

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse

Änderungsbereich "Fretzdorf - Jägerstraße"

Änderungsbereich "Fretzdorf - Steinstraße"

bzw.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Beton- u. Kalksandsteinwerk"

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb"

Entwurf

Stand: 07/2019

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Kirstin Schikowsky

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

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
Hauptstraße 31
16845 Sieversdorf

Inhaltsverzeichnis

Teil B - Begründung zum Flächennutzungsplan	3
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Kartengrundlagen	4
3. Raumordnung und Landesplanung	6
4. Flächennutzungsplan	6
5. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	7
6. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3	8
7. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
8. Erschließung	11
9. Ver- und Entsorgung	11
10. Schutzzonen	14
11. Belange des Denkmalschutzes	15
12. Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung	15
13. Flächenbilanz	18

Teil C - Umweltbericht

Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR - Landschaftsplanung & Wasserwirtschaft,
Sieversdorf mit Stand: 07/2018

Anlagen

- Bodengutachten, Sachverständigenbüro ARLT, Alt Ruppin mit Stand 21.05.2019

1. Rechtsgrundlagen

Nachfolgende Rechtsgrundlagen wurden zugrunde gelegt:

- 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).

2. Kartengrundlagen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wittstock/Dosse besteht aus der Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1:10.000 und der Begründung.

Als Grundlage für die Erstellung des Flächennutzungsplanes dienten folgende Blätter der digitalen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesvermessungsamtes für Geobasisinformation Brandenburg mit Stand 1992 - 1995:

2639-SO	Wendisch-Priborn
2640-SW	Jaebetz
2739-NO	Schmolde
2740-NO	Grabow-Below
2740-NW	Freyenstein
2740-SO	Wulfersdorf
2740-SW	Niemerlang
2741-NO	Buchholz (mit Teilfläche 2742-NW)
2741-NW	Wredenhagen
2741-SO	Dranse
2741-SW	Wittstocker Heide
2742-SO	Schwarz
2742-SW	Zempow (mit Teilfläche 2742-NW)
2840-NO	Wittstock/Dosse
2840-SO	Papenbruch
2841-NO	Schweinrich
2841-NW	Groß Haßlow

2841-SO	Gadow
2841-SW	Dossow
2842-NW	Alt Lutterow
2842-SW	Prignitzer Heide
2940-NO	Herzsprung
2941-NO	Rossower Heide
2941-NW	Fretzdorf
2941-SO	Rägelin
2941-SW	Rossow
2942-NW	Basdorf

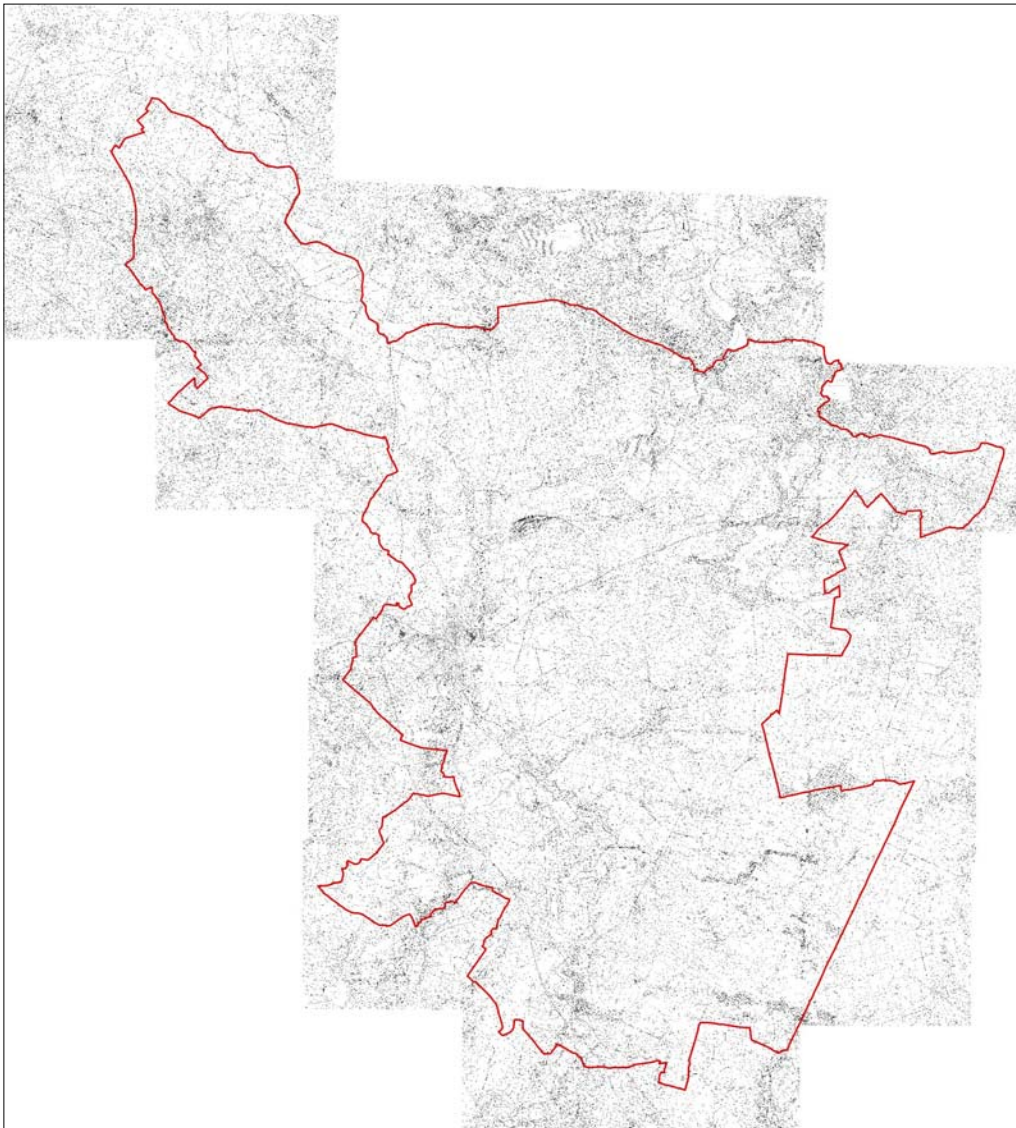


Abb.: Digitale Topographische Karte (ohne Maßstab), Stand: 1992 - 1995
Quelle: Landesvermessungsamt für Geobasisinformation Brandenburg

3. 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.

4. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilte mit Schreiben vom 17.12.2018 mit, dass *"derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen (ist)"*.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte mit Schreiben vom 08.01.2019 mit, dass *"der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse (...) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar (ist)."*

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.

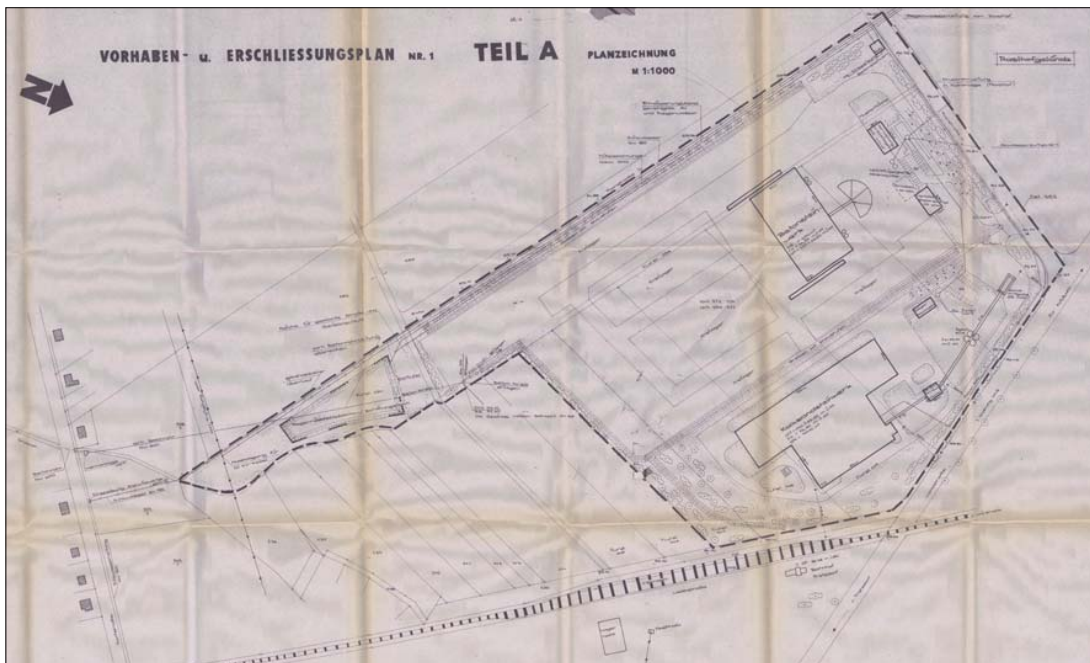


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Durch die Aufgabe der Produktion des Kalksandsteinwerkes Standort Fretzdorf mit anschließender Werksverlagerung und der damit einhergehenden Abbruch- und Demontagearbeiten 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. 1 "Beton- und Kalksandsteinwerk" ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches auf die Errichtung eines Kalksandsteinwerkes bzw. Betonsteinwerkes beschränkt.

Der Aufbau eines neuen Kalksandsteinwerkes oder die Wiederaufnahme der Produktion des Betonsteinwerkes sind nicht beabsichtigt. Die Grundstücksflächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes wurden veräußert und sind durch eine Änderungssatzung 2013 verbindlich festgesetzt worden. Die Grundstücksflächen des ehemaligen Betonsteinwerkes stehen zum Verkauf.

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Betonstein- und Kalksandsteinwerk" ist am 15.03.2017 von der Stadt Wittstock/Dosse aufgehoben worden.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Die Gemeindevertretung Fretzdorf hat am 16.07.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Die heute im Plangebiet anzutreffenden Gebäude und Nutzungen stimmen nicht in vollem Umfang mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überein. Deshalb soll im Parallelverfahren ein Angebots-Bebauungsplan erstellt werden.

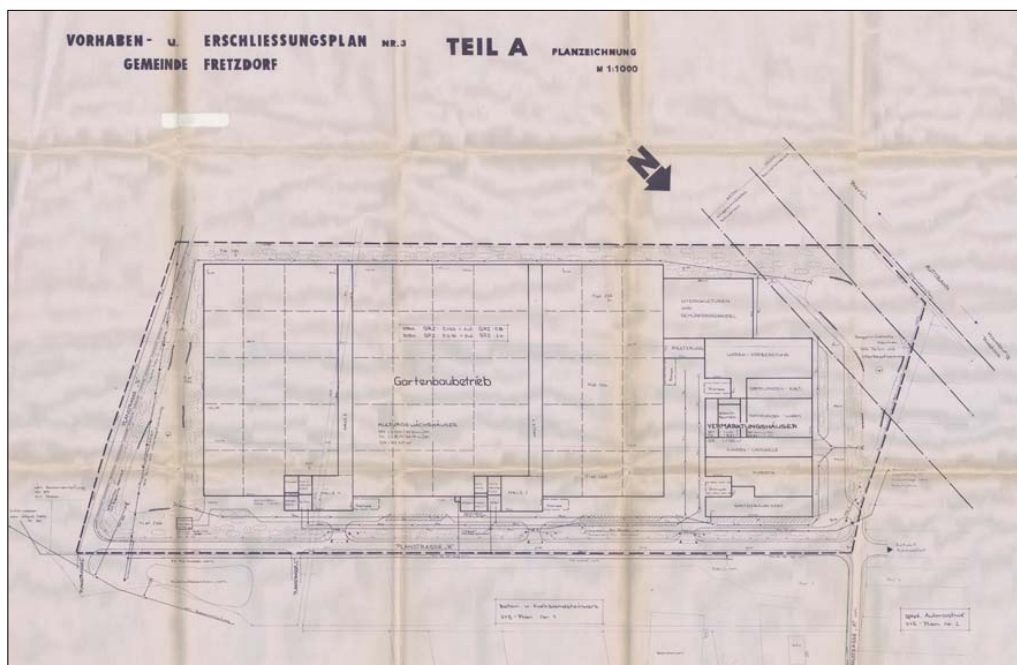


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gartenbaubetrieb"

7. Ziel und Zweck der Änderung des (Teil)-Flächennutzungsplanes

Durch die 8. Änderung des (Teil)-Flächennutzungsplanes soll der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt Wittstock/Dosse Rechnung getragen werden.

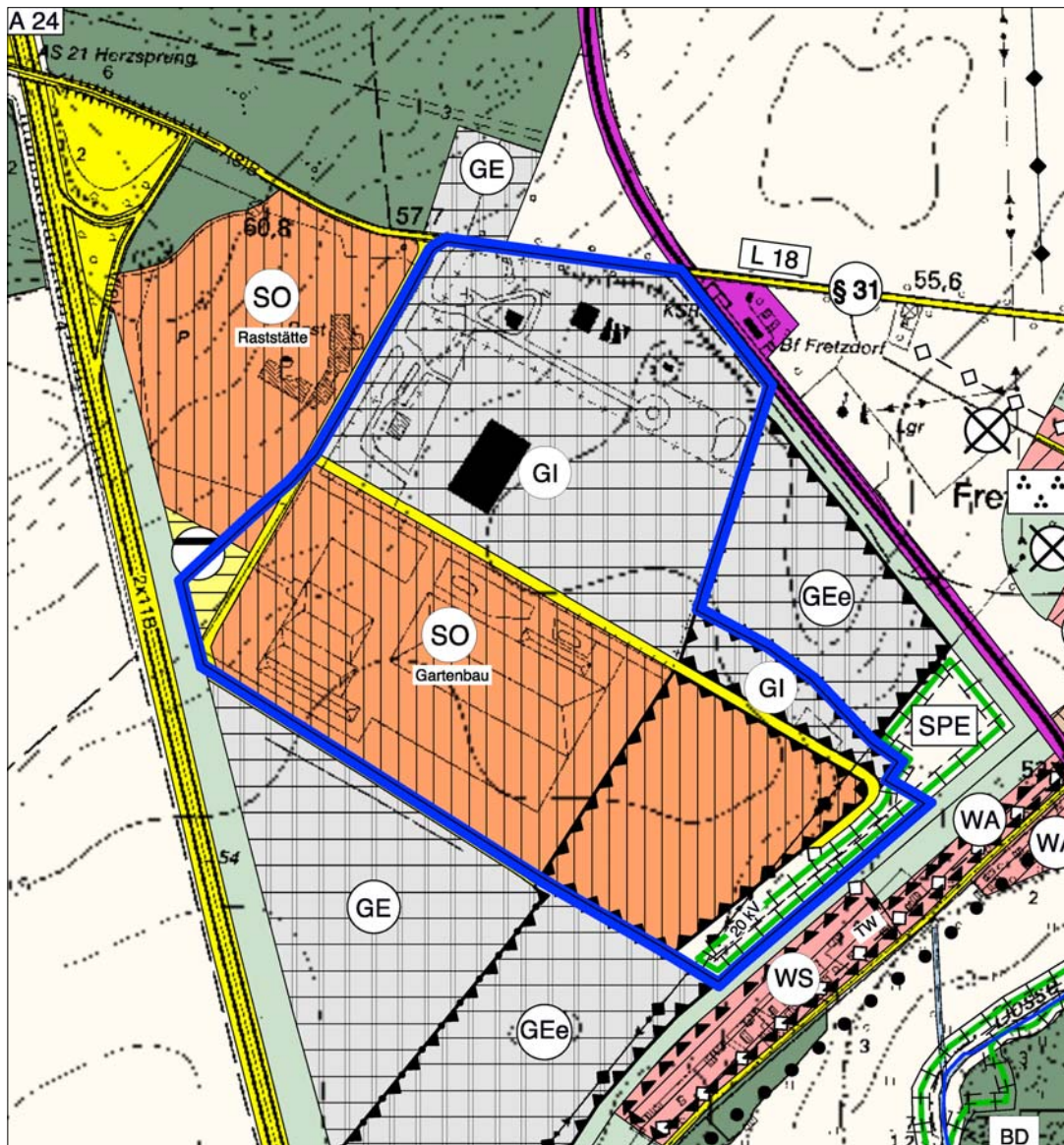


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im Änderungsbereich sind als wirksame Darstellungen Sondergebietsflächen für den Gartenbaubetrieb dargestellt. Nördlich angrenzend war wegen des damals dort verorteten Kalksandsteinwerkes und des ehem. Betonsteinwerkes in einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Industriegebiet (GI) dargestellt. Beide Werke sind stillgelegt, der ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist aufgehoben worden. Für die Fläche des ehem. Betonsteinwerkes ist ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt worden, der ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" und im Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock/Dosse festgesetzten Gewerbeflächen werden generalisierend im geänderten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Dies führt zu einer deutlichen Minderung der zulässigen Emissionslast und flexibilisiert mögliche Flächennutzungen.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" der Stadt Wittstock/Dosse am 28.06.2006 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock/Dosse am 17.05.2017 gefasst worden.

Der Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße" hat die formelle Beteiligung durchlaufen und die Abwägungsvorlage wurde vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" hat die frühzeitige Beteiligung durchlaufen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist erarbeitet.

Parallel zur Aufstellung der o.g. Bebauungspläne erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

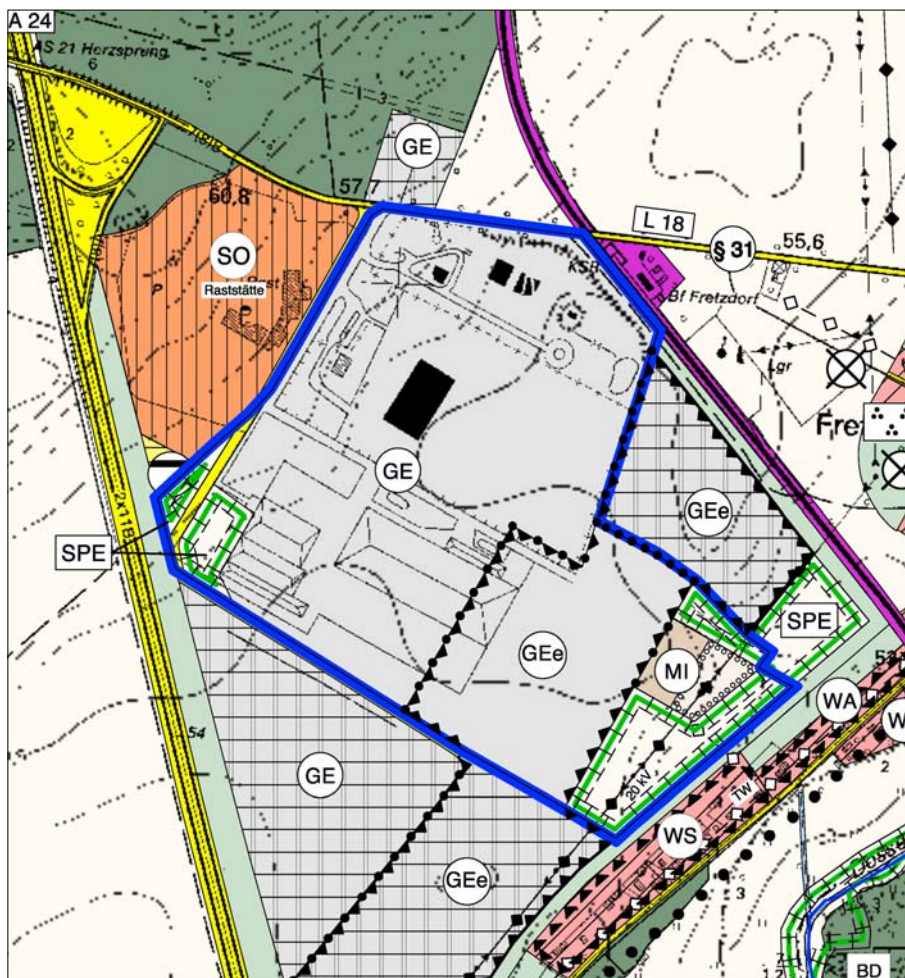


Abb.: geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes

8. Erschließung

Äußere Erschließung

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

Innere Erschließung

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

9. Ver- und Entsorgung

Medien

Das Plangebiet ist mit Medien erschlossen. Wesentlich höhere Anschlussbedarfe als die vorhandenen Betriebe verursachen, sind derzeit nicht erkennbar. Insoweit dies künftig notwendig würde, wäre dies im Rahmen des Vollzuges der verbindlichen Bauleitplanung mit den Medien- bzw. Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Strom

Im Südosten des Änderungsbereiches ist die vorhandene 20 kV-Stromtrasse dargestellt.

Trink- und Schmutzwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Wittstock teilte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit, dass die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Gewerbegebiet Fretzdorf sichergestellt ist.

Niederschlagswasser

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

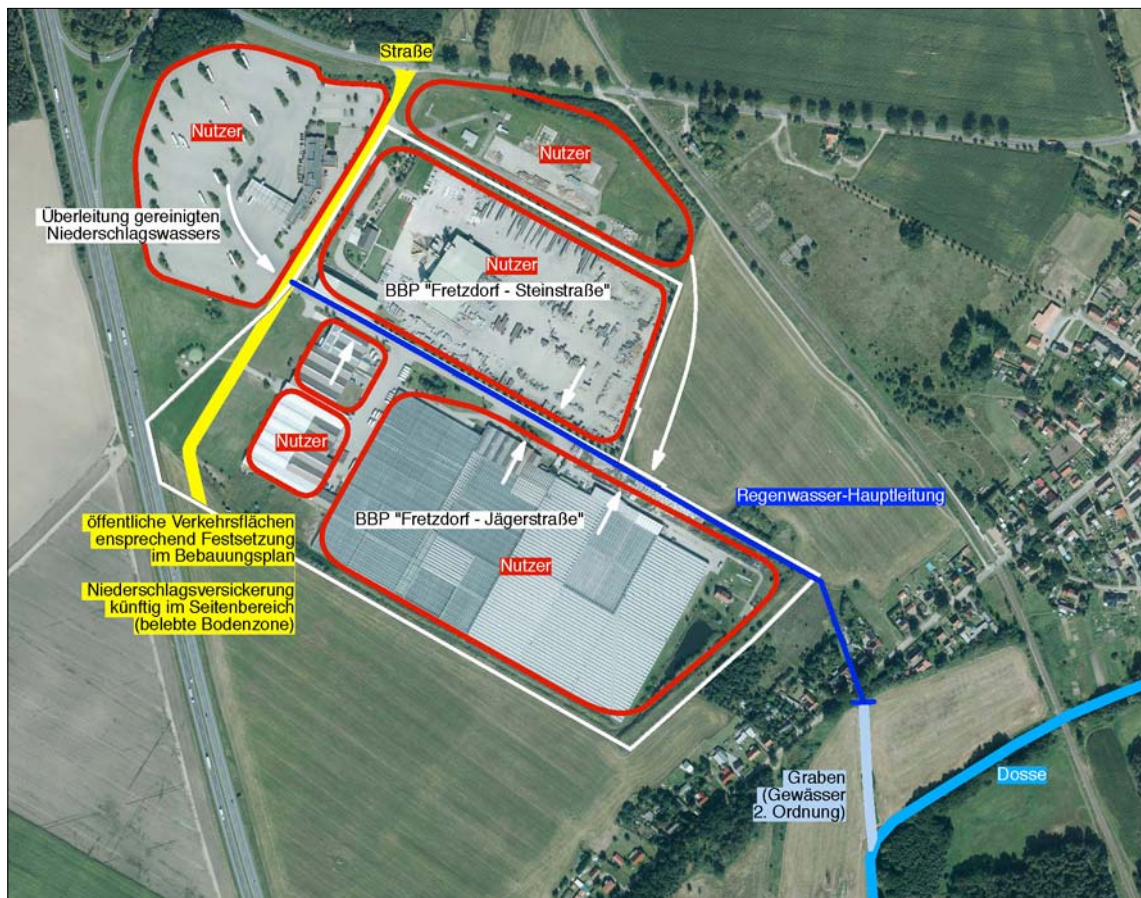
Erkennbar wurde durch kürzlich erstellte Untersuchungen, dass das Gebiet über eine zentrale Regenwasserleitung mit DN600 einen Anschluss an die natürliche Vorflut erhält (Graben südlich der Teetzer Straße mit Anbindung an die Dosse).

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

Darüber hinaus soll die Stadt Wittstock/Dosse in die Lage versetzt werden, die vorhandene Regenwasserleitung in den Flurstücken 421, 423, 430, 443, 520 und 521 zu übernehmen und zu bewirtschaften, um einen geregelten und gesetzlich konformen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der jeweiligen Nutzer dahingehend zu ermöglichen, dass ein geregelter Abfluss in den Graben (Gewässer 2. Ordnung) südlich der Teetzer Straße möglich wird. An dieses Rückrat des Niederschlagswassersystems sollen die einzelnen Nutzer die Möglichkeit erhalten anzuschließen und entsprechend der Erfordernisse gereinigtes Niederschlagswasser abzugeben. Jeder Eigentümer bleibt bis dahin für das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser und der damit ggf. erforderliche Reinigung verantwortlich. Reinigungsanlagen oder Rückhaltebecken wird die Stadt Wittstock/Dosse weder übernehmen noch zur Verfügung stellen.

Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" die vorhandene Regenwasserleitung festgesetzt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittstock/Dosse in einer Breite von 5 m bzw. von 8 m festgesetzt, um diese Anlage bewirtschaften zu können.

Das nachfolgende Schaubild veranschaulicht das mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin am 12.04.2018 abgestimmte Grundkonzept. Auf dieser Grundlage soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" 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 oder Ableitung beantragen.



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 wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung festgelegt.

Liegt das Objekt im Außenbereich, so handelt es sich um den sog. Objektschutz, hier ist der Betreiber / Eigentümer in der Verantwortung. Bei jeder baulichen Anlage ist die Sicherstellung des benötigten Löschwassers nach § 14 BbgBO zur Gewährleistung von wirksamen Löscharbeiten nachzuweisen.

Bei Industriebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 qm muss eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein.

10. Schutzzonen

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin mitgeteilt, dass das Plangebiet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone befindet.

11. Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

12. Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Boden

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

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

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

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

Das nachfolgend beauftragte Bodengutachten des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin mit Stand 21.05.2019 kommt zu folgendem Fazit:

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

Das Gutachten ist Anlage zur Begründung.

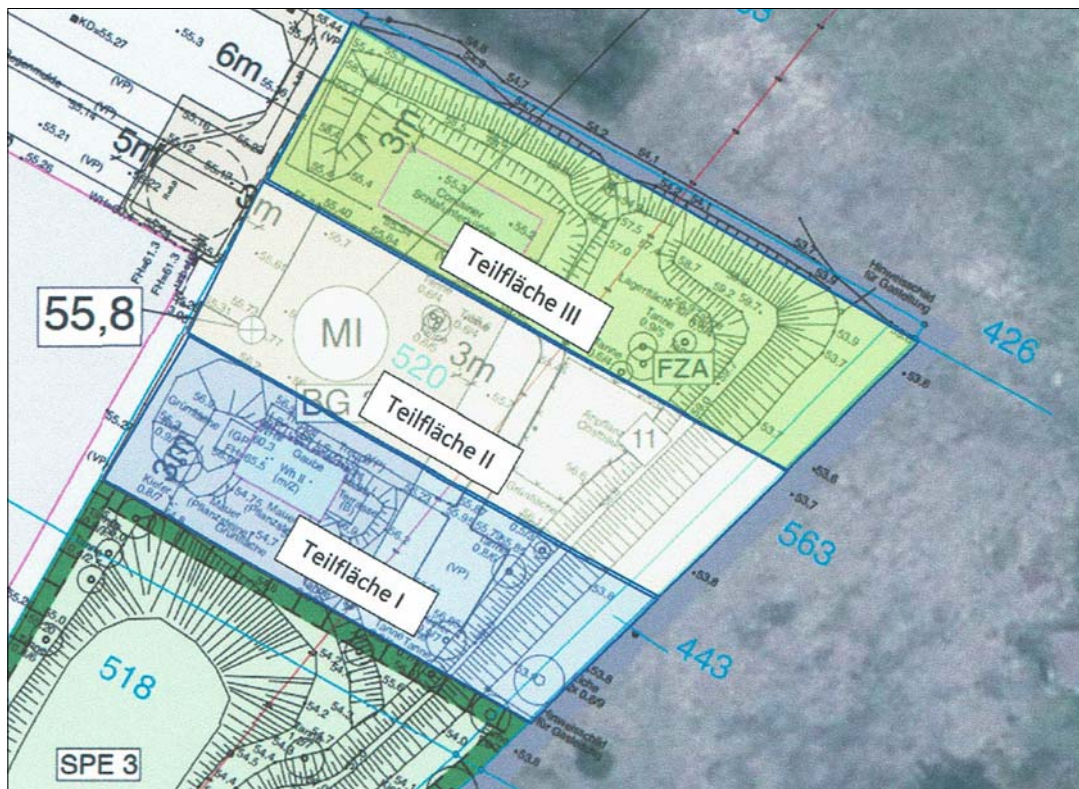


Abb.: Teilflächen des Bodengutachtens des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin, Stand 21.05.2019 im Bebauungsplan Nr. 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock/Dosse

Die Untersuchungsergebnisse des Sachverständigenbüros ARLT, Alt Ruppin sind der UBB am 09.07.2019 zur Prüfung übergeben worden.

Als Ergebnis ist in der ergänzenden Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde die Zustimmung zur beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich erteilt worden. Die UBB teilte per Email vom 11.07.2019 folgendes mit:

"Die zu untersuchende Fläche, die im B-Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist, wurde in drei Teilflächen geteilt. Aus jedem Teilbereich wurden in einer Tiefe von 0-0,1 m und 0,1-0,35 m jeweils 20 Einzelproben entnommen. Aus diesen Einzelproben wurde pro Fläche und Tiefenhorizont eine Mischprobe gewonnen. Die Analytik erfolgte entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung weisen in allen sechs Mischproben keine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten auf. Somit ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung ausgeräumt.

Der Nutzung als Mischgebiet, wie im B-Plan ausgewiesen, wird aus Sicht der UBB zugestimmt, demzufolge auch dem B-Plan Nr.: 02/2017 "Fretzdorf - Jägerstraße" der Stadt Wittstock."

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bekannt. Laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen in dem Bereich registriert.

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 (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

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist nicht bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfV)

vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, 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.

13. Flächenbilanz

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse	wirksame Darstellung	geänderte Darstellung
Mischgebiet	0 qm	5.904 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	0 qm	80.773 qm
Gewerbegebiet	0 qm	243.456 qm
Industriegebiet	162.422 qm	0 qm
Sondergebiet - Gartenbaubetrieb	189.102 qm	0 qm
SO-Gartenbaubetrieb	187.852 qm	0 qm
SO-Raststätte	1.249 qm	0 qm
Hauptverkehrsstraßen	12.532 qm	3.268 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	3.870 qm	0 qm
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.879 qm	43.366 qm
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0 qm	6.038 qm
Gesamt	382.805 qm	382.805 qm

Hinweis zu Normen:

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