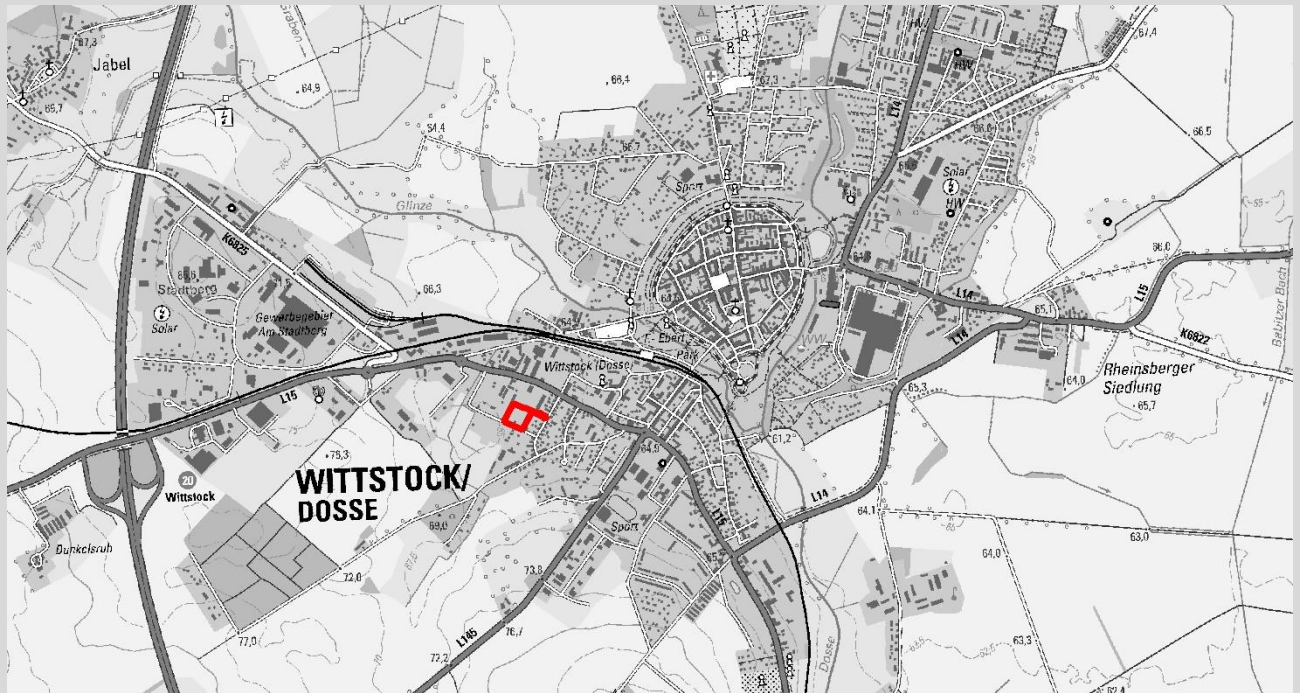


LANDKREIS OSTPRIGNITZ-RUPPIN  
STADT WITTSTOCK/DOSSE  
ORTSTEIL WITTSTOCK

**ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 03/2019**  
**„AM MOOSBUSCHGRABEN“**  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB



**SATZUNG**

GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB

STAND: OKTOBER 2021

---

erarbeitet durch:

KK-RegioPlan

Büro f. Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka  
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395-303996 / 300238  
e –mail: [kk-regioplan@gmx.net](mailto:kk-regioplan@gmx.net)

<b>1</b>	<b>INHALT .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ZIELE DER SATZUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>RAUMORDNUNG / LANDESPLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>INHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
8.1	PLANUNGSKONZEPT .....	10
8.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
8.2.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
8.2.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
8.2.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	12
8.2.4	VERKEHRSFLÄCHEN .....	12
8.2.5	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT .....	13
8.2.6	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
8.2.7	PFLANZUNG VON OBST- UND LAUBBÄUMEN .....	13
8.3	FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER BRANDENBURGISCHEN BAUORDNUNG (BbgBO) .....	14
<b>9</b>	<b>BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>14</b>
9.1	BESCHREIBUNG DER PLANUNGSFLÄCHE.....	14
9.2	NATURA 2000-GEBIETE .....	15
9.3	MENSCH, INSBESONDERE MENSCHLICHE GESUNDHEIT .....	15
9.4	TIERE .....	15
9.5	PFLANZEN .....	17
9.6	FLÄCHE .....	17
9.7	BODEN .....	18
9.8	WASSER .....	19
9.9	KLIMA UND LUFT.....	19
9.10	LANDSCHAFTSBILD .....	20
9.11	BIOLOGISCHE VIELFALT .....	20
9.12	WECHSELWIRKUNGEN .....	21
<b>10</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>BELANGE DES DENKMALSCHUTZES.....</b>	<b>22</b>

<b>12</b>	<b>KAMPFMITTEL .....</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>25</b>
15.1	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUR WOHNBAUENTWICKLUNG NÖRDLICH DER STRAßE AM MOOSBUSCHGRABEN IN WITTSTOCK/DOSSE VOM 7. APRIL 2020, HL HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH BERLIN .	25

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1 AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN 01/2000 „MOOSBUSCH/PERLEBERGER STRAßE“ DURCH BEKANNTMACHUNG AM 03.04.2003 IN KRAFT GETRETEN .....	5
ABBILDUNG 2 AUSZUG AUS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01-1/2000 „MOOSBUSCH/PERLEBERGER STRAßE“ IN DER FASSUNG SATZUNG MIT STAND 01/2008.....	5
ABBILDUNG 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGS-BP NR. 03/2019 „AM MOOSBUSCHGRABEN“ .....	7
ABBILDUNG 4 DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG AUF ALKIS- UND DOP-GRUNDLAGE , 12- 2000.....	7
ABBILDUNG 5 DARSTELLUNG DES AKTUELL ANGEPASTEN GELTUNGSBEREICHES AUF ALKIS- UND DOP-GRUNDLAGE .....	7
ABBILDUNG 6 AUSZUG AUS DEM FNP NR. 01/2012 DER STADT WITTSTOCK/DOSSE FÜR DEN PLANUNGSBEREICH DES BP NR. 03/2019 .....	9
ABBILDUNG 7 AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES NR. 03/2019 „AM MOOSBUSCHGRABEN“ DER STADT WITTSTOCK/DOSSE, ENTWURF JUNI 2021 .....	10
ABBILDUNG 9 GEGENÜBERSTELLUNG DES ZUSTANDES DER PLANUNGSFLÄCHE VOR BEGINN SOWIE NACH ABSCHLUSS DER ARBEITEN ZUR BERÄUMUNG DER FLÄCHE.....	15
ABBILDUNG 10 PLANUNGSFLÄCHE NACH ABSCHLUSS DER ARBEITEN ZUR VOLLSTÄNDIGEN BERÄUMUNG IM FEBRUAR 2021.....	17
ABBILDUNG 11 STARK EINGESCHRÄNKTE BIOLOGISCHE VIelfALT DER PLANUNGSFLÄCHE .....	20

## TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: FLÄCHENBILANZIERUNG DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES NR. 03/2019 „AM MOOSBUSCHGRABEN“ DER STADT WITTSTOCK/DOSSE .....	24
---	----

## 2 Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücksflächen sind mit dem Interesse an die Stadt Wittstock/Dosse herangetreten, durch die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes "Am Moosbuschgraben" die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die Grundstücksflächen befinden sich aktuell innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 01/2000 "Moosbusch/Perleberger Straße", in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 als "Gewerbegebiet" und "Eingeschränktes Gewerbegebiet" ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind. Diese Festsetzungen waren seinerzeit ausschließlich der Konfliktbewältigung durch die Nutzungen der vorgelagerten Grundstücksflächen an der Perleberger Straße und den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geschuldet.

Durch den in der Vergangenheit fehlenden Bedarf und die rückwärtige Lage sowie die differenzierten Baugebietsfestsetzungen, ist eine Inanspruchnahme/Umsetzung für gewerbliche Zwecke auf diesem Gebiet bisher nicht angefragt worden und nach Einschätzung der Stadt auch auszuschließen.

Zudem dienten die vom Vorhaben beanspruchten Grundstücksflächen in den 70er und 80er Jahren der Landwirtschaft als Fläche für die Getreidetrocknung mittels Luftgebläse, so dass die Flächen als Betonfläche versiegelt wurden und sich seinerzeit als Konversionsfläche mit städtebaulichem Missstand darstellten.

Da sich die Planungsziele für Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01/2000 „Moosbusch/Perleberger Straße“ geändert haben, d.h. das bisherige Planungskonzept jedoch im großen Teilen beibehalten werden kann, reicht die Änderung der Teilbereiche als Änderungsbebauungsplan aus.

Der Ursprungsbebauungsplan bleibt weiterhin rechtsverbindlich.

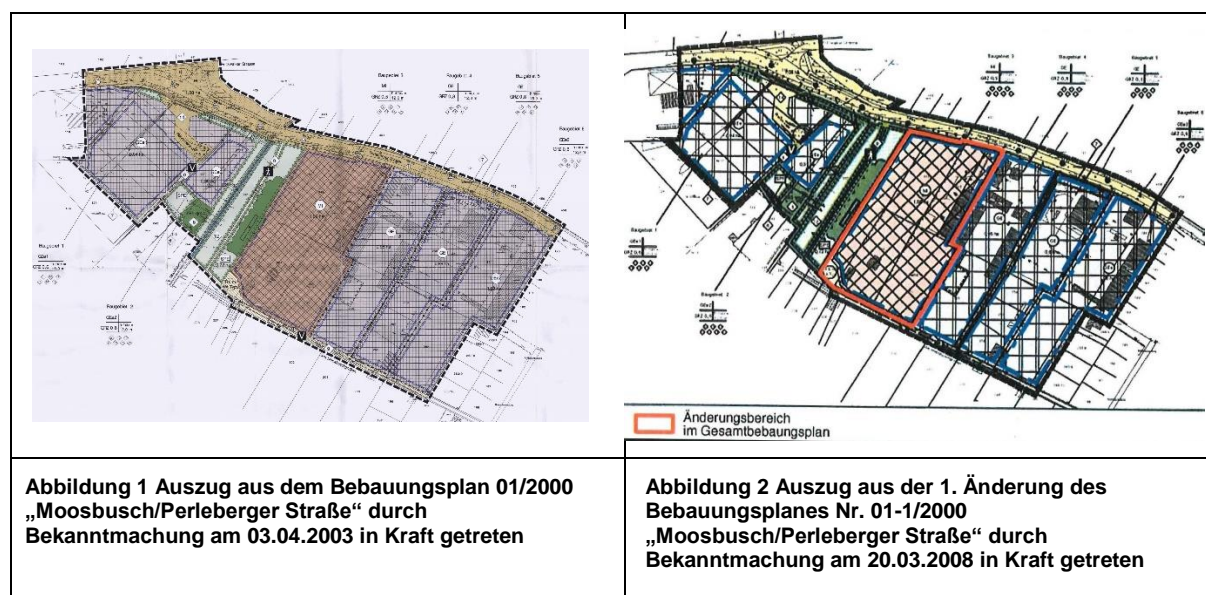
Aufgrund des entstandenen Eigenbedarfes der Grundstückseigentümer und Familienangehörigen und aufgrund sonstiger Nachfragen nach Wohnbauland in Stadtnähe zur Stadt Wittstock, unterstützt die Stadt Wittstock das Vorhaben gem. §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. *(Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.)* und hat im Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der vorliegende Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB entwickelt werden. Dies ist möglich, da der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB noch vor dem 31.12.2019 durch die Stadt Wittstock gefasst wurde und es sich bei der überplanten Fläche um weniger als 10.000 Quadratmeter Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz2 BauGB handelt, die neuen inhaltlichen Festsetzungen zugeführt werden sollen. Für den Änderungsbebauungsplan gelten dabei gem. § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen inhaltlichen als auch verfahrensbezogenen Anforderungen wie für eine Neuaufstellung.

Der Bebauungsplan Nr. 01/2000 „Moosbusch/Perleberger Straße“ der Stadt Wittstock/Dosse ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 03.04.2003 in Kraft getreten.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-/2000 „Moosbusch/Perleberger Straße“ im Jahre 2008 wurden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den Flurstücken 251 und 341 aufgehoben und die davon betroffenen Teilflächen als Mischgebietsflächen festgesetzt.



Alle nicht durch den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes erfassten Flächen und Festsetzungen innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes 01/2000 „Moosbusch/Perleberger Straße“ sowie der ersten Änderung des selbigen B-Planes der Stadt Wittstock behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

Wesentliche inhaltliche Festsetzungen sind nach Art der baulichen Nutzung gem. 39 Abs.1 Nr. 1BauGB die Ausweisung von Flächen für Mischgebiet, Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete. Wesentliche Teilbereiche dieser Flächen sind bereits durch gewerbliche Nutzungen bebaut und werden daher beibehalten.

## **4 Ziele der Satzung**

Gemäß §13b BauGB kann der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erweitert werden, wenn sich die zu beplanenden Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und damit die Bereitstellung von Wohnbauland auch außerhalb von Flächen der Innenentwicklung erleichtert werden. Voraussetzung ist, dass die angrenzenden Flächen bebaut sind.

Durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans sollen, unter Beachtung der Konfliktbewältigung durch die plangesicherte Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Nahbereich und die Beseitigung der Konversionsfläche mit städtebaulichem Missstand, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern geschaffen werden.

Die Erschließung ist durch die Lage der Grundstücksflächen an einer öffentlichen Verkehrsfläche i.S. einer "Wohnstraße" ortsüblich gesichert.

Eine Verdichtung der Wohnnutzung ist jedoch, aufgrund der Einschränkungen des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums, auf bis zu 5 Wohnungen begrenzt bzw. die ggf. erforderliche verkehrliche Erschließung dahingehend ausgebaut. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach unterschiedlich großen Einzelwohnhausgrundstücken wurde über eine zusätzliche Erschließung im rückwärtigen bebauten Siedlungsbereich ausgehend von der Rosenplansiedlung eine zweite Zuwegung aktiviert, die über eine vorhandene öffentliche Verkehrserschließung an die Rosenplansiedlung anbindet, so dass mit dieser zweiten Verkehrsanbindung je nach Zuschnitt auch mehr als 5 Wohngrundstücke entstehen können.



## 5 Räumlicher Geltungsbereich

Die in nebenstehender Abbildung umgrenzte Fläche, bestehend aus den Flurstücken 256, 257, 258, 262, 263/3, 263/5 sowie 199 tlw. der Flur 16 der Gemarkung Wittstock/Dosse, stellte den räumlichen Geltungsbereich dar und war als Anlage dem Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2019 beigefügt.

Nach Aufstellungsbeschluss erfolgte hinsichtlich der Flurstücke 256, 257, 258, 262, 263/3 und 263/5 eine Zusammenfassung zu einem Flurstück. In nachstehender Abbildung ist ein aktueller Auszug aus dem ALKIS auf Luftbildgrundlage dargestellt, aus dem entnommen werden kann, dass die ursprünglich im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke (ausgenommen Flst. 199) zu einem Flurstück 443 verschmolzen wurden. (sh. Abb.4) Im weiteren Planungsverlauf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 261 und 264, jeweils tlw. erweitert. (sh. Abb.5).



## 6 Raumordnung / Landesplanung

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde, mit Stellungnahme vom 23.07.2021, mitgeteilt, dass folgende Ziele der Raumordnung für die Planung sind maßgeblich:

Ziel 3.6 LEP HR: Wittstock/Dosse ist in Funktionsteilung mit Pritzwalk ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum

Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Auf Grund der räumlichen Einordnung des Planungsgebietes stehen Ziele des LEP HR der Planung nicht entgegen. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus landesplanerischer Sicht zulässig.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung beachtlichen rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht werden gebildet durch:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (SBl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Rep GSP) vom 26.11.2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321).
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“, 2. Entwurf mit Satzungsbeschluss vom 21.11.2018

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 - § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 und dem LEP HR – G 2.2 Gewerbeentwicklung / G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung werden durch die Planungsabsicht insoweit nicht berührt, dass diese im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind.

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. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)



- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021.

Mit Stellungnahme vom 01.07.2021 wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" (Stand: Juni 2021) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

## 7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan "Stadt Wittstock/Dosse" weist den Bereich "Am Moosbuschgraben" als gemischte Baufläche aus, so dass mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 03/2019 „Am Moosbuschgraben“ und der damit beabsichtigten "Wohnnutzung" zwar von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes davon unbeeinträchtigt bleibt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

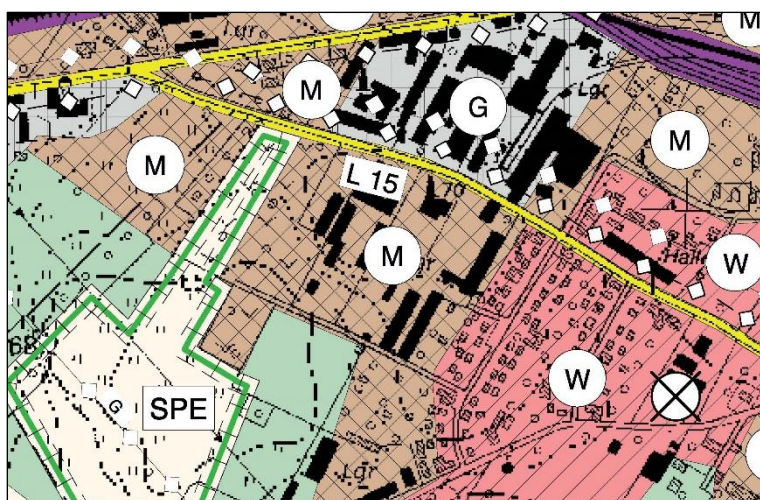


Abbildung 6 Auszug aus dem FNP Nr. 01/2012 der Stadt Wittstock/Dosse für den Planungsbereich des BP Nr. 03/2019

## 8 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

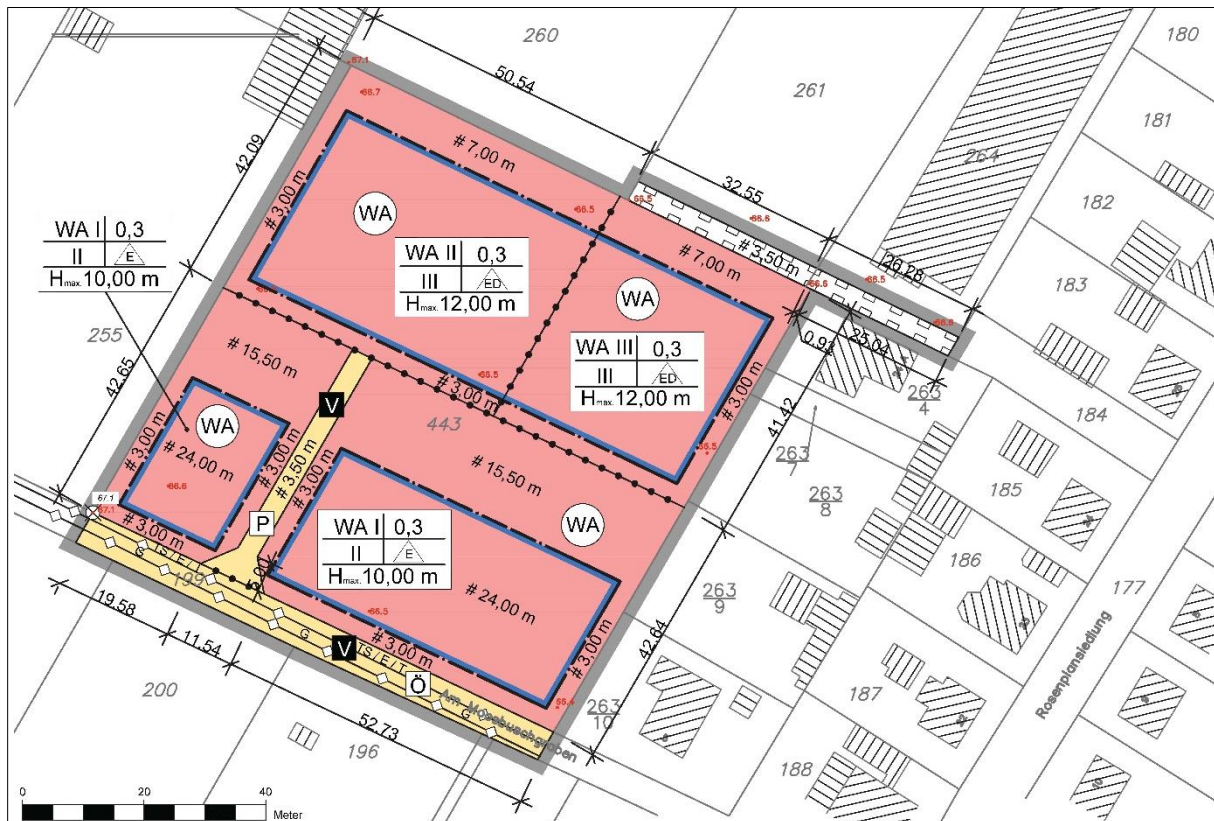


Abbildung 7 Auszug aus der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 „Am Moosbuschgraben“ der Stadt Wittstock/Dosse, Entwurf Juni 2021

### 8.1 Planungskonzept

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Errichtung von Wohnhäusern mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Vorgesehen ist, die Haupteerschließungsstraße „Am Moosbuschgraben“ als Anbindung von max. 5 Wohneinheiten zu nutzen und eine weitere zusätzliche Anbindung über die öffentlichen Verkehrsflächen „Rosenplansiedlung“ sowie die Flurstücke 177 und 184 für die rückwärtige Anbindung einer zusätzlichen Wohnbaufläche zu nutzen. Hierfür wird zusätzlich auf den Flurstücken 264 und 261 der Flur 16, Gemarkung Wittstock ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der rückwärtigen Wohnbaufläche eingerichtet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Landkreises durch eine Baulast zu sichern.

Damit ist auch die Zufahrt für die Feuerwehr einerseits über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Moosbuschgraben“ sowie andererseits über die öffentliche Verkehrsfläche „Rosenplansiedlung“ und die die hier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flurstücke 264 und 261 gewährleistet. Im 300-Meter-Bereich des Plangebietes befinden sich zudem zahlreiche Hydranten (Perleberger Straße, Rosenplansiedlung/Höhe Am Moosbuschgraben, Liebenthaler Weg), so dass eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden für die zusätzlich geplanten Wohnbauflächen als gesichert angenommen werden kann.

Die Haupteerschließungsmedien für weitere Anschlüsse an die künftigen Wohnbauflächen liegen in den

Straßen „Am Moosbuschgraben“ sowie „Rosenplansiedlung“ bereits an, an die mühelos angeschlossen werden kann (vgl. unter Punkt 8.2.6 Ver- und Entsorgung). Ein Ausbau der vorhandenen Haupteerschließungsstraßen ist nicht vorgesehen, lediglich die neue private Verkehrsfläche muss im Zuge der Entwicklung der Flächen als Zufahrt oder Wohnweg ausgebaut werden. Die künftigen Wohnbauflächen sollen zum Teil dem Flächeneigentümer zum eigenen Hausbau dienen als auch an fremd nachgefragte Interessenten vergeben werden.

## 8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/2000 "Moosbusch / Perleberger Straße" durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" vollständig ersetzt.

### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Mit der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wird die Nutzung vorwiegend für das Wohnen gesichert.

Zulässig sind

- Wohngebäude sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe/Dienstleistungsbetriebe

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 20 m. Die Erschließung von WA I und WA II erfolgt ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Moosbuschgraben“ Zulässig sind für WA I und WA II maximal 5 Wohneinheiten.

Die Erschließung von WA III erfolgt ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche „Rosenplansiedlung“ in Verbindung mit dem Geh- und Fahrrecht. Zulässig sind für WA III max. 2 Wohneinheiten.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA-Gebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50% zulässig.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Für das Baugebiet WA I wird die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Baugebiete WA II und WA III wird die Dreigeschossigkeit mit nachfolgend genannten Einschränkungen festgesetzt.

In den Baugebieten WA II und WA III darf das III. Vollgeschoss nur als ein Dachgeschoss oder in Form eines zurückgestaffelten Geschosses errichtet werden. Die überdachte Fläche bzw. die Grundfläche des Staffelgeschosses darf nicht größer sein als zwei Drittel des darunter befindlichen II. Vollgeschosses.

### **Maximale Höhe der Gebäude**

Die maximale Höhe der Gebäude (Hmax.) darf max. 10 m (WA I) bzw. max. 12 m (WA II und WA III) betragen, bezogen auf den Höhenbezugspunkt OK Verkehrsfläche 67,1 m über DHHN2016.

Die gestaffelte maximale Höhe der baulichen Anlage wurde so gewählt, damit sich die künftigen Wohnhäuser städtebaulich gefälliger in die Umgebungsbebauung einfügen können und sich somit der topographischen Situation vor Ort (Höhenunterschied innerhalb des überplanten Bereiches von Süd nach Nord von 5- 10 Metern) und den bereits rückwertig errichteten Industriegebäuden ( außerhalb des Geltungsbereiches ) anpassen können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

## **8.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Flächen sind durch die Umgrenzung mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird um 7 Meter gegenüber der nördlichen Grenze des eingetragenen WA-Gebietes zurück versetzt, um die Richtwerte der TA Lärm, gem. dem Ergebnis der Schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> insbesondere im Nachtbetrieb einzuhalten.

Innerhalb der Baugrenzen sind in den WA I Gebieten nur Einzelhäuser zulässig und in den Gebieten WA II und WA III sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

## **8.2.4 Verkehrsflächen**

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich sowohl als bestehende öffentliche als auch neu anzulegende private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenbreite der privaten Zufahrt soll 3,5 Meter betragen.

Die Erschließung von WA I und WA II erfolgt ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Moosbuschgraben", die Erschließung von WA III erfolgt ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche "Rosenplansiedlung" über eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

---

<sup>1</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung nördlich der Straße Am Moosbuschgraben in Wittstock/Dosse, April 2020



### 8.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene Fläche (nördlich und östlich von WA III) dient ausschließlich der Erschließung und Zuwegung der Fläche WA III und ist über das Flurstück 184 (öffentliche Verkehrsfläche) an die öffentliche Erschließungsstraße „Rosenplansiedlung“ angebunden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Landkreises durch eine Baulast zu sichern. Damit ist auch die Zufahrt für die Feuerwehr einerseits über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Moosbuschgraben“ sowie andererseits über die öffentlichen Verkehrsflächen „Rosenplansiedlung“ und die hier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flurstücke 264 und 261 gewährleistet.

### 8.2.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft mit der öffentlichen Verkehrsfläche („Am Moosbuschgraben“) eine unterirdische Gasleitung. (schriftl. Mitteilung NBB Netzgesellschaft per 11.06.2020).

Zusätzlich wurden durch die Versorgungsträger der Leitungsbestand der Trinkwasser und Schmutzwasserleitung sowie der Elektroversorgung und Telekommunikation in der Straße „Am Moosbuschgraben“ mitgeteilt.

Grundsätzliches Ziel hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist es, die mobile Entsorgung auf einem Minimum zu halten. Hierzu werden in sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren Abstimmungen zwischen Bauherrschaft und dem Wasser- und Abwasserzweckverband Wittstock erfolgen, die jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind.

Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser, ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Die öffentliche Erschließungsstraße ist im Bestand als Spurbahn ausgebaut, sodass über die unbefestigten Randbereiche und den teilbefestigten Mittelstreifen (Rasengittersteine) das Niederschlagswasser versickern kann.

Eine gesammelte Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser über Entwässerungseinrichtungen sowie Einleitungen in Gewässer sind nicht zulässig.

### 8.2.7 Pflanzung von Obst- und Laubbäumen

In den WA-Gebieten ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche auf dem eigenen Baugrundstück je ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Wildobstbaum/Laubbaum als Halb- oder Mittelstamm oder je ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen. Die Qualität der Bäume beträgt mind. 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Diese planungsrechtliche Festsetzung dient zum einen dem Ausgleich gegenüber den Eingriffen in das Schutzgut Boden und zum anderen dem Gestaltungszweck und der Strukturierung/Aufwertung der künftigen Baugrundstücke.

### 8.3 Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

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.

Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

Diese Bauvorschrift wurde erlassen, damit sich die künftigen Wohnhäuser gemäß der Eigenart der näheren Umgebung (vorhandene Bebauung, hauptsächlich in der Rosenplansiedlung) einfügen.

## 9 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus findet die Umweltüberwachung gem. § 4c BauGB keine Anwendung.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auch wenn in vorliegendem Fall ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Die Ausführungen in den nachstehenden Abschnitten dienen der Darlegung der überschlägigen Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen der von der Planung berührten Umweltbelange.

### 9.1 Beschreibung der Planungsfläche

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Wittstock/Dosse und umfasst eine Flächengröße von insgesamt ~7.700 m<sup>2</sup>. Bestehende Bebauungen und Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs wurden in 2020 vollständig zurückgebaut, sodass mit beginnender Planung in 2021 eine vollständig beräumte Fläche vorliegt.



**Abbildung 8** Gegenüberstellung des Zustandes der Planungsfläche vor Beginn sowie nach Abschluss der Arbeiten zur Beräumung der Fläche

Aktuell bestehen auf der Fläche keine Nutzungen, die beeinträchtigende Umweltauswirkungen nach sich ziehen können. Im Zuge der Planungsrealisierung soll die Entwicklung von allgemeinen Wohnbauflächen zum Zwecke der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vollzogen werden.

## 9.2 Natura 2000-Gebiete

Die Einbeziehungsflächen liegen nicht innerhalb von Natura 2000-Gebietsabgrenzungen. In einem nordöstlichen Abstand von ~550 m befindet sich der Verlauf der „Dosse“ als FFH-Gebiet. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld der Planung.

Aus der Planung ergeben sich, insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Schutzgebietes, keine Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes „Dosse“ aus der geplanten Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen annehmen lassen.

## 9.3 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Planungsfläche hat in der Vergangenheit keinerlei Funktion für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes übernommen, weshalb aus der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes abgeleitet werden kann. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen übernimmt die Planungsfläche zukünftig eine Funktion für das Schutzgut.

## 9.4 Tiere

### Artengruppe Vögel

In der Planungsfläche ist aufgrund der defizitären Habitatausstattung ausschließlich mit einem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes zu rechnen, wenn die jetzige beräumte Fläche länger unbebaut bleibt und keinerlei weitere bauvorbereitende Maßnahmen stattfinden.

Da es sich bei dem dann zu erwartenden Artenspektrum hauptsächlich um Arten handelt, die typischer Weise in oder im Umfeld von Siedlungen vorkommen, können Beeinträchtigungen der zu erwartenden Arten im Hinblick auf das Störungs- sowie Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1

BNatSchG durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten jedoch Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit (01.03. - 31.08.) geplant sein, besteht hier die Gefahr der direkten Überbauung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommender Brutvögel. Damit wäre der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG berührt, weshalb für die Umsetzung der Planung eine Bauzeitenregelung werden kann, die gewährleistet, dass Baumaßnahmen bzw. alle bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.09. – 28./29.02. eines Folgejahres durchgeführt werden.

**Im Ergebnis der Berücksichtigung der formulierten Bauzeitenregelung für Brutvögel, können wesentliche Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvögel ausgeschlossen werden.**

#### Artengruppe Fledermäuse/ andere Säugetiere

Auf der vegetationslosen, Gebäude freien Planungsfläche befinden sich aktuell keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- und Winterquartiere, bspw. in Form von Ritzen oder Spalten alter Gebäude oder Baumhöhlen, da die Fläche vollständig beräumt wurde. Aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten kann das Vorkommen von Fledermäusen auf den zu bebauenden Flächen ausgeschlossen werden. Da auf den zu bebauenden Flächen aktuell keine artenreiche Vegetation vorhanden ist, sind dort auch nur wenige Insektenarten anzutreffen. Aufgrund der damit fehlenden Nahrungsgrundlage ist die Planungsfläche auch nicht als regelmäßig genutztes Jagdgebiet für Fledermäuse geeignet.

Die weiteren im Rahmen der Planung zur berücksichtigenden Säugetiere sind i.d.R. an große zusammenhängende und störungsarme Räume oder aber zumindest temporär an aquatische Lebensräume gebunden, weshalb ein Vorkommen in der Planungsfläche nicht anzunehmen ist.

**Aufgrund fehlender Habitat- bzw. Quartierstrukturen sowie der unmittelbar angrenzenden bestehenden Flächennutzungen, kann ein regelmäßiges Vorkommen von Säugetieren in der Planungsfläche ausgeschlossen werden.**

#### Artengruppe Amphibien

Innerhalb der Planungsfläche sowie unmittelbar angrenzend bestehen keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen/Lebensräume, weshalb nicht mit einem regelmäßigen Vorkommen in der Planungsfläche zu rechnen ist. Regelmäßige in der Fläche stattfindende Wanderungsaktivitäten können ebenfalls nicht angenommen werden, da sich überwiegend bebaute Flächen im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden, die sich ebenfalls nicht als Amphibienlebensraum einordnen lassen.

**Aufgrund fehlender Habitat- bzw. Quartierstrukturen sowie der unmittelbar angrenzenden bestehenden Flächennutzungen, kann ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien in der Planungsfläche ausgeschlossen werden.**

#### Artengruppe Reptilien

Die vier in Brandenburg prüfungsrelevanten Reptilienarten haben besondere Lebensraumsansprüche mit essenziellen Habitatrequisiten, die innerhalb der Planungsfläche nicht vorzufinden sind, weshalb ein Vorkommen innerhalb der Planungsfläche ausgeschlossen ist. Aufgrund der Lage der Planungsfläche



im Siedlungszusammenhang der Stadt Wittstock/Dosse sind die Wirkungen der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Geltungsbereich beschränkt und nicht darüber hinaus wirksam.

**Aufgrund fehlender Habitat- bzw. Lebensraumstrukturen, kann ein aktuelles Vorkommen von Reptilien in der Planungsfläche ausgeschlossen werden.**

Für die *übrigen in Brandenburg prüfungsrelevanten Arten der Artengruppen Käfer, Libellen, Fische und Muscheln*, kann ein Vorkommen innerhalb der Planungsfläche ausgeschlossen werden, da entscheidende Habitatrequisiten und Lebensraumausstattungen vollständig fehlen. Somit sind Auswirkungen für diese Artengruppen resultierend aus der Vorhabenrealisierung ausgeschlossen.

## 9.5 Pflanzen

In der Planungsfläche kann ein Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope gem. BNatSchG bzw. BbgNatSchAG grundsätzlich ausgeschlossen werden, da die Planungsfläche Ende Februar 2021 vollständig beräumt wurde, wie aus nachstehender Abbildung entnommen werden kann.



Abbildung 9 Planungsfläche nach Abschluss der Arbeiten zur vollständigen Beräumung im Februar 2021

Auswirkungen aus der geplanten Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen für geschützte oder gefährdete Pflanzenarten können damit insgesamt ausgeschlossen werden.

## 9.6 Fläche

Die „Fläche“ als neues Schutzgut soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, der aber eigentlich kein (eigenes) Schutzgut darstellt, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen.

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsfläche von derzeit etwa 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Chancen für ein Flächenmanagement in der Praxis bestehen am ehesten bei der Stadtentwicklung und Bauleitplanung, bei Vorhaben im Außenbereich wird das Schutzgut Fläche kaum eine Rolle spielen.

In den 70er und 80er Jahren dienten die Grundstücksflächen der Getreidewirtschaft als Fläche für die Getreidetrocknung mittels Luftgebläse. Nach Nutzungsaufgabe durch die Getreidewirtschaft in den 90er Jahren entwickelte sich die Fläche zu einer Konversionsfläche mit städtebaulichem Missstand.

Durch die angestrebte Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Konversionsflächen durch allgemeine Wohngebietsflächen wird der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie Deutschlands vollumfänglich Rechnung getragen. Für die Realisierung des geplanten Vorhabens wird keine bisher nicht versiegelte Bodenoberfläche in Anspruch genommen.

## 9.7 Boden

Beim Boden handelt es sich um eine Bodengesellschaft, die sich überwiegend aus Braunerde-Gleye, verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Gleye, Gley-Braunerden und vergleyte Braunerden sowie gering verbreitet Pseudogley-Gleye und vergleyte Pseudogley-Braunerden aus Lehmsand über Beckenton zusammensetzt. Selten bestehen Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand.

Die Hauptbodenart ist schwach lehmiger Sand. Da es sich vorliegend um eine Konversionsfläche handelt, ist von anthropogen stark veränderten Bodengesellschaften und -arten auszugehen. Die natürliche Schichtenfolge der Böden ist gestört. Daher ist von einer stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen sowie einer geringen Archivfunktion.

In Folge der Bebauung der allgemeinen Wohnbaufläche wird ein Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Weiterhin sind Bodenumlagerungen zur Oberflächengestaltung zu erwarten. Baubedingt erfolgen Bodenverdichtungen im Bereich der Baustellen.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt. Die hiervon betroffen Böden sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Zur Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird eine Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege über die textliche Festsetzung Nr. 8 der Planzeichnung gewährleistet.

Zur weiteren Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden durch Versiegelung, wird, mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 verbindlich festgelegt, dass je angefangene

100 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche die Pflanzung eines Obst-/Laubbaumes erforderlich ist, da hiermit Aufwertungen von Bodenfunktionen einhergehen.

Da es sich um anthropogen stark veränderte Böden handelt, bestehen darüber hinaus keine weiteren Konflikte im Schutzgut Boden, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

## 9.8 Wasser

Die Planungsfläche ist nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten gelegen. Die nächstgelegene Schutzgebietsabgrenzung befindet sich ~3 km östlich der Planungsfläche und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Wirkfaktoren der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen.

Als Fließgewässer II. Ordnung verlaufen nördlich der Planungsfläche „Glinze“ und östlich „Dosse“, wobei der Gewässerverlauf der „Dosse“ zudem als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Die Gewässer befinden sich in einem Abstand von mindestens  $\geq 475$  m und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Wirkfaktoren der Vorhabenrealisierung. Als weiteres Fließgewässer verläuft der „Moosbuschgraben“ in einem südwestlichen Abstand von ~230 m, wobei auch hier Auswirkungen der geplanten Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen auf die Leistungsfähigkeit des Fließgewässers nicht zu erwarten sind.

Die nächstgelegenen Standgewässer bestehen westlich der Vorhabenfläche im Abstand von  $\geq 230$  m und sind Regenrückhaltebecken innerhalb des Gewerbegebietes von Wittstock/Dosse.

Die angeführten Gewässer besitzen eine Abflussregulations- und Retentionsfunktion bei Niederschlagsereignissen. Darüber hinaus haben die natürlichen Fließgewässer im Umfeld eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, wobei dies nicht für die Regenrückhaltebecken innerhalb des Gewerbegebietes gleichermaßen gilt. Aufgrund der Bauweise (Ufer- und Sohlverbauung) sind diese Gewässerstrukturen lediglich eingeschränkt mit einer Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen ausgestattet. Für diese technischen Infrastrukturen zur Entwässerung kann, aufgrund der eingeschränkten Lebensraumfunktion, auch nur ein eingeschränktes Selbstreinigungsvermögen angenommen, da hierfür eine intakte Sohl- und Uferstruktur erforderlich ist.

Eine deutliche Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Verlust versickerungsfähiger Grundflächen, würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser herbeiführen. Zur Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, wurde daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgelegt, dass auf den Dachflächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke zu versickern ist, womit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung möglichst gering gehalten werden.

Vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche, gehen mit der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser einher.

## 9.9 Klima und Luft

Die Planungsfläche hatte in der Vergangenheit keine bioklimatische Ausgleichsfunktion für anthropogen negativ beeinflusste Klimazustände im Stadtgebiet von Wittstock/Dosse. Auch hinsichtlich der

Luftregenerationsfunktion hat die Planungsfläche bisher keine besondere Funktion im Naturhaushalt übernommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die sich aus einer grundlegenden Änderung der lokalklimatischen Verhältnisse, der Verbauung von Luftaustauschbahnen, der Abwertung von Klimafunktionen oder der Änderung wesentlicher Luftqualitätsparameter ergeben, können für das Schutzgut aus der Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen auf ehemaligen innerstädtischen Konversionsflächen nicht abgeleitet werden.

### 9.10 Landschaftsbild

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes leitet sich aus der Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion sowie der naturbezogenen Erholungsfunktion ab. Die Planungsfläche war in der Vergangenheit eine innerstädtische Konversionsfläche ohne jegliche Funktion für das Landschaftsbild.

Vielmehr war die Fläche in der Vergangenheit als städtebaulicher Missstand zu betrachten, der zu einer Abwertung der Leistungsfähigkeit beigetragen hat. Durch den nunmehr vollständigen Rückbau der alten Industriegebäude und Flächenversiegelungen sowie der Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen wird der städtebauliche Missstands behoben und die Vorhabenrealisierung führt im Ergebnis zu einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes, da sich die zukünftige Bebauung an den Bestand anpasst und damit harmonisch in die visuelle Wahrnehmung einfügt.

### 9.11 biologische Vielfalt



Abbildung 10 stark eingeschränkte biologische Vielfalt der Planungsfläche

In der Regel beherbergen Konversionsflächen eine hohe biologische Vielfalt, die sich im Allgemeinen aus dem Nutzungsverzicht und damit ausbleibenden Pflegemaßnahmen ergibt. Über die Zeit ausgehagerte Böden bilden hier oftmals die Grundlage für artenreiche Tier- und Pflanzenvorkommen.



Dies kann jedoch nicht auf die vorliegende Planungsfläche übertragen werden. Mit der in 2021 abgeschlossenen vollständigen Entsiegelung und Beräumung der Fläche wurde die biologische Vielfalt weiter eingeschränkt.

Durch die beabsichtigte Entwicklung allgemeiner Wohngebietsflächen wird die biologische Vielfalt in der Planungsfläche aufgewertet, da in Folge einer geringeren Flächenversiegelung (GRZ = 0,3) sowie Gestaltung der gärtnerisch nutzbaren Flächen innerhalb der Baugrundstücke eine erhöhte Artenvielfalt zu erwarten ist.

Im Ergebnis können aus dem geplanten Vorhaben keine die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes beeinträchtigenden Auswirkungen abgeleitet werden.

## 9.12 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander.

Das Schutzgut Mensch steht in vielfacher Beziehung zu den übrigen Schutzgütern. So sind die Schutzgüter Luft und Klima, Boden und Wasser die Lebensgrundlage für alle Lebewesen.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen in verschiedenen Beziehungen mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft.

Wasser und Boden stellen sowohl Lebensraum, als auch Lebensgrundlage dar, so dass Eingriffe zum Beispiel Auswirkungen auf das Nahrungsangebot, die Größe des Lebensraumes sowie den Boden- und Wasserhaushalt haben und damit zum Beispiel das Artenvorkommen verändern können.

Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen ebenfalls in enger wechselseitiger Beziehung zueinander, da sich das Puffer- und Speichervermögen sowie die Durchlässigkeit des Bodens für Gase und Flüssigkeiten (sogenannte Permeabilität) direkt auf den Grundwasserhaushalt auswirken. So verändert eine Versiegelung des Bodens nicht nur den Boden selbst, sondern hat zur Folge, dass die Abfluss- und Grundwasserneubildungsfunktion in diesem Bereich eingeschränkt oder gar verhindert wird. Niederschlagswasser kann zum Beispiel bei einem durch Bauten versiegelten Boden nicht versickern und fließt ab. Änderungen des Bodenwasserhaushaltes können bei bestimmten Böden (zum Beispiel Moorböden) auch die Freisetzung von Treibhausgasen zur Folge und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft haben.

Diese beispielhaften Verflechtungen der Schutzgüter zeigen, dass sich die umweltbezogene Bewertung nicht nur auf einzelne Umweltmedien erstreckt, sondern auch die Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter sowie die Auswirkungen auf die Umwelt als Ganzes einschließt. Es können jedoch darüber hinaus noch weitere Wechselbeziehungen bestehen, die nicht alle hier aufgeführt werden können.

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren, bei denen die Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden hier Eingriffen

gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch bei fehlendem Ausgleichserfordernis bleibt es der Gemeinde unbenommen, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mittels Pflanz- und Erhaltungsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB oder sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Mit der geplanten Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen geht zukünftig eine Versiegelung von Boden einher. Auch wenn im Vorfeld der Planung bereits Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen in erheblichem Umfang in der Planungsfläche stattgefunden haben und damit eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden verbunden war, hat die Stadt Wittstock/Dosse zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung der Wohnbauflächen und einer damit einhergehenden harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild, die Pflanzung eines Baumes in Bezug zur beanspruchten Versiegelungsfläche wie folgt festgesetzt.

Als Bezugsgröße für die Anzahl der jeweils zu pflanzenden Bäume wird die tatsächlich in Anspruch genommene Versiegelungsfläche auf den Grundstücken herangezogen.

Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche ein standortgerechter Wildobst-/Laubbaum oder ein Obstbaum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen. Dabei sind hinsichtlich der Pflanzqualität mindestens Bäume mit einem Stammumfang von 12 -14 cm zu wählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Ausfall artgleich zu ersetzen.

## 11 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich können während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß BbgDSchG § 11 (1) und (3) sind bei Erdarbeiten entdeckte 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. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Die Kosten der fachgerechten Dokumentation und Bergung trägt im Rahmen des Zumutbaren der Veranlasser des vorliegenden Vorhabens (§ 7 [3] BbgDSchG).

## 12 Kampfmittel

Mit Erstellung der Planung waren keine Kampfmittel im Geltungsbereich bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet im Allgemeinen die zuständige Behörde im Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahren.

## 13 Belange des Immissionsschutzes

In Vorbereitung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung wurde ein Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung angefertigt.<sup>2</sup>, welches als Anlage der Begründung beigelegt wird. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt wie folgt:

### 5 Zusammenfassung

Für die Flurstücke 256, 257, 258, 262, 263/3 und 263/5 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 01/2000 »Moosbusch/Perleberger Straße« der Gemarkung Wittstock ist die Überplanung mit Wohnnutzung gemäß § 13b BauGB beabsichtigt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans »Am Moosbuschgraben« soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden. Die Umgebung des Plangebiets ist im Norden und Westen durch Gewerbe- sowie im Osten durch Wohnnutzung geprägt. Die Gewerbenutzung umfasst im Wesentlichen Lagerflächen für Baumaterial und Flächen zum Abstellen von schweren Nutzfahrzeugen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Am Moosbuschgraben begrenzt. Im Zuge der Planung war eine schalltechnische Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Anlagenlärms erforderlich. Hierbei wurde die Verträglichkeit der zu erwartenden Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen auf die geplante Wohnnutzung gemäß TA Lärm untersucht.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete wird am Tag im nord-westlichen Bereich des Plangebiets geringfügig (ca. 2 dB(A)) überschritten. Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird vollständig eingehalten.
- Im Nachtzeitbereich wird der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete vollständig eingehalten. Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird im nordöstlichen Bereich des Grundstücks geringfügig (ca. 2 dB(A)) überschritten.

Durch ein Abrücken der nordöstlichen Baugrenze um ca. 7 m nach Südwesten ist die geplante Wohnnutzung innerhalb der Flurstücke 256, 257, 258, 262, 263/3 und 263/5 schalltechnisch verträglich.

Um den Ergebnissen der Schalluntersuchung künftig gerecht zu werden und überhöhte Lärmbelastungen insbesondere für die nördlichen Wohnbauflächen zu vermeiden, wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 7 Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze des WA-Gebietes festgesetzt, die für die Bebauung einzuhalten ist.

<sup>2</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung nördlich der Straße Am Moosbuschgraben in Wittstock/Dosse, April 2020

## 14 Flächenbilanz

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 „Am Moosbuschgraben“ der Stadt Wittstock/Dosse umfasst insgesamt eine Flächengröße von 7.732,47 m<sup>2</sup> (~0,77 ha)

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 „Am Moosbuschgraben“ der Stadt Wittstock/Dosse

		BP 01/2000 "Moosbusch / Perleberger Straße"	Änderungsbebauungsplan Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben"		
Flächen		Flächengröße	Flächengröße	Anteil	GRZ 0,30 (WA)
Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes		7.732,47 m <sup>2</sup>	7.732,47 m <sup>2</sup>	100,0%	
Gewerbegebiet (GE)		3.365,75 m <sup>2</sup>		0,0%	
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)		3.897,81 m <sup>2</sup>		0,0%	
Wohnbauflächen (WA)			6.889,25 m <sup>2</sup>	89,1%	2.066,78 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	öffentlich	468,90 m <sup>2</sup>	468,90 m <sup>2</sup>	8,3%	
	privat		169,34 m <sup>2</sup>		
mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche			204,97 m <sup>2</sup>	2,7%	

erarbeitet im Oktober 2021

durch Dipl. Ing. Karin Kostka

  
K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung  
Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan Büro für Stadt- und Regionalplanung

Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk



## 15 Anlagen

- 15.1 Schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung nördlich der Straße Am Moosbuschgraben in Wittstock/Dosse** vom 7. April 2020, HL HOFFMANN-LEICHTER  
Ingenieurgesellschaft mbH Berlin