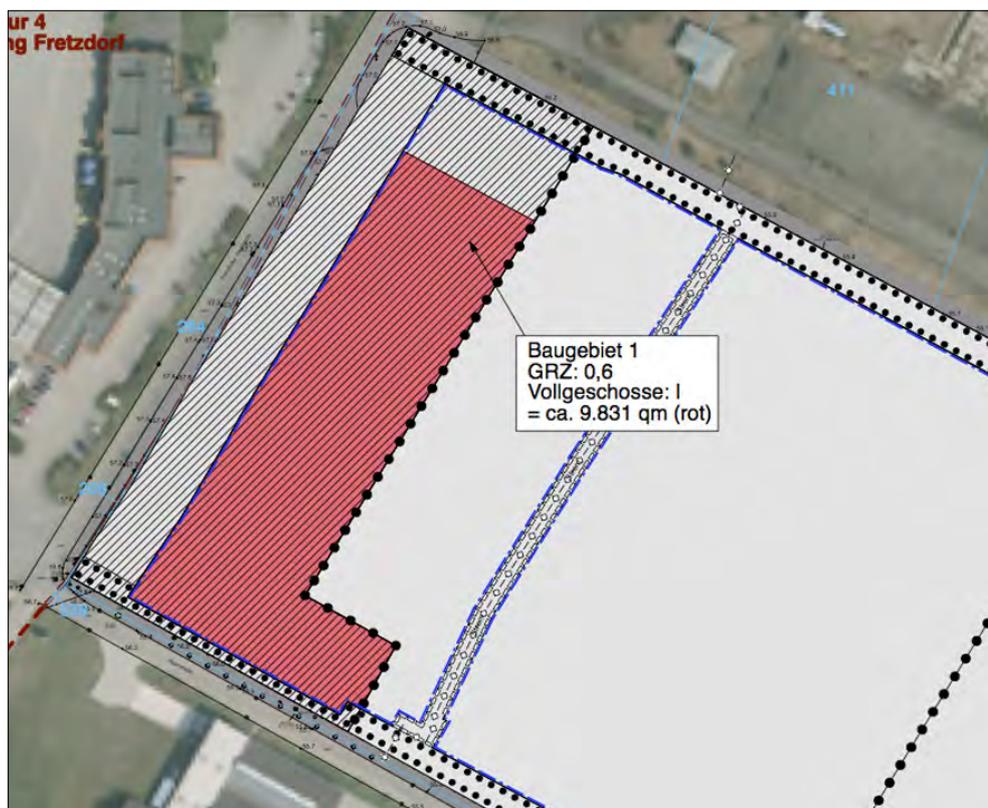


Abb. 12: Flächenberechnung - Schaubild 2



Abb. 13: Flächenberechnung - Schaubild 3



Abb. 14: Flächenberechnung - Schaubild 4

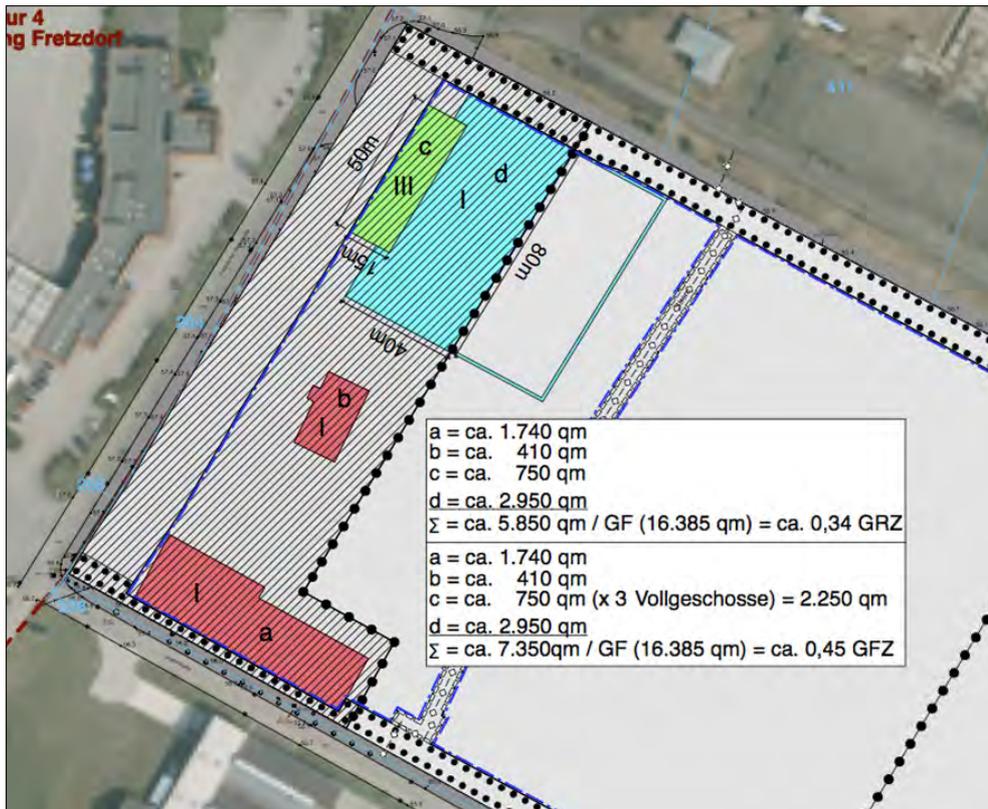


Abb. 15: Flächenberechnung - Schaubild 5

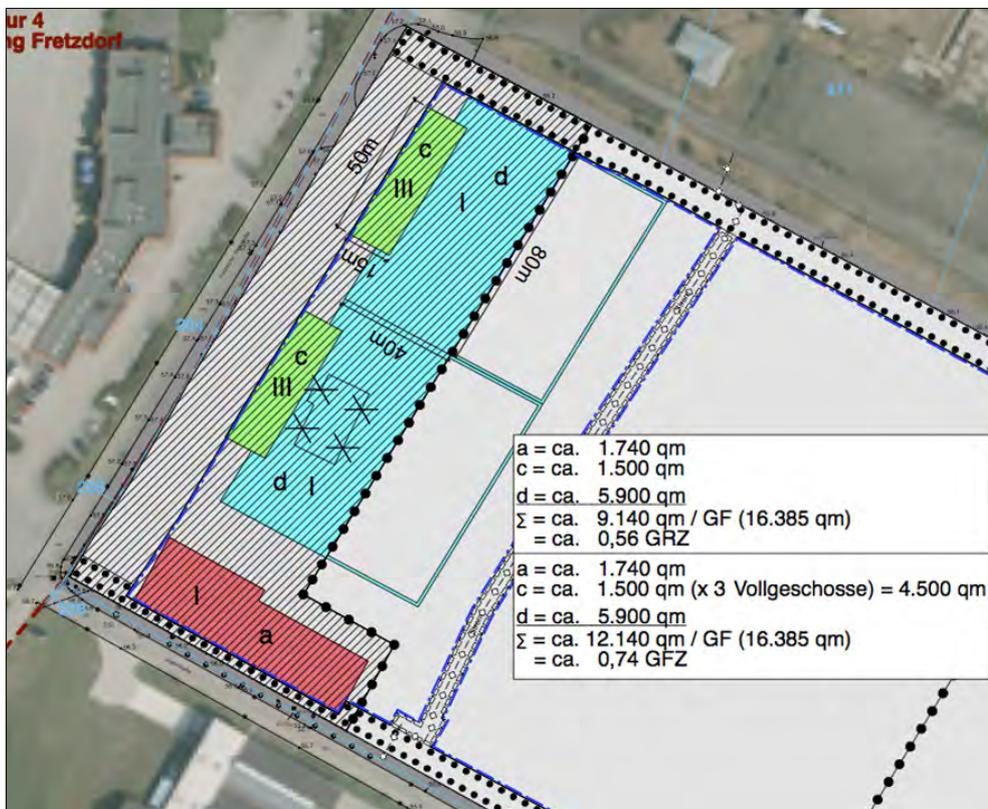


Abb. 16: Flächenberechnung - Schaubild 6

Die Schaubilder zeigen, dass die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung eine erhebliche Ausnutzung und auch eine völlige Umgestaltung des Baugebietes 1 ermöglicht.

Die Ausnutzung der Baugebiete 2 und 3 wurde insbesondere in Bezug auf eine festgesetzte Baumassenzahl überprüft.

Bei einer GRZ von 0,9 und einer Baumassenzahl von 5,0 wäre auf 90 % der Fläche innerhalb der Baugrenzen ein Hallenkomplex in einer Höhe von 5,55 m zulässig (Schaubild 7).

Würden die Lager- und Produktionshallen 10 m hoch sein, würden 50 % der Grundfläche bebaubar sein (Schaubild 8). Würden die festgesetzten zulässigen baulichen Höhen in Lagergebäude umgesetzt, so würde das Baugebiet 2 bei einer Bauhöhe von 15 m mit 33 % und das Baugebiet 3 bei einer Bauhöhe von 12 m mit 42 % der Grundfläche bebaut (Schaubild 9).

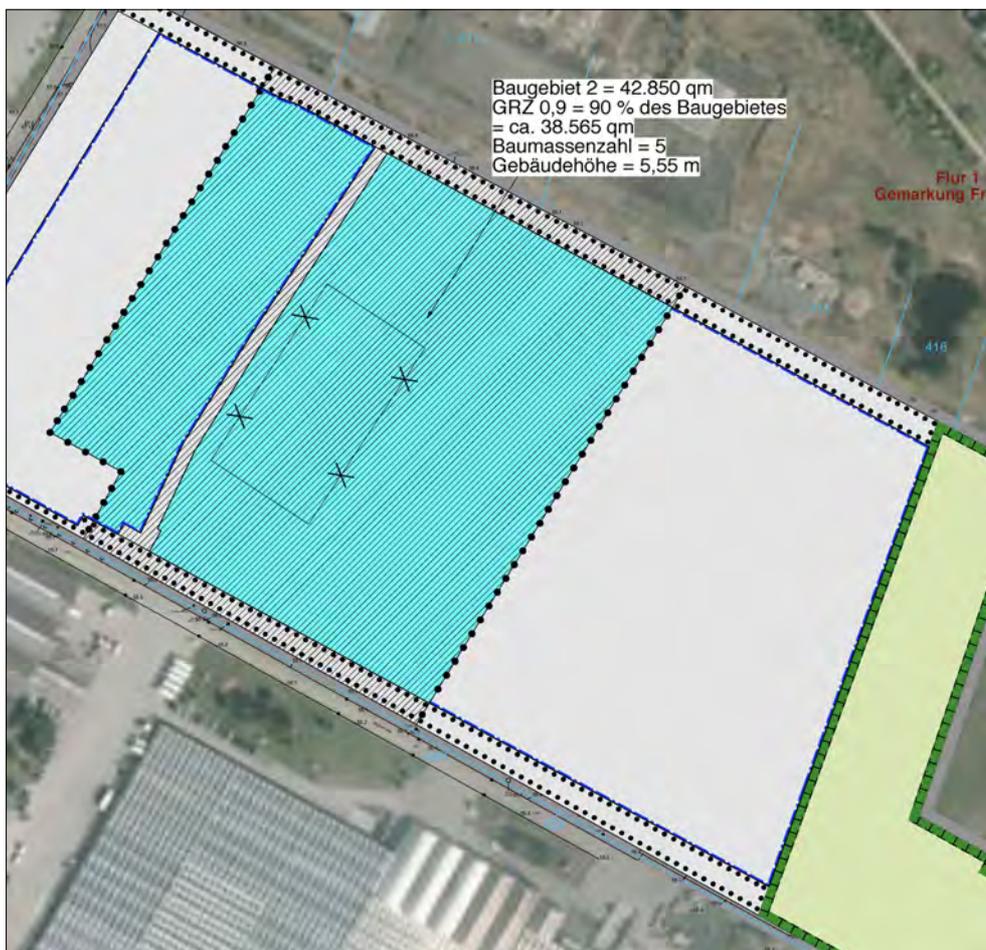


Abb. 17: Baumassenzahl - Schaubild 7

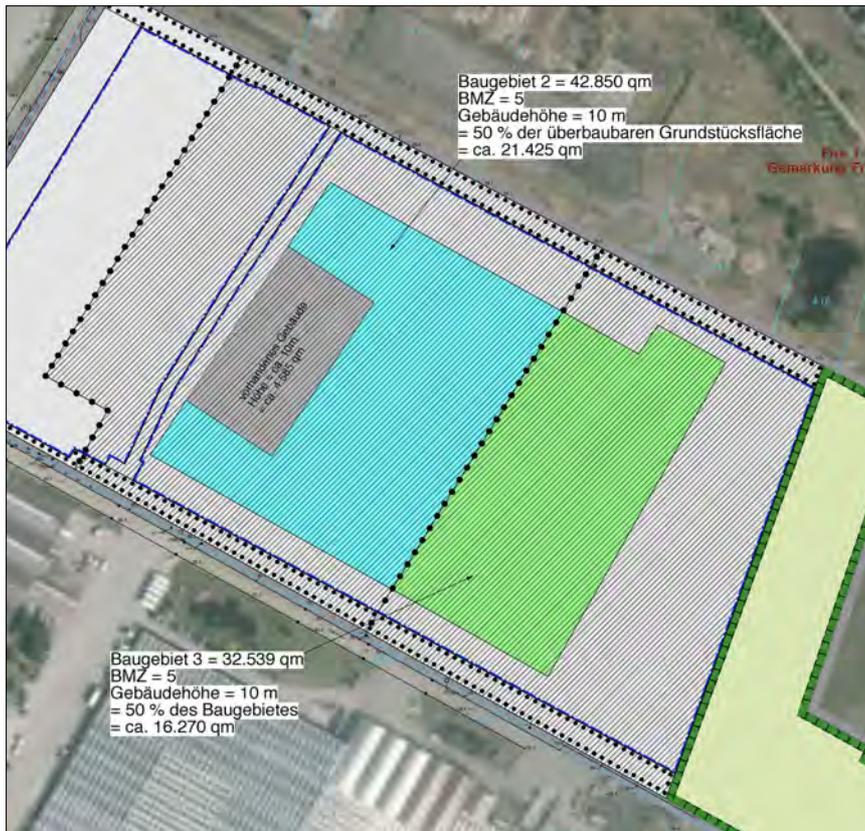


Abb. 18: Baumassenzahl - Schaubild 8



Abb. 19: Baumassenzahl - Schaubild 9

8. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" gebildet werden. Diese grenzt im Norden und Süden der einzelnen Baugebiete direkt an die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen. Im Osten reicht die Baugrenze des Baugebietes 3 bis an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Baugebiet 1 des Gewerbegebietes verläuft die Baugrenze im Westen parallel zur Fretzdorfer Steinstraße in einem Abstand von 20 m zur Grenze des Geltungsbereiches.

Mit der Festsetzung Nr. 4 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 4 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 gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes, insbesondere über Würdigung der schon erfolgten Versiegelungen durch die ehem. Plasterproduktionsstätte

9. Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fretzdorfer Steinstraße, welche in die Fretzdorfer Bahnhofstraße (L 18) mündet. Das Plangebiet liegt unweit der Autobahnabfahrt Herzsprung an der A 24 in Richtung Hamburg / Berlin. Die Entfernung bis zur A 24 beträgt eine Strecke von ca. 700 m.

Auf dem Planbild wird auf Anregung des entsprechenden Trägers nachfolgender Hinweis zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 24 abgedruckt: *"Der Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Straßenverwaltung weist in Bezug auf die südwestlich des Geltungsbereiches gelegene A 24 darauf hin, dass von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 24 und der Anschlussstelle Herzsprung gefährden."*

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandene Fretzdorfer Steinstraße abgesichert. Der Querschnitt der Fretzdorfer Steinstraße ist zwar begrenzt, ermöglicht aber hinreichend die Zufahrt zum Plangebiet, da hier fast ausschließlich betriebsbedingt Ziel- und Quellverkehre stattfinden.

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.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien erschlossen. Insoweit dies künftig notwendig würde, wäre dies im Vollzug des Bebauungsplanes mit den Medien bzw. Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird durch die E.DIS AG gesichert. Die E.DIS AG hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungspläne "Fretzdorf - Steinstraße" und "Fretzdorf - Jägerstraße" ihren Leitungsbestand mitgeteilt, der der folgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Die vorhandene, das Plangebiet von Nord nach Süd querende Mittelspannungstrasse soll nicht verlegt werden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes mit dem Kennbuchstaben A zu Gunsten des Energieversorgers, derzeit E.DIS AG, erforderlich. Das Geh- und Leitungsrecht umfasst 3 m beiderseits der Trassenachse also zusammen 6 m.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Regionalzentrum Heiligengrabe sind von hochbaulichen Anlagen beidseitig ein Abstand von 3 m einzuhalten, weshalb das Baufenster im Baufeld 2 aufgeteilt wurde.

Im Südosten des Geltungsbereiches wurde entsprechend der aktuellen Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Focke die vorhandene oberirdische Stromtrasse ergänzt durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG festgesetzt. Das Geh- und Leitungsrecht umfasst 3 m beiderseits der Trassenachse also zusammen 6 m. Die Trasse durchläuft das die SPE-Fläche in südwestlicher Richtung.



Abb. 20: Leitungsplan der E.DIS AG (Stand BBP "Fretzdorf - Steinstraße: 30.05.2017)
(Stand BBP "Fretzdorf - Jägerstraße: 20.07.2017)

Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 07.06.2017 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden.

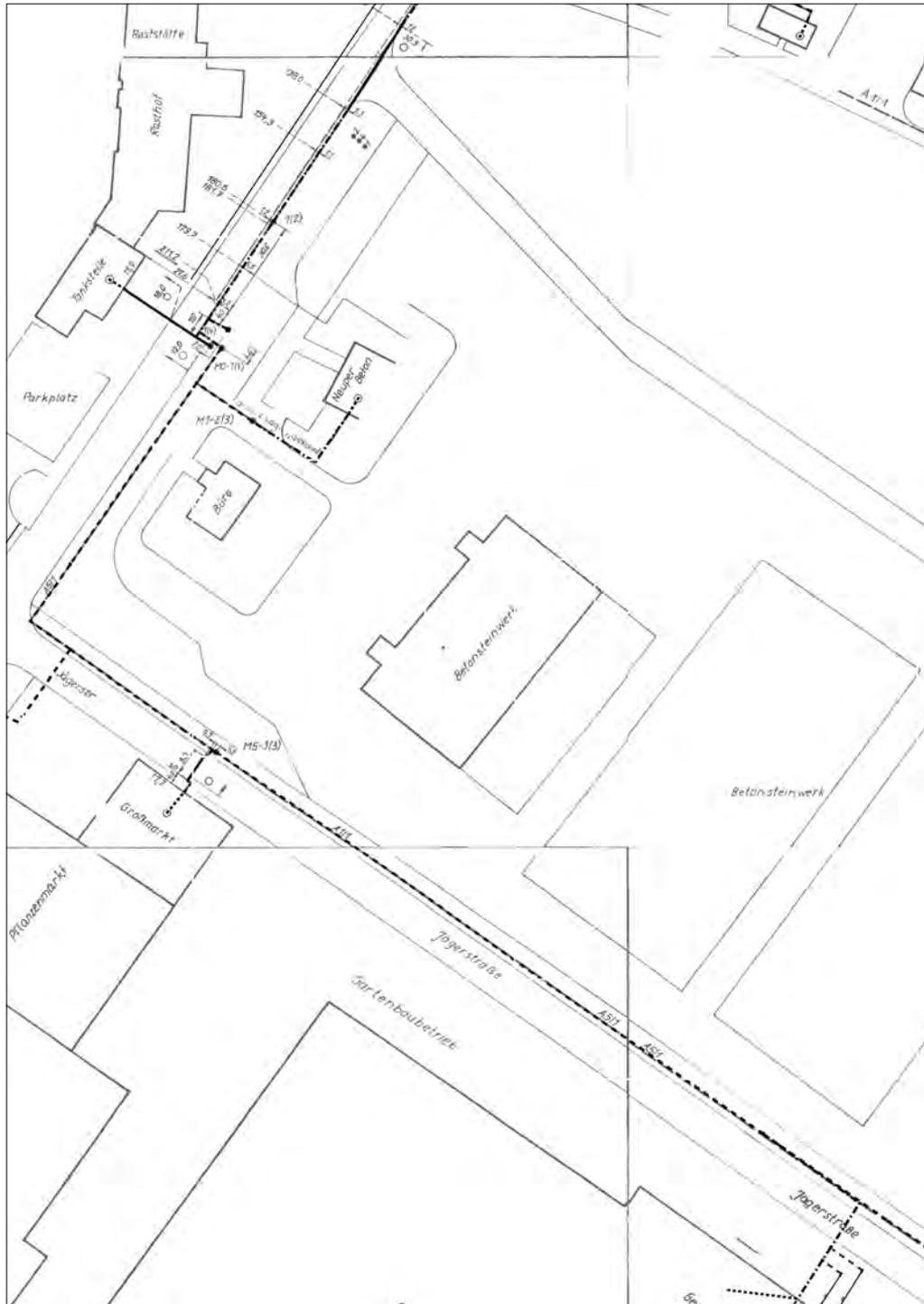


Abb. 21: Leitungsplan der Deutschen Telekom (Stand: 02/2017)

Trinkwasser

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gegeben. Mit Schreiben vom 29.04.2021 teilt der Wasser- und Abwasserverband Wittstock mit, dass die vormaligen Konflikte zu sehr hohen Trinkwasserentnahmen offensichtlich gelöst wurden. Der Wasser- und Abwasserverband Wittstock führt wie folgt aus:

"Entgegen des überdurchschnittlichen Bezuges an Trinkwasser im Jahre 2017, bis zu 11.000 cbm monatlich, hat sich ab März 2018 der Trinkwasserbezug (des Betriebes im Geltungsbereich) auf durchschnittlich 1.500 cbm im Monat eingestellt. So dass, das Wasserwerk Rossow die benötigte Förderkapazität derzeit sicherstellen kann."

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist durch die Kläranlage Fretzdorf grundsätzlich gegeben. Mit Schreiben vom 29.04.2021 teilte der Wasser- und Abwasserverband Wittstock mit, *"dass neben dem sanitären Abwasser, das Produktionswasser in die öffentliche Kanalisation im Gewerbegebiet ab Juli 2018 eingeleitet wird."*

Da es immer wieder zu erheblichen Grenzwertüberschreitungen kommt, hat der Wasser- und Abwasserverband (...) am 27.03.2020 die Errichtung und den Betrieb einer Vorbehandlungsanlage gefordert. Bisher hat sich die Inbetriebnahme der Vorbehandlungsanlage zeitlich mehrfach verschoben.

Um den Betrieb der Kläranlage Fretzdorf und die Einleitung der festgelegten Grenzwerte zu gewährleisten, ist die Vorbehandlung des anfallenden Produktionswassers des Unternehmens zwingend erforderlich. Nach unserem Kenntnisstand (befinden sich die Maßnahmen) derzeit in der Umsetzungsphase der Errichtung und Inbetriebnahme der Vorbehandlungsanlage."

Darüber hinaus teilt der Wasser- und Abwasserverband Wittstock folgendes mit: *"In dem o.g. Bereich sind keine weiteren baulichen Maßnahmen des Wasser- und Abwasserverbandes Wittstock geplant."*

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 zur Errichtung des Systems der Niederschlagsversickerung liegen weder der Stadt Wittstock/Dosse noch den Grundstückseigentümern oder der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin vor.

Erkennbar wurde durch erstellte Untersuchungen des Ingenieurbüros Strauch & Partner GmbH, Heiligengrabe OT Maulbeerwalde mit Stand 08/2018, dass das Gebiet über eine zentrale Regenwasserleitung mit DN800 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.

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.

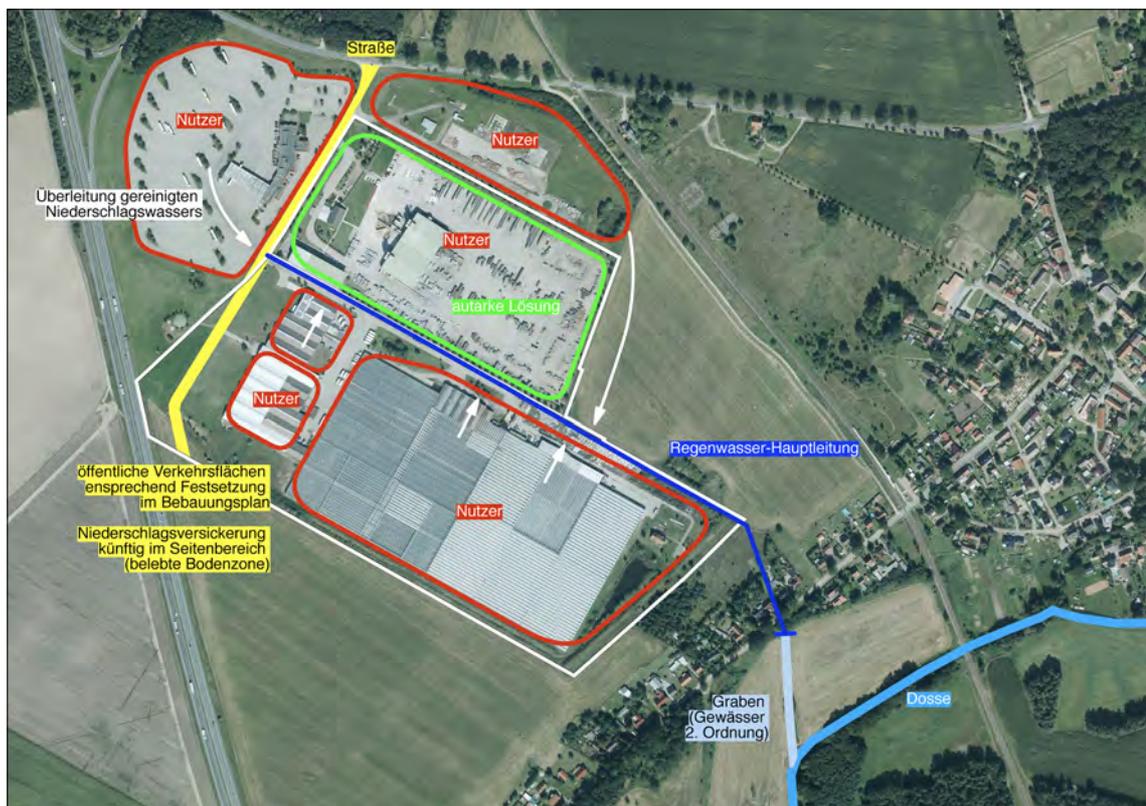


Abb. 22: Schaubild zur Niederschlagsentwässerung, Konzept Strauch

Der Grundstückseigentümer im Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" beabsichtigt sich von der bisherigen Regelung der Niederschlagswasserbehandlung autark zu machen und das anfallende Niederschlagswasser auf der 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. Das Konzept "Angaben zum Umgang mit Niederschlagswasser" vom MsC Schröder mit Stand 24.03.2020 ist vollumfänglich Teil der Anlagen zu diesem Bebauungsplan.

Löschwasser

Die Stadt Wittstock/Dosse hat gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung festgelegt.

Entsprechend der Mitteilung der Feuerwache der Stadt Wittstock/Dosse (Stellungnahme vom 19.05.2017) ist *"hinsichtlich der Zuwegung"* im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes *"grundsätzlich die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (Abl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (Abl. S. 1631) zu beachten.*

Im Rahmen der formellen Beteiligung hat die Brandschutzdienststelle beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin mitgeteilt, dass *"seitens des Brandschutzes (...) gegen das Vorhaben unter Beachtung nachstehender Bedingungen / Auflagen / Hinweise keine Bedenken"* bestehen:

Bedingungen / Auflagen

1. Bei der Zuwegung und inneren Erschließung ist grundsätzlich die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 (Abl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.07.2007 (ABl. S. 1631) zu beachten und umzusetzen.
2. Bei GRZ 0,9 und einer Baumassenzahl von 5,0 können 90 % der Fläche innerhalb der Baugrenzen mit einer Halle (Höhe 5,5 m) bebaut werden, hier ist zu beachten, dass gemäß Industriebaurichtlinie Pkt. 5.2.2 bei Industriebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 qm eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein muss.
3. Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung festgelegt. Für die Gewährleistung des Grundschatzes ist nach § 3 (1) BbgBKG die Stadt / die Gemeinde als Träger des Brandschutzes (hier: die Stadt Wittstock/D.) verantwortlich. Bei der Einstufung zum Gewerbegebiet (GE) sind mindestens 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen (...)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Flurstück 427 sowie fortlaufend auf dem südlichen Teil des Flurstückes 426 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Kennbuchstabe B zur Bewirtschaftung der südlich dieser Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" befindlichen Niederschlagswasserleitung festgesetzt. Es dient der Ergänzung des dort festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" befindlichen Niederschlagswasserkanals wird das anfallende Niederschlagswasser aus den umliegenden Flächen außer dem Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" für den nur ein Notüberlauf vorgesehen ist in Richtung Dosse abgeleitet.



Abb. 25: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

12. Schutzzonen

Die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen mit, dass das Plangebiet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone befindet.

Andere Schutzzonen (LSG, NSG, SPA, FFH) liegen aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse ebenfalls nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes.

13. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan als zulässig festgesetzt wurden, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die kompensiert werden müssen. Hierzu sind folgende Artenschutzmaßnahmen sowie Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet worden:

Hinweis zur Bauzeitenregelung:

"Zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen der o.g. Arten sind folgende Auflagen zu beachten:

- Ein Verschluss der Halle im Baugebiet 2 ist während der Brutzeit der festgestellten Arten Rauchschnalbe und Hausrotschwanz im Zeitraum 15.03. bis 01.10. unzulässig. Bei einem Verschluss der Halle für die genannten Arten sind bis zur darauf folgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen.*
- Eine Beseitigung der nördlichen Steinablagerungen ist während der Brutzeit der festgestellten Art Bachstelze im Zeitraum 01.04. bis 15.08. unzulässig. Bei einem Rückbau der Steinablagerungen sind bis zur darauf folgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen."*

Flussregenpfeifer - dauerhafte Pflege von Offenflächen

Um das Brutvorkommen der streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Vogelart dauerhaft zu erhalten, sollen die südlichen Teilflächen der östlichen Pflanzfläche von Gehölzen freigehalten werden. Die Art benötigt frei zugängliche, möglichst vegetationsarme bis freie Brutflächen aus möglichst sandigem bis kiesigem Material.

Pflegevorgaben

Nach der Entsiegelung verbleiben somit die südlichen Flächen unbepflanzt für den Flussregenpfeifer erhalten. Die Fläche ist alle 2 Jahre von aufgewachsenen Gehölzen freizumähen, das Mähgut ist zu beräumen.

Rauchschwalbe

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 6 Brutplätzen durch den dauerhaften Verschluss der großen zentralen Lagerhalle.

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten innerhalb der südwestlichen Lagerhalle des B-Plangebiets. Es sind mindestens 12 artspezifische Niststätten an geeigneten Strukturen der Halle anzubringen. Das Anbringen der Niststätten ist durch eine professionelle ökologische Bauüberwachung durchzuführen bzw. zu begleiten.

Nistkästen Rauchschwalbe - CEF 1

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Rauchschwalbennest Nr. 10B (Fa. Schwegler oder glw.)

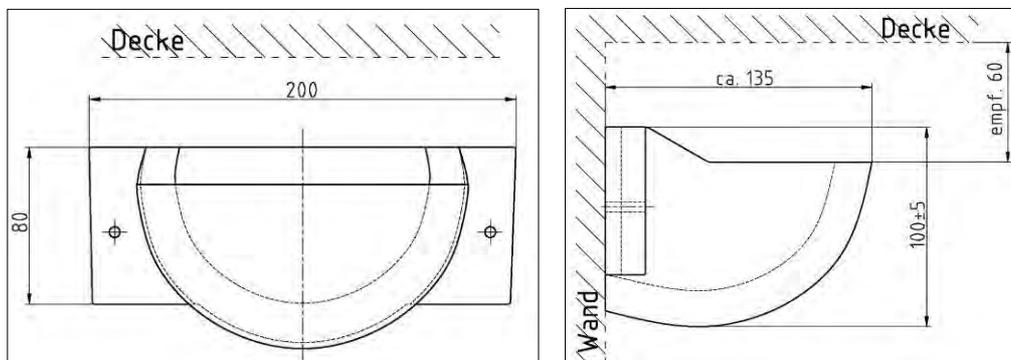


Abb. 25: Maße des Rauchschwalbennestes Nr. 10B (Fa. Schwegler)

Anzahl: 12 Stck

Anbringort: südwestliche Lagerhalle des B-Plangebietes; Anbringen nach obiger Skizze; wichtig ist der Abstand von 6 cm der Nester zur Decke

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bachstelze

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch die Beräumung der Steinhäufen als jetzigen Brutplatz

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes.

Nistkasten Bachstelze - CEF 2

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler oder glw.)



Abb. 26: Marder- / elstersichere Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler)

Anzahl: 2 Stck

Anbringort: Trafogebäude südliches B-Plangebiet; Bäume der Baumreihe Nord

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hausrotschwanz

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch den Verschluss der großen Lagerhalle

CEF- / FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes.

Nistkasten Hausrotschwanz - CEF 3

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler oder glw.)

Anzahl: 2 Stck

Anbringort: zentrale große Lagerhalle, außen; südwestliche Lagerhalle, außen;

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



Abb. 27: Lage der anzubringenden Nisthilfen

Grün: Nisthilfen Hausrotschwanz (2 Stck)

Gelb: Nisthilfen Bachstelze (2 Stck)

Aus den vorgenannten Maßnahmen sind die textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 14 erwachsen. Sie lauten wie folgt:

textliche Festsetzung Nr. 11: *"Um das Brutvorkommen der streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Vogelart Flußregenpfeifer dauerhaft zu erhalten, ist in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 423 und 424 eine zusammenhängende Fläche von 700 qm dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. ~~Die Fläche ist im Monat September 1 x zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."*

textliche Festsetzung Nr. 12: *"Für den Schutz der Brutvorkommen der Rauchschwalbe sind als bauvorgezogene Maßnahme mindestens zwölf artspezifische Niststätten innerhalb der Lagerhalle BG1 an geeigneter Stelle der Halle anzubringen. Die Rauchschwalbennester dürfen einen Abstand von 6 cm zur Decke weder unter- noch überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)"*

textliche Festsetzung Nr. 13: *"Für den Schutz der Brutvorkommen der Bachstelze sind als bauvorgezogene Maßnahme zwei artspezifische Niststätten innerhalb des BG2 an geeigneter Stelle anzubringen (südliches Trafogebäude; Bäume der Baumreihe Nord) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)"*

textliche Festsetzung Nr. 14: *"Für den Schutz der Brutvorkommen des Hausrotschwanzes sind als bauvorgezogene Maßnahme zwei artspezifische Niststätten außerhalb der Lagerhalle BG1 und/oder außerhalb der Produktionshalle BG2 an geeigneter Stelle anzubringen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)"*

Für die Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 wurde folgender Hinweis auf dem Planbild abgedruckt:

"Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 benannten artspezifischen Niststätten und Nistkästen sind von fachkundigen Personen anzubringen und der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen."

14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebietes wurden entsprechend der Böschungskante aus der Vermessungsunterlage Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und in Richtung der Fretzdorfer Dorfstraße lotrecht verlängert, wobei die Fläche im Süden die dort vorhandene Lagerhalle ausnimmt.

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden als überlagernde Flächen festgesetzt.

Für diese Flächen wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 getroffen. Sie lautet: *"Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über den zu erhaltenen Baumbestand hinaus 52 Bäume und 261 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B."*

Pflanzenliste A (Qual. 3 xv mB. 12-14)

Stieleiche	Qercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus glabra
Silberweide	Salix alba

Pflanzenliste B (Qual. 2 xv 60-100)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
versch. Strauchweiden	Salix spec.



Abb. 29: Flächen zum Erhalt

15. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)

Wie im Kapitel zur Niederschlagsversickerung erläutert, soll auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Niederschlagswasser für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis mit einer Einstauhöhe von bis zu 10 cm auf 1,2 ha versickert und verdunstet werden. Daneben sind hier folgende Festsetzungen getroffen worden.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 lautet: *Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die flächige Versickerung für Niederschlagswasser zulässig, ausgenommen sind die in Festsetzung 11 vorgesehenen Flächen für den Flußregenpfeifer in Größe von 700 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die textliche Festsetzung Nr. 10 lautet: *"In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme von 700 qm zusammenhängend 288 Bäume und 1.440 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten . Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)"*

Pflanzenliste A (Qual. 3 xv mB. 12-14)

Stieleiche	Qercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus glabra
Silberweide	Salix alba

Pflanzenliste B (Qual. 2xv 60-100)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
versch. Strauchweiden	Salix spec.

Aus der Zusammenschau der Festsetzungen aus Kapitel 13 und 14 und den angrenzenden Gehölzen entsteht folgendes Bild, das zu einer zur Landschaft orientierten und das Gewerbegebiet Fretzdorf gliedernden Begrünung führt.



Abb. 30: Flächenbegrünung

Hierdurch wird eine grüne Einbindung des Gewerbegebietes ermöglicht.

16. Gestalterische Festsetzungen

Zusätzlich zu den städtebaulichen Grundlagen werden Festsetzungen getroffen, um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" einzubinden. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 87 BbgBO getroffen.

Festsetzung Nr. 5: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig."*

Die Festsetzung Nr. 5 ist sachgerecht und schützt das Orts- und Landschaftsbild und wird seitens der Stadt Wittstock/Dosse als notwendig erachtet. Die Festsetzung beinhaltet, dass weiße sowie blaue Ziegel- oder Betondachsteine nicht zulässig sind, so dass durch diese eindeutige Bestimmung eine Dacheindeckung mit PV-Elementen nicht erfasst wird und somit zulässig ist.

Festsetzung Nr. 6: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig. "*

Festsetzung Nr. 7: *"Werbeanlagen für Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind an Gebäuden zulässig. Im Baugebiet 1 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine selbstständige Werbeanlage (Werbepylon, Werbestele) sowie Fahnenmasten für Werbezwecke von bis zu 12 m Höhe für Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig."*

17. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege teilte im Rahmen der formellen Beteiligung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse mit Schreiben vom 06.07.2020 folgendes mit:

"Im Bereich des o.g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§1 (1), 2 (1)-(2) registriert."

Im südlich und östlichen Bereich des Vorhabens besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- 1) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkt für die prähistorische Besiedlung dar.
- 2) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in Ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- 3) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken."

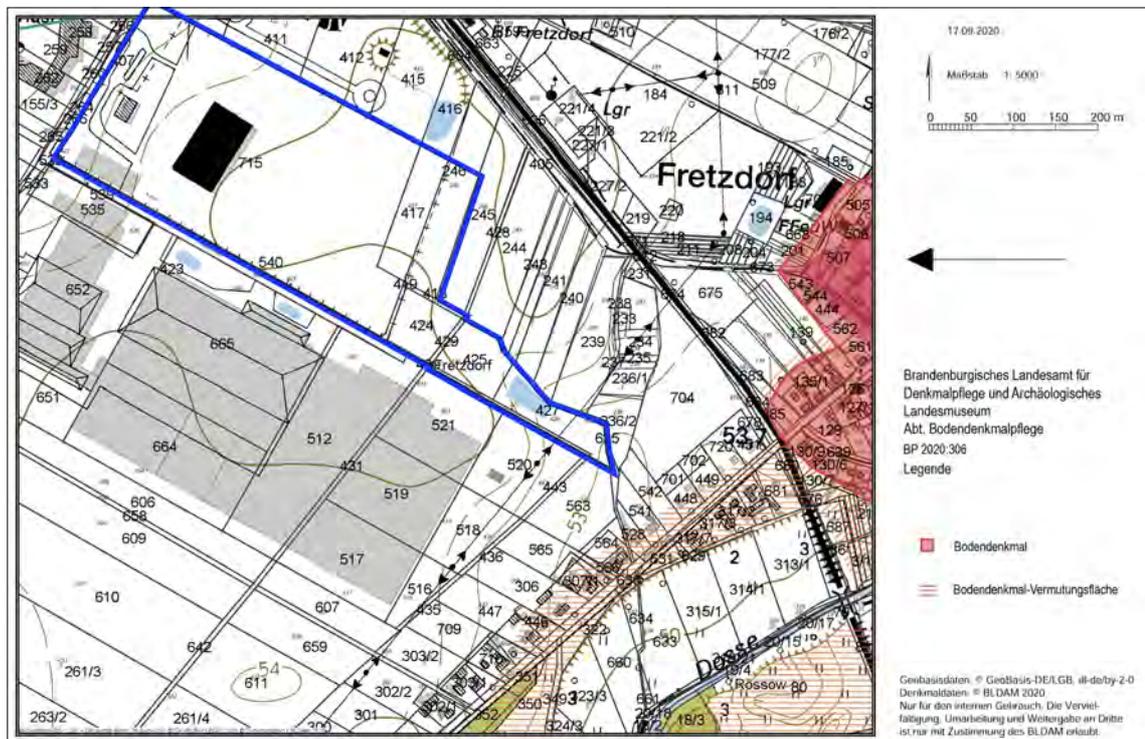


Abb. 31: Bodendenkmale (Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege; Stand: 17.09.2020)

Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten -auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche- Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holz-pfähle oder- bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG §11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und 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 zwei 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. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§7 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentaion sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG §11 <4>).

18. Altlasten / Munitionsbeasltung

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen in dem vorgegebenen Bereich registriert sind.

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

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist nicht bekannt.

Der Zentraldienst der Polizei teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan mit, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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

19. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	91.773 qm	79,1 %
Baugebiet 1	16.385 qm	14,1 %
Baugebiet 2	42.849 qm	36,9 %
Baugebiet 3	32.539 qm	28,1 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	733 qm	0,6 %
<i>Kennbuchstabe A (überlagernde Festsetzung)</i>	(1.461 qm	1,3 %)
Kennbuchstabe B (selbstständige Festsetzung)	733 qm	0,6 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23.466 qm	20,2 %
<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung</i>	(8.313 qm	7,2 %)
Gesamt	115.972 qm	99,4 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texten 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.