

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 02/2021
"Zootzen - Zühlener Weg"
der Stadt Wittstock/Dosse

Vorentwurf

Stand: 01/2026

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Beatrice Schulz

Textverarbeitung:

Andrea Hacker

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
4.	Raumordnung und Landesplanung	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.1	Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.2	Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)	14
5.3	Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)	15
6.	Innenbereichs- und Abrundungssatzung Zootzen	16
7.	Art der baulichen Nutzung	18
7.1	Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)	18
7.2	Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
7.3	Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)	24
8.	Maß der baulichen Nutzung	27
8.1	Grundflächenzahl (GRZ)	27
8.1.1	Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)	29
8.1.2	Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)	30
8.1.3	Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)	30
8.2	Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	32
9.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise - alle drei Varianten	34
9.1	Überbaubare Grundstücksfläche	34
9.2	Bauweise und Mindestbreite von Grundstücken	34
10.	Verkehrsflächen	35
10.1	Äußere Erschließung	35
10.2	Innere Erschließung	35
10.3	Ruhender Verkehr	35
11.	Ver- und Entsorgung	36
11.1	Niederschlagswasser	36
11.2	Löschwasser	36
12.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	37
13.	Private Grünflächen - nur Variante C - Dörfliches Wohngebiet	38
14.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
15.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
16.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
17.	grünordnerische Festsetzungen	43

18. Artenschutz	45
19. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	46
20. Gestalterische Festsetzungen	47
21. Immissionsschutz	47
22. Schutzgebiete	48
23. Altlasten / Boden / Kampfmittel	49
23.1 Altlasten	49
23.2 Boden	49
23.3 Kampfmittel	50
24. Belange des Denkmalschutzes	51
25. Flächenbilanz	52

Anlagen:

- Umweltbericht
Büro Ellmann/Schulze, Sieversdorf, Stand: 01/2026
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro Ellmann/Schulze, Sieversdorf, Stand: __/2026

1. Rechtsgrundlagen

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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023, Nr. 18)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17) Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Entwurf basiert auf einem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Markus Höckele, Kyritz mit Stand: 08.12.2022 (Lagesystem ETRS89, Höhenbezugssystem: DHHN2016).

Als Hilfsmittel liegt ein Luftbild mit Stand: Befliegung 07.04.2020 für die Stadt Wittstock/Dosse der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) vor.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat auf Grundlage von § 13b in ihrer Sitzung am 24.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" gefasst. Die Anwendung des § 13b BauGB war befristet auf den Zeitraum bis zum 31.12.2024. Notwendige Vorklärungen erforderten einen deutlich längeren Zeitraum als erwartet. Demzufolge ist der Bebauungsplan nun im klassischen Verfahren aufzustellen.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Wittstock/Dosse und wird folgendermaßen begrenzt:

- nördlich: mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 87/1 (Teilfläche), mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 404 (Teilfläche), mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 448, mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 452 (Teilfläche) der Gemarkung Zootzen
- östlich: mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 102, mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 103 (Teilfläche), mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 463, mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 464 (Teilfläche) der Gemarkung Zootzen
- südlich: mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 87/1 (Teilfläche), mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 450, durch die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 452 (Teilfläche) der Gemarkung Zootzen
- westlich: mit/durch der/die Grundstücksfläche Flur 1 - Flurstück 86 (Teilfläche) der Gemarkung Zootzen

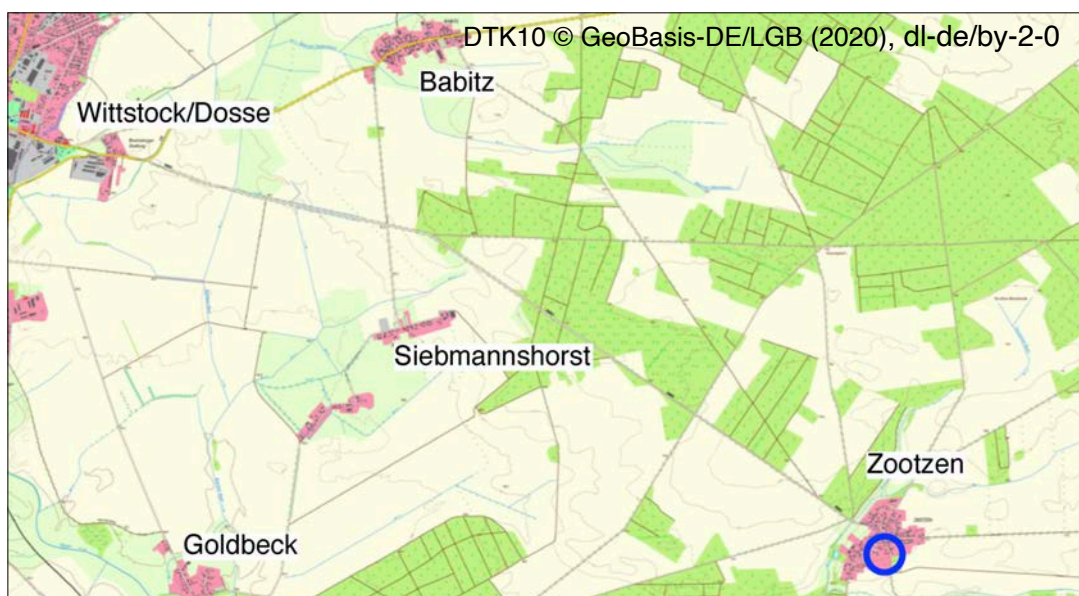


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes (DTK 10)

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

87/1 tw., 404 tw., 449, 451, 452 tw., Flur 1 der Gemarkung Zootzen.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" in der Fassung des Vorentwurfes 01/2026

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Siedlungskörper abgerundet werden. Die vorgesehene "Abrundung" des Siedlungskörpers in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Bebauung erscheint durch die ursprünglich vorhandene Bebauung als städtebaulich vertretbar. Weiterhin soll durch entsprechende Pflanzmaßnahmen der Übergang vom künftigen Siedlungsraum in die offene Landschaft gesichert werden.

Westlich des Zühlener Weges war eine aus der DDR-Zeit stammende Stallanlage vorhanden, die relativ große Flächen einnahm (ca. 1,1 ha). In den 90er Jahren bzw. nach der Jahrtausendwende wurde diese Fläche aufgelassen. Die Fläche wurde vom Grundstückseigentümer des Flurstücks 87/1, Flur 1 der Gemarkung Zootzen in großen Teilen erworben bzw. ging in seinen Besitz über.

Das nördliche Stallgebäude wurde abgetragen, das südliche Stallgebäude wurde durch einen Brand zerstört. Der Eigentümer errichtete das Gebäude wieder, wobei er das Gebäude in seiner Höhe und weiteren Parametern veränderte, ohne hierfür eine Baugenehmigung beantragt oder gar erlangt zu haben. Hieraufhin wurde ein bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet, das bis zu einer Rückbauverfügung führte. Der Grundstückseigentümer und Errichter des Gebäudes befindet sich mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin als untere Bauaufsichtsbehörde in einem Rechtsstreit.

Die Wiedererrichtung des Gebäudes im Außenbereich als nicht privilegierte bauliche Anlage ist aus Sicht des Landkreises nicht möglich. Die Stadt Wittstock/Dosse wurde sowohl vom Grundstückseigentümer als auch vom Landkreis angefragt, ob es möglich sei, dieses bauordnungsrechtliche Problem durch einen Bauleitplanverfahren zu befrieden und eine städtebaulich und planungsrechtlich saubere Grundlage für die Erreichung einer Baugenehmigung zu schaffen.

Mit diesem Bebauungsplan soll eigentlich ein bauordnungsrechtliches Problem planungsrechtlich gelöst werden, was in der räumlichen Lage des Geltungsbereiches durchaus anspruchsvoll ist, insbesondere weil die Ziele des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers nicht in Kategorien des § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO hineinpassen, da er keine gewerbliche Nutzung anstrebt, sondern hier ein privates Lager für Holz und Brennstoffe vorsieht.

Insoweit das schon errichtete, aber nicht genehmigte Gebäude dem Bestand zuzuordnen wäre, könnte man die parallel zum Zühlener Weg festgesetzte Wohnbebauung im Bau-
feld 1 durchaus als Ergänzungsfläche nach dem BauGB ansehen.

Mit dem Bau-
feld 2 soll einem Nachbarn die Gelegenheit geboten werden, sein vorhandenes Grundstück in der Tiefe zu nutzen. Dabei sollen dann auch grundbuchrechtliche Fragen geklärt und zu einer öffentlich-rechtlichen Lösung hingeführt werden. Durch notwendige Vorarbeiten wie artenschutzrechtliche Erhebungen etc. und Klärung der Nutzungsvarianten zu dem wieder errichteten Gebäude etc. war es dann nicht mehr möglich, auf den vormals bestehenden § 13b des BauGB zurückzugreifen, so dass der Plan nun im Regelverfahren inkl. der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse aufgestellt wird.

4. Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
 - (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

- Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
 - (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
 - (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 - (...)
 - (2) Im Weiteren sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
 - (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

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

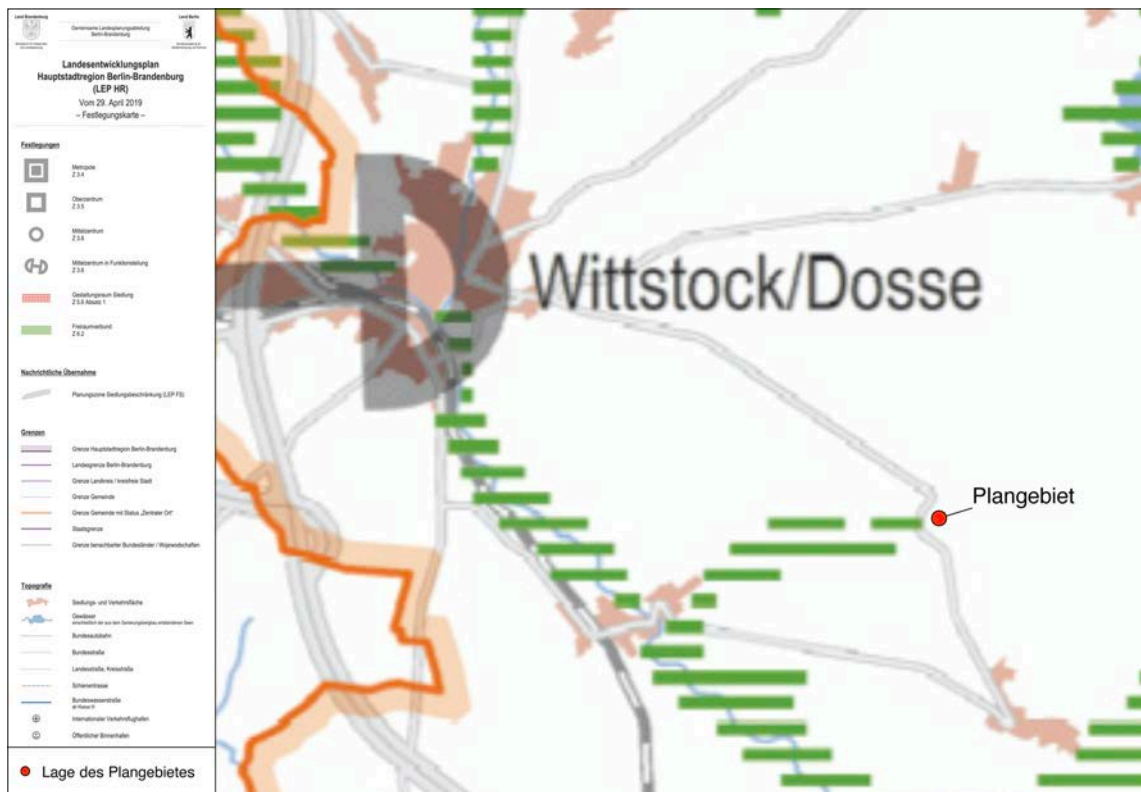


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019, öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

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

Wie in in Kapitel drei schon dargelegt, soll mit diesem Bebauungsplan ein dem Grunde nach bauordnungsrechtliches Problem planungsrechtlich gelöst werden.

Der Stadt Wittstock/Dosse ist durchaus bewusst, dass die ehemalige Gemeinde und nun der Ortsteil Zootzen der Stadt Wittstock/Wittstock mit ca. 140 Einwohnern gemäß Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf, insbesondere die Absätze 1 und 2 maßgeblich sind und entsprechend Z 5.5 Abs. 2 für den Ortsteil Zootzen rund 0,15 ha Wohnbaufläche für zehn Jahre zur Verfügung stehen.

Die Flächen des Baufeldes 1 parallel zum Zühlener Weg könnten, insoweit man eine eigenständige Satzung gemäß 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB erlassen würde, als Ergänzungsfläche angesehen werden. Diese Fläche umfasst eine Größe von 0,3 ha. Insoweit wäre sie auf die Eigenentwicklungsoption für den Ortsteil gemäß Z 5.5 Abs. 2 nicht anzurechnen.

Da der Planungsanlass die Wiederrichtung eines Gebäudes auf den Flächen der ehem. Stallanlage keinen direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge hat, war es der Stadt Wittstock/Dosse wichtig, diesen Anschluss durch die parallele Bebauung des Zühlener Weges an den Siedlungskörper anzubinden, ohne zwei Planungsverfahren durchführen zu müssen. Somit wäre für die Varianten A und B des Vorentwurfs nur die Fläche des Baufeldes 2 mit einer Größe von 0,10 ha auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles anzurechnen.

In der Variante C soll ein dörfliches Mischgebiet festgesetzt werden in einer Größe von 0,8 ha. Geht man davon aus, dass in einem dörflichen Wohngebiet ca. 50 % als Wohnbauflächen entwickelt werden, würden 0,4 ha auf die Eigenentwicklungsoption des Ortsteils Zootzen angerechnet. Diese Eigenentwicklungsoption würde also überschritten werden. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wird ausdrücklich gebeten, auf die unterschiedlichen Varianten und mögliche Lösungswege zur zielkonformen Entwicklung des Bebauungsplanes aufzuzeigen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

sowie

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

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

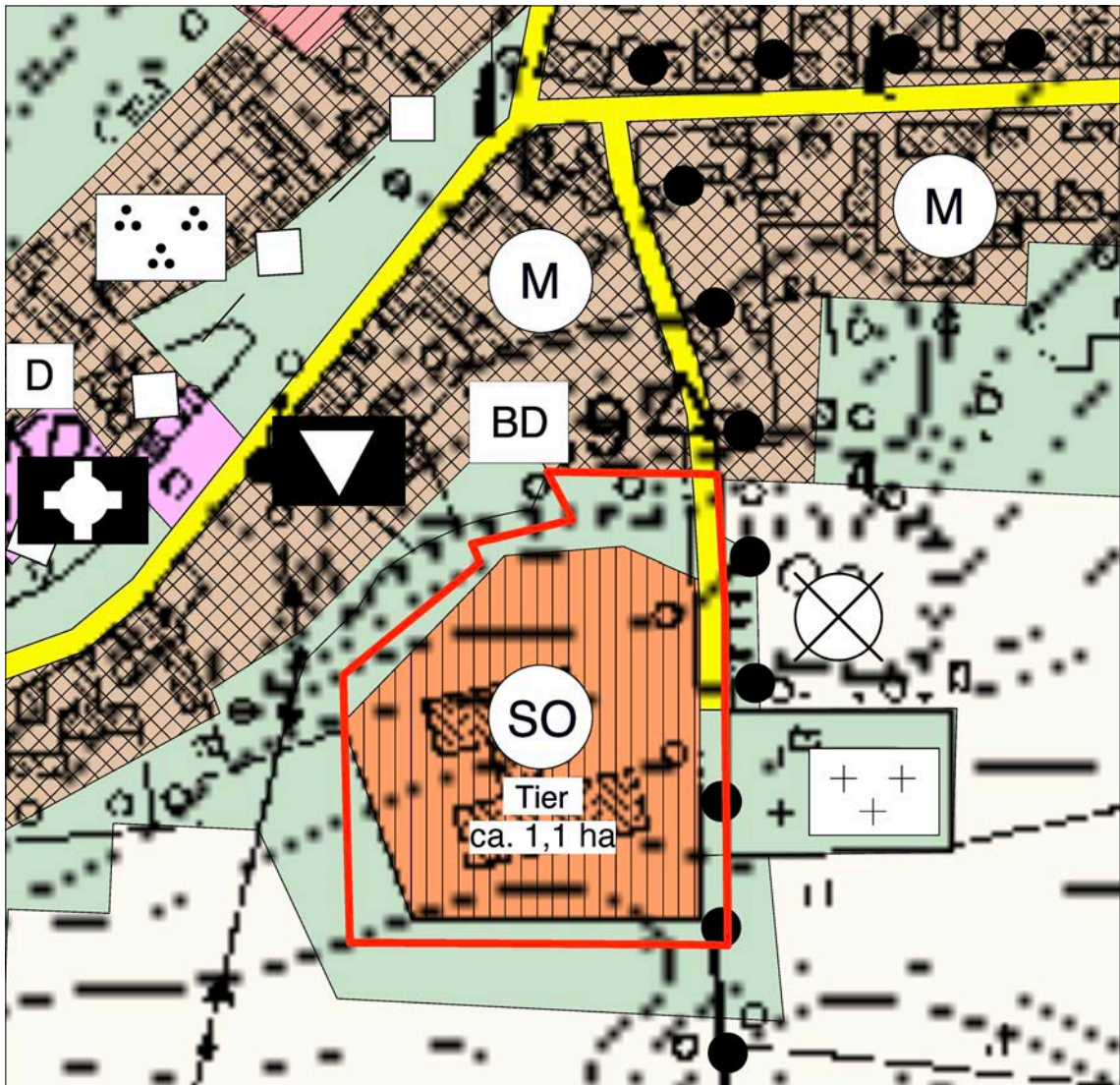


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Grünfläche sowie als Sondergebiet für Tierhaltung in einer Größe von 1,1 ha dargestellt.

Das bisher vorgesehene Verfahren nach § 13b BauGB stellte einen redaktionellen Vorgang der Korrektur dar.

Da der Bebauungsplan Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" nun im "klassischen Verfahren" aufgestellt wird, ist auch der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zwar in einem eigenständigen parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gleichwohl soll die frühzeitige Beteiligung für die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grund des Vorentwurfes und der folgenden Ausführungen erfolgen (von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt

sind). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan werden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich auch zum Flächennutzungsplan im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Nachfolgend werden für die Änderung des Flächennutzungsplanes für alle drei vorgesehenen Varianten entsprechende Darlegungen vorgetragen.

Der zu ändernde Flächennutzungsplan soll die Festsetzungen des Bebauungsplanes generalisierend darstellen.

5.1 Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer beabsichtigt, keine gewerbliche Nutzung für die Wiederrichtung des Stalls vorzunehmen. Deshalb soll in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB ein besonderer Nutzungszweck dargestellt werden. Zwar ist in den Ziffern des § 5 Abs. 2 eine solche Darstellungsoption nicht vorgesehen, gleichwohl wird mit dem Einleitungssatz zu § 5 Abs. 2 BauGB festgehalten, dass im Flächennutzungsplan **insbesondere** dargestellt werden können. Dies bedeutet, dass Darstellungen für besondere städtebauliche Situationen auch in Anlehnung an § 9 BauGB und die Planzeichenverordnung in angemessenem Maße fortentwickelt werden kann. Dies ist ein Vorgang, der auch zum Beispiel bei Pflanzflächen oder bei stark durchgrüntem Baugebieten durchaus üblich ist. In der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes werden für das Allgemeine Wohngebiet am Zühlener Weg ca. 0,4 Hektar und für den besonderen Nutzungszweck ca. 0,4 ha dargestellt. Die restlichen Flächen bleiben weiterhin als Grünflächen dargestellt.

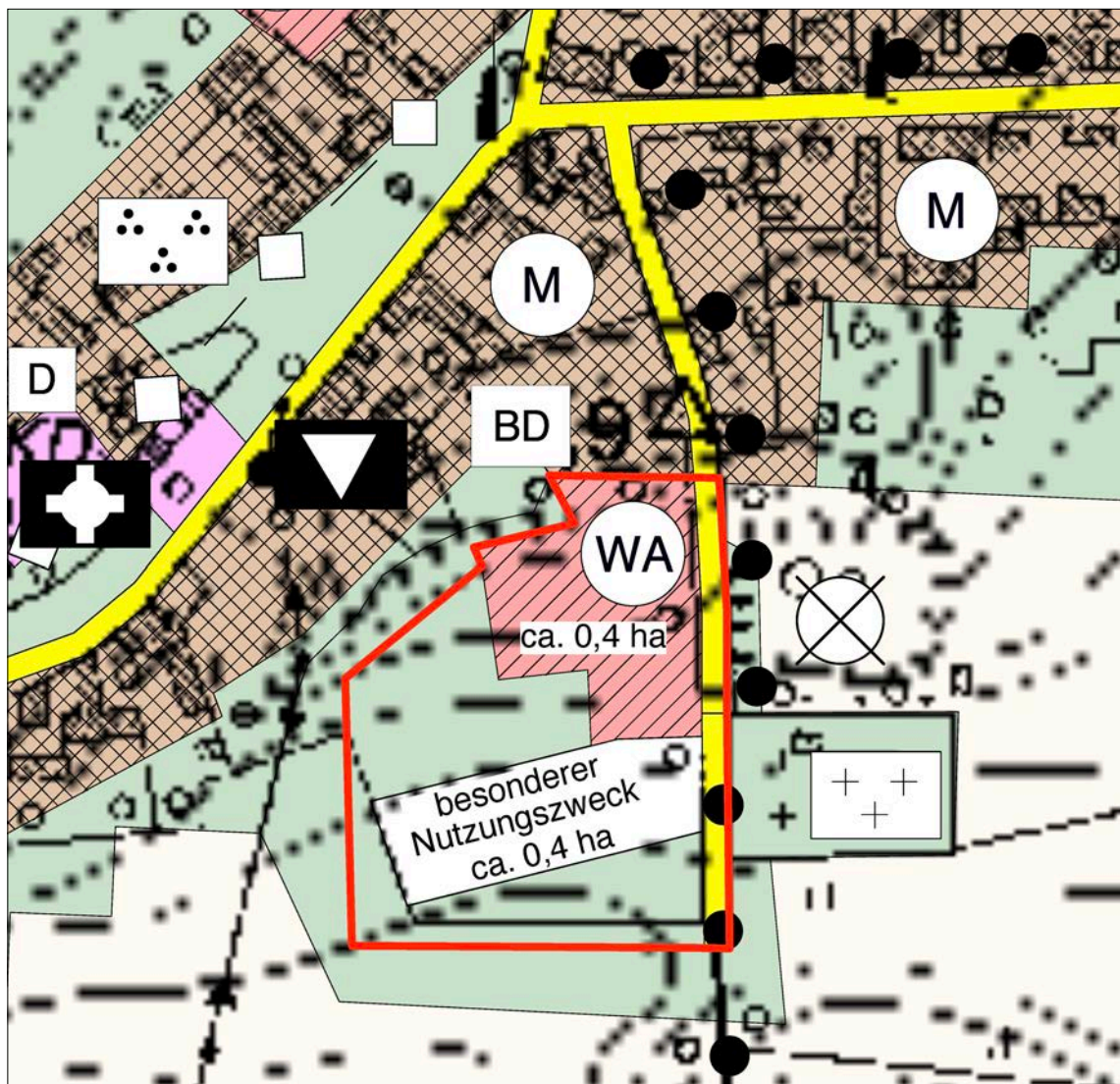


Abb. 5: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes
Variante A - besonderer Nutzungszweck von Flächen und Allgemeines Wohngebiet (WA)

5.2 Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

In einer zweiten Variante sollen die Flächen für die Wiedererrichtung des ehemaligen Stalls als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden, um eine Vereinbarkeit mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet herzustellen. Eine solche Darstellung würde der Systematik des BauGB und der BauNVO entsprechen. Problematisch ist dabei jedoch, dass eine private Nutzung des Gebäudes zu Lagerzwecken für Holz und Brennstoffe nicht über ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgedeckt wird. Somit steht aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse infrage, ob das angestrebte Ziel für die Bauleitplanung mit einer solchen Darstellung im Flächennutzungsplan überhaupt erreicht werden kann.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet hat in dieser Variante ebenfalls ca. 0,4 ha. Gleiches gilt für das allgemeine Wohngebiet mit ca. 0,4 ha.

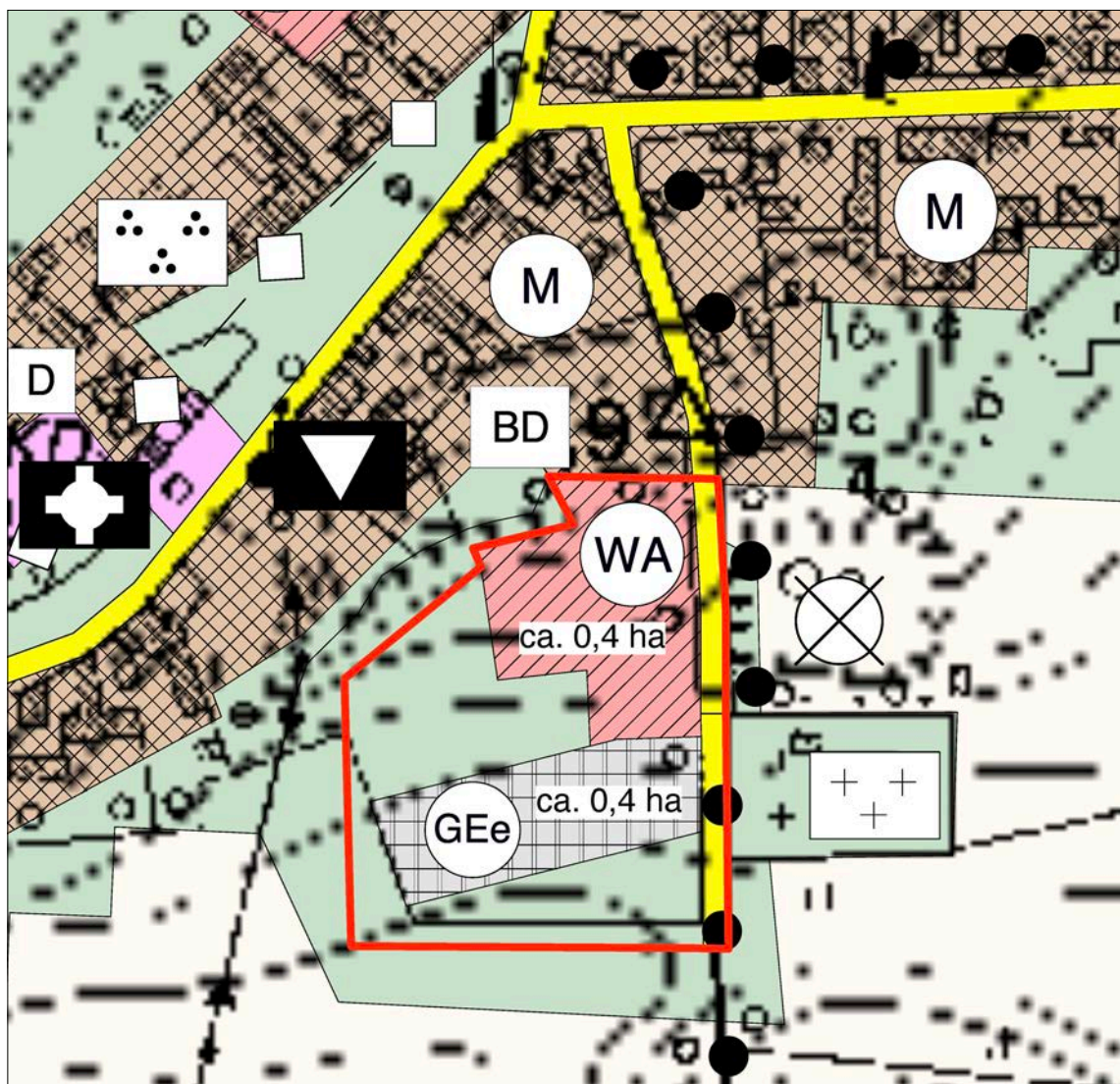


Abb. 6: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes
Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

5.3 Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

In der Variante C soll das Planungsziel mit der Darstellung eines dörflichen Wohngebietes erreicht werden, in dem sowohl eine wohnbauliche Nutzung, eine gewerbliche Nutzung als auch eine private Lagernutzung zugelassen werden kann. Diese Variante hat jedoch den Nachteil, dass die Eigenentwicklungsoption nach dem LEP HR für den Ortsteil Zootzen auch unter Berücksichtigung einer 50 %igen nicht wohnbaulichen Nutzung der Bauflächen durchaus nicht unerheblich überschritten wird.

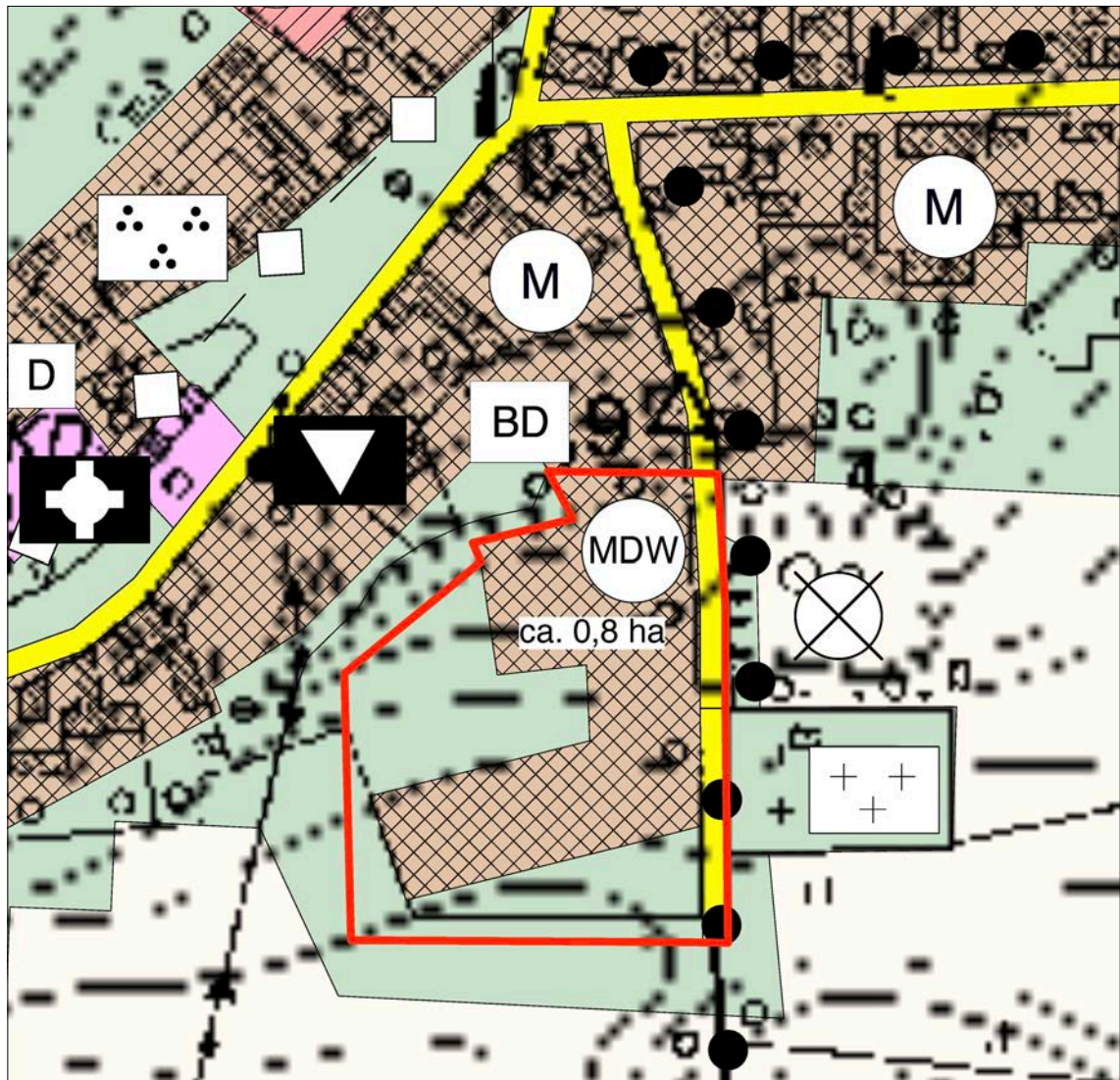


Abb. 7: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes
Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

6. Innenbereichs- und Abrundungssatzung Zootzen

Vor dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob die bestehende Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Zootzen zur Anwendung kommen kann.

In diesem Zusammenhang musste folgendes festgehalten werden:

1. Die ehemalige Stallanlage südlich der Ortslage ist ein Vorhaben im Außenbereich, das zu DDR- Zeiten bewusst abseits der Ortslage errichtet wurde. Es steht nicht in direktem Zusammenhang mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und kann deshalb gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB nicht als Innenbereich klargestellt werden.
2. Zwar zeigt der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Zootzen eine Baufläche; diese ist jedoch als SO-Tier dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse besteht demzufolge keine Möglichkeit, diese Außenbereichsfläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festzulegen, da er weder klassischem Wohnen, Gewerbe oder z.B. Mischnutzungen entspricht. Zudem liegt er deutlich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

3. Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Dies ist für die ehem. Stallanlage ebenfalls nicht zu konstatieren. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Zootzen ist am Zühlener Weg ca. 100 m vom betreffenden Objekt entfernt. Ein Zusammenhang zu den an der Zootzener Dorfstraße anzutreffenden Gebäude kann ebenfalls nicht hergestellt werden.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse sind die Planersatzinstrumente nach § 34 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauGB für die Wiedernutzbarmachung/Nutzungsänderung der ehemaligen Stallanlage nicht anwendbar.



Abb. 8: Innenbereichs- und Abrundungssatzung Zootzen, Stand Bekanntmachung: 17.11.1995

Anders wäre die Situation zu bewerten, wenn westlich des Zühlener Weges eine Ergänzungssatzung zu Wohnbauzwecken bis etwa Höhe des Friedhofes aufgestellt würde. Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse wäre dies zwar möglich, da sich aus der Umgebungsbebauung keine andere Bebauung ableitet und eine gewisse hinreichende prägende Prägung durchaus zu konstatieren ist. Gleichwohl wurde diese Option verworfen, da hiermit das Ziel der Anbindung der Fläche für das Lagergebäude an der Stelle des ehem. Stalls in angemessenem Maße wohl nicht erreicht werden könnte, weil der faktische bauliche Zusammenhang erst nach der Errichtung der Gebäude in der Ergänzungsfläche erreicht würde. Das Ziel die Nutzung des errichteten Gebäudes zulässig werden zu lassen, könnte ggf. nicht im erforderlichen zügigen Maße sichergestellt werden. Auch aus diesem Grunde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

7. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurden drei Varianten zur Art der baulichen Nutzung erarbeitet.

In der Variante A wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Fläche für besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "privates Lagergebäude" festgesetzt.

In der Variante B wurde anstelle des besonderen Nutzungszwecks ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

In der Variante C wurde ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) und eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Behörden werden ausdrücklich gebeten, zu den drei Lösungsvorschlägen dieser bauordnungsrechtlichen/bauplanungsrechtlichen Lösungen Stellung zu beziehen und insoweit möglich, Ergänzungsvorschläge unterbreiten.

7.1 Variante A - besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)

In der Variante A des Bebauungsplanes Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie eine Fläche für besonderen Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird mit der Zweckbestimmung "privates Lagergebäude" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vorgesehen.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist nur im eng begrenzten Maße zulässig. Die Stadt Wittstock/Dosse erachtet aber gerade diese Festsetzung als zielführend, weil es für diesen Fall der Zulassung einer privatnützigen Lagerfläche kaum eine andere Festsetzungsmöglichkeit gibt. Auch die selbstständige Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen scheidet aus, da die Fläche deutlich größer ist, als die Hauptnutzung auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 87/1, Flur 1 der Gemarkung Zootzen (außerhalb des Geltungsbereiches).

besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB dient dem grundlegenden Ziel des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Wiedererrichtung des ehem. Stalls aus bauordnungsrechtlicher Sicht zu ermöglichen. Dieses "kleine Sondergebiet" dient eben anders als ein Gewerbegebiet nicht der gewerblichen, also gewinnorientierten, sondern der privaten Nutzung.

Die Festsetzung für die Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "privates Lagergebäude" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- nicht gewerblich genutzte Lagergebäude und Lagerflächen, insbesondere für Holz (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1- Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hierdurch wird die Vorprägung des Gebietes beachtet und eine "Abrundung" des Siedlungskörpers ermöglicht. Dabei wird eine angemessene flexible Nutzung auf den Baugrundstücken ermöglicht. Gleichzeitig werden störende oder flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen, welche die Eigenart der vorhandenen Bebauung/Nutzungen beeinträchtigen.

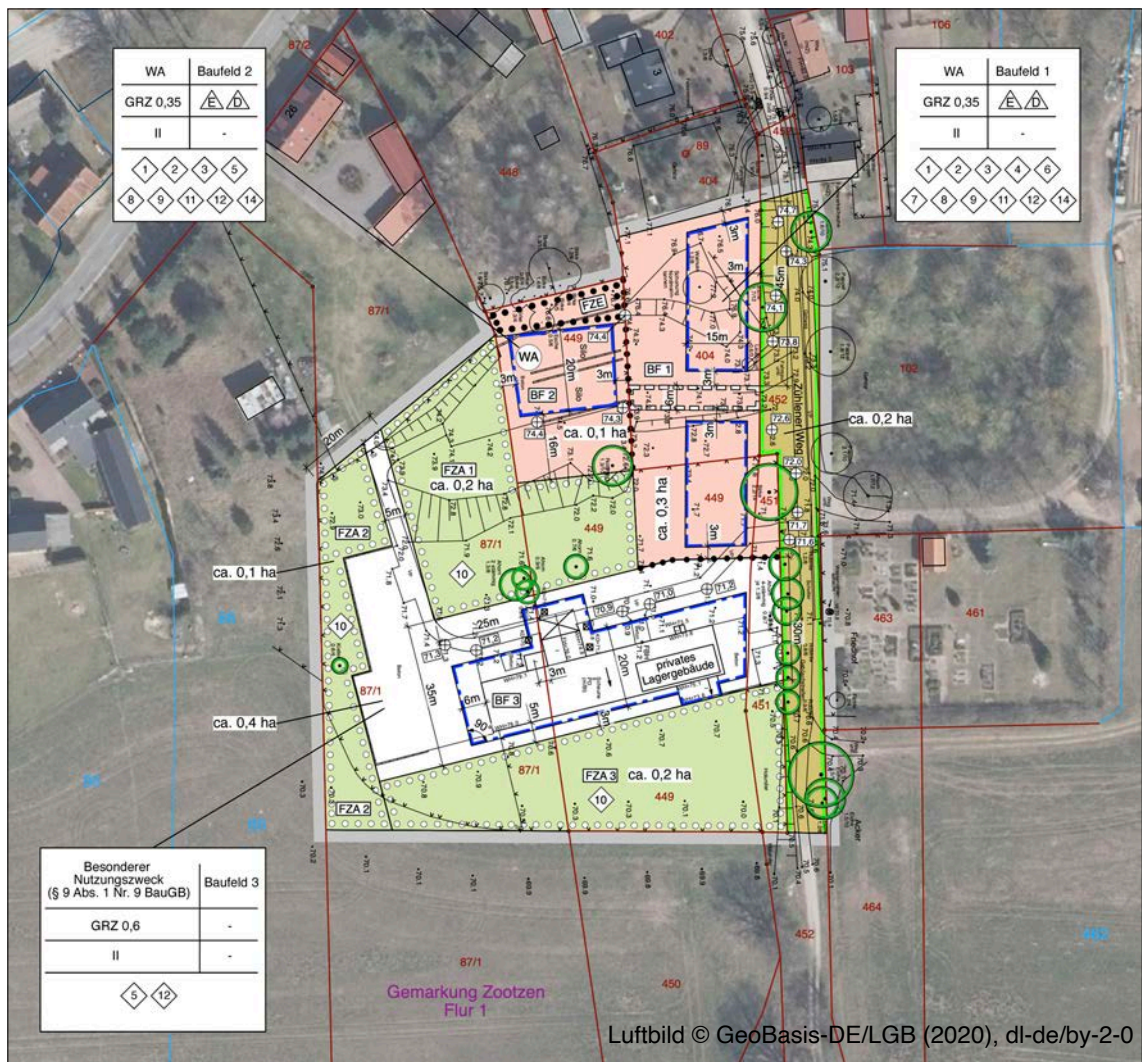


Abb. 9: Variante A - besonderer Nutzungszweck von Flächen und Allgemeines Wohngebiet (WA)

7.2 Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Eingedenk der Tatsache, dass die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eher selten ist und nur für städtebauliche und planungsrechtliche Sondersituationen gedacht ist, wurde auch die Möglichkeit eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO geprüft und soll im Vorentwurf präsentiert werden.

Die augenscheinliche Lösung eines Gewerbegebietes für Lagergebäude und -flächen führt in diesem Falle jedoch aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse nicht zum Ziel, da es sich bei der angestrebten Nutzung um keine gewinnorientierte sondern um eine privatnützige Nutzung handelt.

Das Gewerbegebiet soll wegen der benachbarten Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes festgesetzt werden = das Wohnen nicht wesentlich störend.

Insoweit von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine andere Einschätzung vorgetragen wird, ist eine präzisierte Fortführung dieser Festsetzungsmöglichkeit aber durchaus möglich.

Die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Lagerhäuser und unselbstständige Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Darüber hinaus sind folgende spezielle Arten aus § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig:

- Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Gebäude und Anlagen für Wissenschaft und Forschung, Räume und Gebäude für freie Berufe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Kraftfahrzeugwaschanlagen und Kraftfahrzeugwaschplätze
- 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,
- Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime und Boardinghäuser

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- selbstständige Lagerplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die Ausführungen unter der entsprechenden Unterüberschrift im Kapitel 7.1.

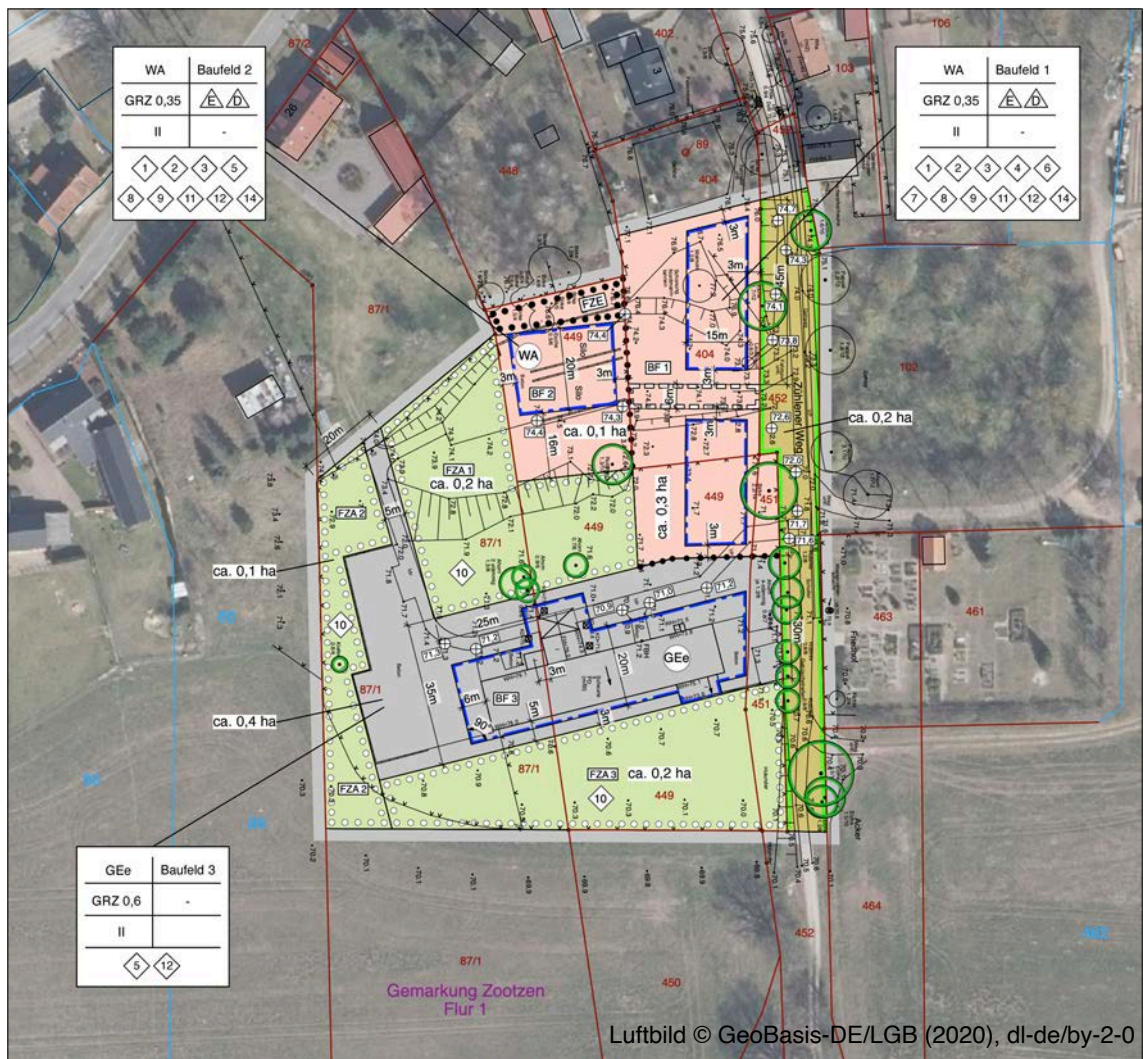


Abb. 10: Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

7.3 Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

In der Variante C des Bebauungsplanes Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" ist ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO vorgesehen. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Diese dritte Festsetzungsalternative hebt den planungsdogmatischen Kontrast zwischen Gewerbe, Wohnen und Nebenanlagen auf. In den drei Baufeldern des MDW sollen alle Optionen des MDW möglich gemacht werden.

Die Festsetzung für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO lautet wie folgt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 3, Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 2, Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Nicht Teil des Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 3, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO)

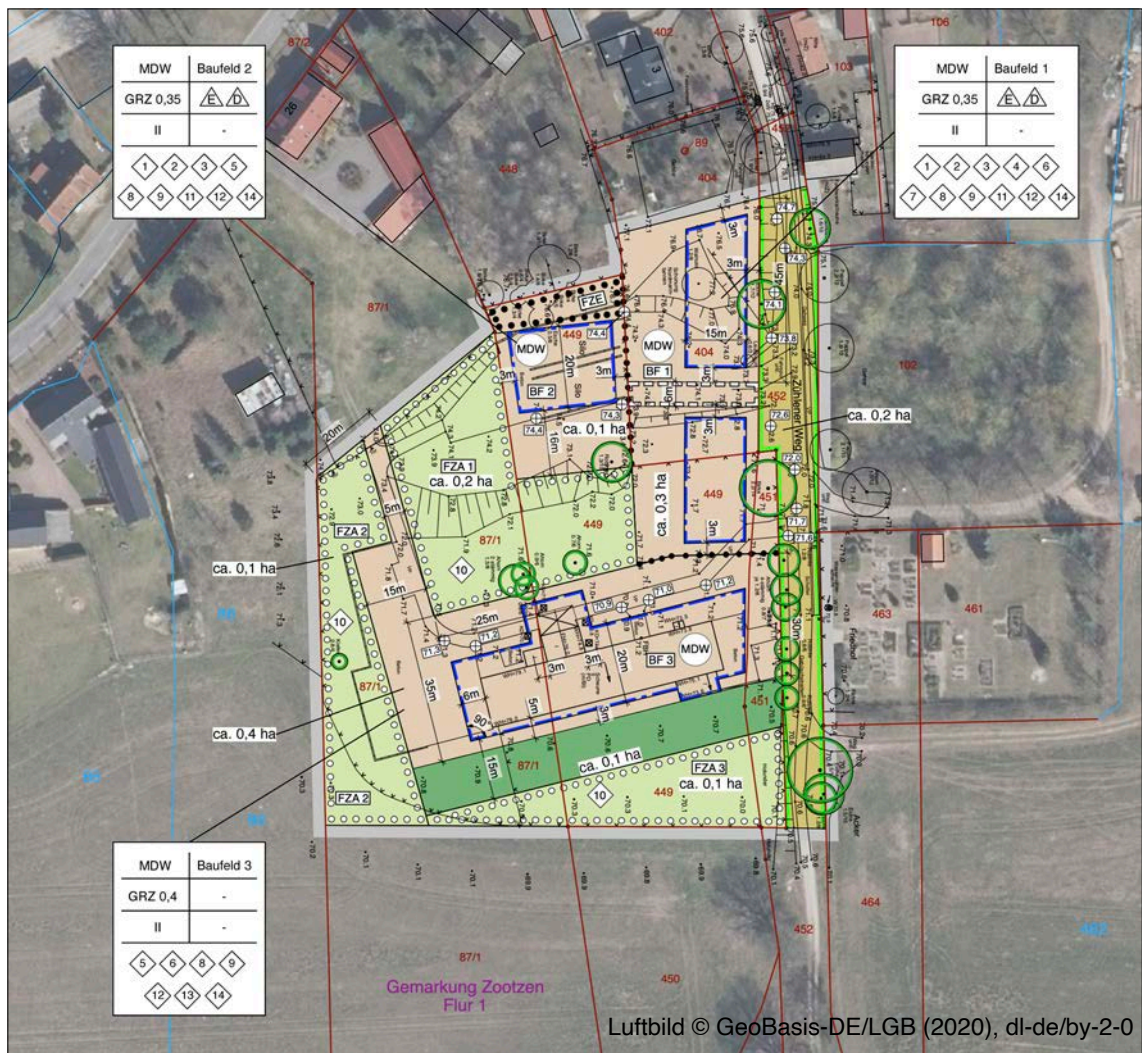


Abb. 11: Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

An dieser Stelle soll nochmals betont werden, dass die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den drei Nutzungsalternativen Stellung beziehen und möglichst Hinweise geben sollen, welche Festsetzungsalternative aus ihrer Sicht zielführend ist (siehe Kapitel 3).

Alle drei Varianten verfolgen das Ziel, dass im faktischen Außenbereich liegende anstelle des ehemaligen Stalls wieder errichtete private Lagergebäude planungsrechtlich abzusi-
chern, um eine nachträgliche Baugenehmigung zu erhalten. Wie vorstehend dargelegt, soll
also mithilfe des Bauplanungsrechts ein bauordnungsrechtliches Problem gelöst werden.
Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am Zühlener Weg soll die Anbindung
an den Siedlungskörper erreicht werden (Baufeld 1), ergänzend sollen mit dem Baufeld 2
grundstücksrechtliche Fragen öffentlich-rechtlich geklärt werden und die Bauinteressenten
des Grundstückseigentümers geklärt und den Bauinteressen des Grundstückseigentümers
nachgekommen werden. Die weiteren Flächen sind entweder als Flächen zum Anpflanzen
von Gehölzen, als planinterne Kompensation bzw. in der Variante C mit dem dörflichen
Wohngebiet als ergänzende private Grünfläche festgesetzt, um dort mögliche private Gär-
ten zu ermöglichen. Im Norden ist auf dem Flurstück 449, Flur 1 der Gemarkung Zootzen
eine Fläche zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt worden. Die dort vorhandenen Gehölze
sollen vor einer Rodung geschützt werden.

8. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Geschosse
- Höhe baulicher Anlagen (Hmax)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Angabe über die Intensität einer Grundstücksausnutzung und Bewertungskriterium in der Bundesrepublik Deutschland Bestandteil des öffentlichen Baurechts, speziell des Bauplanungsrechts, und stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument des BauGB dar. Es dient dazu, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten. Dabei erfolgt meist eine Beschränkung der Bebauungsdichte. Neben der "Art der baulichen Nutzung" ist es das wichtigste Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die gesetzlichen Definitionen und Richtwerte finden sich in §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (abgekürzt GRZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse oder/und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

In der Regel werden in einem Bebauungsplan Höchstmaße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Diese dürfen vom konkreten Bauvorhaben unterschritten, aber nicht überschritten werden. In bestimmten Fällen können auch Mindestmaße oder zwingende Maße (für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen) festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen oder Befreiungen von den festgesetzten Maßen zu beantragen.

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben, beispielsweise: GRZ 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden

Beispielrechnung:

- Fläche des Baugrundstückes (8.000 qm)
GRZ 0,8 = 6.400 qm überbaubare Grundstücksfläche
- Grundfläche der baulichen Anlagen = 5.000 qm,
- Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen = 6.250 qm

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 BauNVO werden, beginnend mit der Fassung von 1990, die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet.

Die Festsetzungen der GRZ für die einzelnen Baufelder erfolgte unterschiedlich. Dies ist darin begründet, dass sowohl den unterschiedlichen räumlichen Kontexten, als auch den unterschiedlichen Anforderungen an die Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen wurde. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine für die jeweilige Nutzungsart sachgerechte GRZ festgesetzt, die gleichzeitig deutlich unter den Orientierungswerten nach der BauNVO liegt. Die Festsetzung der GRZ für die besondere Nutzungsart orientiert sich dabei, wie auch im weiteren beschrieben an dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

8.1.1 Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Besonderer Nutzungszweck

Die Fläche für den besonderen Nutzungszweck ist aktuell durch eine relativ hohe Versiegelung gekennzeichnet. Entsprechend der nachfolgenden Abbildung sind die versiegelten Flächen innerhalb des Baufeldes 3 = besonderer Nutzungszweck. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB weist es eine Gesamtversiegelung von 0,62 auf. In Anbetracht der Mühen der Stadt Wittstock/Dosse, die schon ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zulässig werden zu lassen, so dass auch bauordnungsrechtlich eine entsprechende Baugenehmung erteilt werden kann, ist es aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse durchaus angemessen, die Gesamtversiegelung auf einen Wert von 0,6 zu reduzieren.

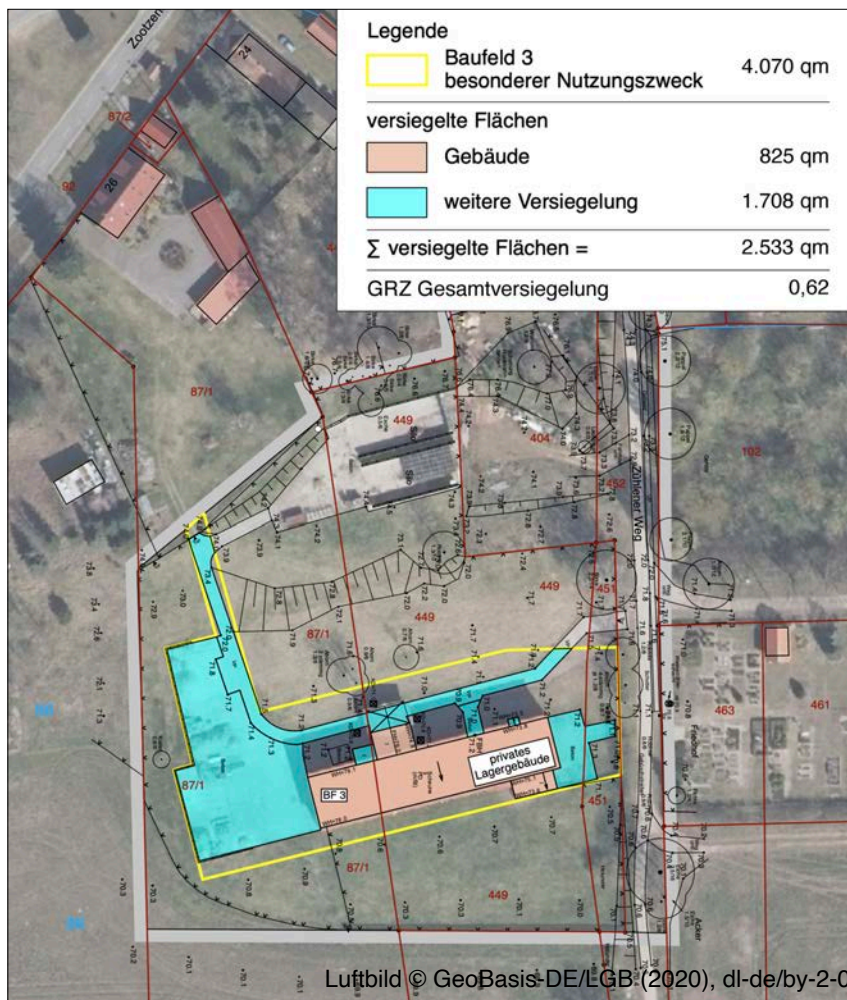


Abb. 12: Berechnung der GRZ - Variante A - Besonderer Nutzungszweck

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die Baufelder 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Bauherrn ermöglicht, die festgesetzte Fläche angemessen auszunutzen. Die Reduzierung der GRZ auf 0,35 berücksichtigt zudem die benachbarte eher lockere Umgebungsstruktur.

Die Festsetzung Nr. 3 für die Baufelder 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes wurde getroffen, um den Bauherren auf bisher nicht oder in nur geringem Maße baulich genutzte Flächen einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben.

Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig."*

8.1.2 Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist mit gleicher Begründung wie unter der Unterüberschrift zur Fläche für den besonderen Nutzungszweck unter Punkt 8.1.1 ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zum Allgemeinen Wohngebiet gelten die gleichen Aussagen zur GRZ wie unter der entsprechenden Unterüberschrift unter Punkt 8.1.1.

8.1.3 Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die Baufelder 1 bis 2 sowie einer GRZ von 0,4 für das Baufeld 3 des dörflichen Wohngebietes wird dem Bauherrn ermöglicht, die festgesetzte Fläche angemessen auszunutzen. Die Reduzierung der GRZ auf 0,35 berücksichtigt zudem die benachbarte eher lockere Umgebungsstruktur.

Für die Baufelder 1 und 2 des Dörflichen Wohngebietes wurde die Festsetzung Nr. 3 getroffen, um den Bauherren auf bisher nicht oder in nur geringem Maße baulich genutzte Flächen einen angemessenen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen zu geben.

Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig."*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 kann eine Gesamtversiegelung von 0,525 erreicht werden. Somit wäre ein weiterer Rückbau von versiegelten Flächen zugunsten einer zum Teil wohnbaulichen Nutzung erforderlich.

Die Festsetzung Nr. 13 lautet wie folgt: *"Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ ist im BF 3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)"*

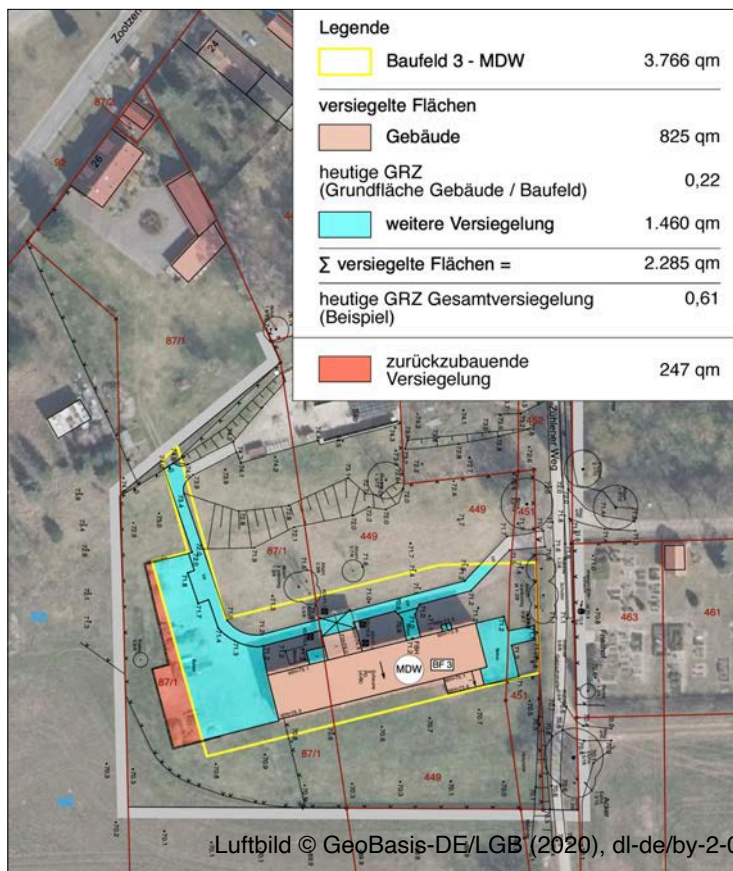


Abb. 13: Berechnung der GRZ - Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

8.2 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Im § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossigkeit begrifflich geregelt: *"Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden."*

In der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 wird der Begriff des Vollgeschosses aber nicht verwandt. Im § 2 Abs. 6 BbgBO werden Geschosse definiert. *"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."*

Im Kommentar der BbgBO 2016 von Prof. Dr. Christian-W. Otto, 4. Auflage, Dresden 2016 wird folgendes klargestellt: *"Mit dem Begriff 'Geschoss' wird eine nach oben und unten begrenzte Gebäudeebene beschrieben. Unterschieden wird im Baurecht zwischen den Begriffen 'Vollgeschoss', 'Kellergeschoss', 'Dachgeschoss' oder 'Staffelgeschoss'. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 89 Abs. 2 (nach Änderung BbgBO durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5) nun § 88 Abs. 2 BbgBO) geregelt. Bauordnungsrechtliches Merkmal des Geschosses ist weiterhin, dass die Gebäudeebene von Personen betreten und - in einem nicht ganz unbedeutenden Bereich - aufrecht begangen werden kann. Die Gebäudeebene muss dabei durch einen Boden und eine Decke oder das Dach von anderen Raumschichten (Gebäudeebenen) abgetrennt werden, vgl. OVG Hamburg, U. v. 10.04.2003 - 2 Bf 523/98. Mit der Voraussetzung der aufrechten Begehbarkeit - jedenfalls in Teilbereichen - sollen sog. Kriechgeschosse für technische Anlagen, aber auch Spitzböden im Dachbereich aus dem allgemeinen Geschossbegriff ausgenommen werden. Der Gesetzgeber hat dies durch die Novelle 2016 in Satz 2 klargestellt. Wann eine Gebäudeebene aufrecht begangen werden kann, wird nicht in allen Bundesländern gänzlich einheitlich beurteilt."*

Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante, also die Oberkante des fertigen Fußbodens, im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Auf welcher Höhe bzw. Tiefe der Fußboden liegt, ist unerheblich. Um dieses Mittel zu berechnen ist festzustellen, ob das Maß der tatsächlich freiliegenden Außenwandfläche des Geschosses größer ist als der Wert, der sich aus der Multiplikation des Geschossumfangs mit dem Höhenwert von 1,40 m ergibt, vgl. VGH Kassel, B. v. 26.07.1988 - 4 TG 1003/86. Wenn die Geländeoberfläche eben ist, reicht es in der Regel aus, den Durchschnitt aus der Summe der Geschosshöhe, die an den Gebäudeecken gemessen wurde, zu errechnen, indem diese Höhe addiert und durch die Zahl der Gebäudeecken dividiert wird. Liegt der Wert über 1,40 m, handelt es sich um ein oberirdisches Geschoss. Liegt der Wert darunter,

handelt es sich um ein Kellergeschoss. Für das Kellergeschoss gelten die besonderen Regelungen über die Feuerwiderstandsdauer der Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1, über die Decken nach § 31 Abs. 2 Satz 1 sowie die Anforderungen an Treppenträume nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 und an Öffnungen in § 37 Abs. 4."

Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nehmen Bezug auf die vorgesehene Nutzung. Gleichzeitig wird eine Unterscheidung getroffen, die sich auf die Lage des Baufeldes 1 bezieht. Hier wird ein Bezug auf die östlich angrenzende Verkehrsfläche hergestellt, so dass eine Orientierung Bezug nimmt auf die östlich angrenzende örtliche Verkehrsfläche. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen.

Dies ist für das Baufeld 2 und das Baufeld 3 jedoch nicht möglich. Das Baufeld 2 ist in der Tiefe des Allgemeinen Wohngebietes / des dörflichen Wohngebietes gelegen und die Baugrenze des Baufensters im Baufeld 3 orientiert sich nicht an der örtlichen Verkehrsfläche, sondern ist um etwa 110° hierzu gedreht. Demzufolge wird hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 für das Baufeld 1 lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe (Hmax.) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Höhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten (vor der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche weisenden Fassade des geplanten Gebäudes) zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)"*

Die Festsetzung Nr. 5 für die Baufelder 2 und 3 lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe (Hmax.) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Höhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)"*

Diese Höhenfestsetzung bzw. die Höhenfestsetzung mit der jeweiligen Orientierung (Bau-
feld 1 in Richtung Verkehrsfläche sowie Bau-
feld 2 und Bau-
feld 3 ohne die Orientierung an
die Verkehrsfläche) sind in allen Varianten gleich.

In den Baufeldern 1, 2 und 3 ist in allen Varianten eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die entstehenden Baukörper sich in die bestehende Baustruktur einpassen.

9. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise - alle drei Varianten

9.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet. Diese Baugrenzen wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO getroffen. Diese verlaufen im Baufeld 1 in einem Abstand von 3 m parallel zur Straßenverkehrsfläche sowie zu der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Baufenster im Baufeld 1 wurden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

Im Baufeld 2 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den östlichen und westlichen Flurstücksgrenzen sowie in einem Abstand von 16 m zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Somit ergibt sich für das Baufeld 2 eine Tiefe von 20 m.

Im Baufeld 3 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur südlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und im Westen mit einem Abstand von 6 m zur westlichen Gebäudekante. Das Baufenster im Baufeld 2 wurde mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Vorbauten.

9.2 Bauweise und Mindestbreite von Baugrundstücken

Für die Baufelder 1 und 2 wurden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies spiegelt die Charakteristik einer, dem Plangebiet angrenzenden, eher lockeren Bebauung wider.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird Bezug auf die ergänzende und gleichwertige Bebauung genommen. Weiterhin wird verhindert, dass das Gebiet mit Reihen- oder Kettenhäusern in sehr schmale Grundstücke gegliedert wird und sich dadurch eine sehr dichte und gedrungene Wohnsiedlung entwickeln kann. Die Festsetzung Nr. 2 lautet: *"Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt bei Einzelhäusern 18 m und bei Doppelhäusern 16 m."*

Die Festsetzung Nr. 2 für die Baufelder 1 und 2 im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im dörflichen Wohngebiet steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung Nr. 1, die auch für diese Baufelder gilt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet wie folgt: *"Je Baugrundstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 2 Wohneinheiten zulässig."*

Hierdurch wird die Anzahl der zu errichtenden Wohngebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung wurde auch getroffen, um einen Beitrag zu leisten, die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herzustellen.

10. Verkehrsflächen

10.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Zühlener Weg, der an die Kreisstraße K6822 in Richtung Wittstock/Dosse anbindet.

10.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentliche Verkehrsfläche "Zühlener Weg".

Die der Erschließung dienende Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Für das Baufeld 2 wurde zur Anbindung an den Zühlener Weg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des hinterliegenden Flurstückes 449, Flur 1 der Gemarkung Zootzen festgesetzt. Ohne dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wäre die rückwärtige Fläche des Baufeldes 2 nicht erschlossen.

10.3 ruhender Verkehr

Die Stadt Wittstock/Dosse hat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.07.2025 eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) beschlossen. Diese ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" anzuwenden. Die Sicherung und Regelung eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Plangebiet ist somit durch die wirksame Stellplatzsatzung gewährleistet.

Zur weiteren Präzisierung der Errichtung von Stellplätzen wurden nachfolgende textlichen Festsetzungen getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 für das Baufeld 1 lautet: *"Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie deren Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind nur bis zur Höhe der rückwärtigen Baugrenze zulässig."*

Diese Festsetzung ist Nachbarschützend. So bleiben die hinteren Grundstücksteile frei von Emissionen und ermöglichen eine gärtnerische Nutzung. Diese Festsetzung gilt nur für das Baufeld 1 des Allgemeinen Wohngebiet bzw. des dörflichen Wohngebietes. Für das Baufeld 2 des Allgemeinen Wohngebietes und des dörflichen Wohngebietes sowie für das Baufeld 3 des eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. für den besonderen Nutzungszweck ist diese Festsetzung nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 für das Baufeld 1 lautet: *"Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 1 m hinter die Gebäudevorderkante und mindestens 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten."*

Hierdurch wird das Hauptgebäude in der optischen Wahrnehmung betont und vor Garagen und Carports ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück ermöglicht. Diese Festsetzung ist nur erforderlich und sinnvoll, um das Ortsbild in Zootzen zu entwickeln, sie wurde deshalb ausschließlich für das Baufeld 1 getroffen. Nur hier würde bei einer nicht getroffenen Festsetzung der öffentliche Raum ggf. beeinträchtigt.

11. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht erschlossen. Die Stadt Wittstock/Dosse geht davon aus, dass die Heranführung der Medien an die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücke im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes mit den einzelnen Medienträgern für Strom, Erdgas, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann.

11.1 Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht genutztes und nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dächern muss entsprechend des gültigen BbgWG genutzt bzw. vor Ort versickert oder verdunstet werden. Hierzu wurden die grünordnerische Festsetzung Nr. 12 getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 lautet wie folgt: *"Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)"*

11.2 Löschwasser

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Der Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) für das Plangebiet festzulegen und muss für den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein. Auf die Zuständigkeit des Trägers des örtlichen Brandschutzes (hier: Stadt Wittstock/Dosse) wird verwiesen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Baufeld 1 auf dem Flurstück 404 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6 m zugunsten des Baufeldes 2 auf dem Flurstück 449, Flur 1 der Gemarkung Zootzen festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bindet an den Zühlener Weg an und sichert die Erschließung des Baufeldes 2.

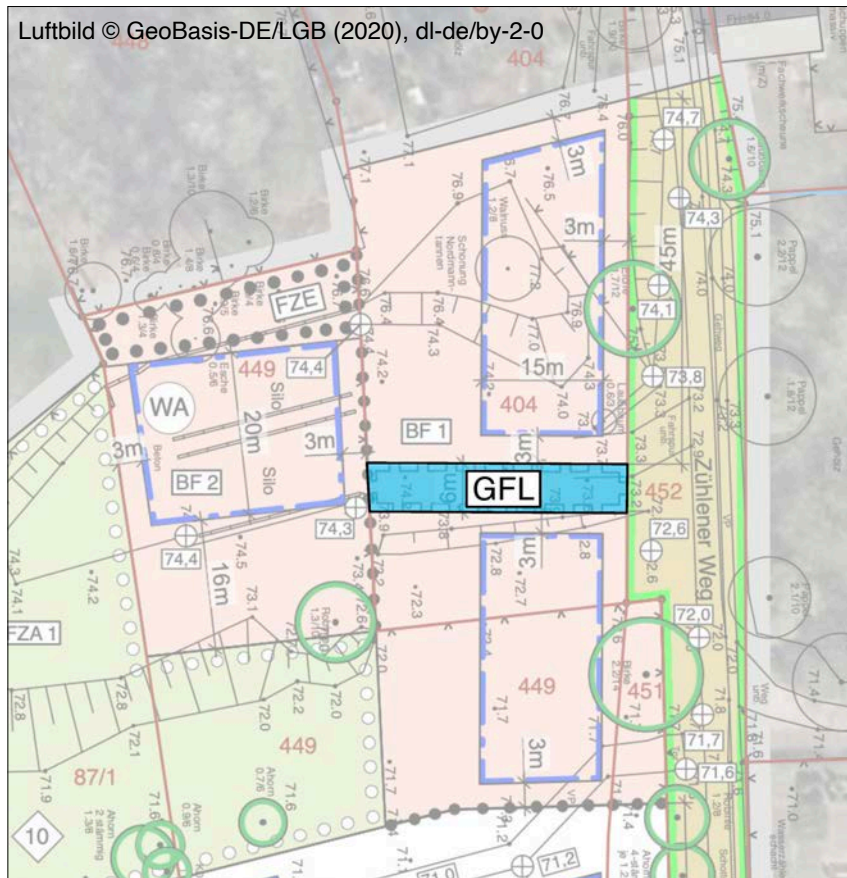


Abb. 14: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baufeldes 2 auf dem Flst. 449, Flur 1, Gemarkung Zootzen hier verdeutlicht anhand der Variante A

13. Private Grünflächen - nur Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Südlich angrenzend an das Baufeld 3 des dörflichen Wohngebietes wurde eine private Grünfläche in einer Breite von 15 m festgesetzt, um dem Baufeld 3 des dörflichen Wohngebietes weitere nutzbare nicht bebaubare Ergänzungsflächen zuzuordnen, um eine potentielle wohnbauliche Entwicklung mit zugeordneten Außenräumen zu ermöglichen.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für diese Flächen wurde folgende textliche Festsetzung getroffen. Sie dienen der Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter.

Festsetzung 10: "Auf den mit FZA bezeichneten Flächen sind 4.320 qm Fläche mit einer Landschaftshecke in einer Mindestbreite von 5 m und mindestens 3-reihig zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 80 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 qm Fläche sind mind. 3 Sträucher der Pflanzenliste B zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis: Die zu erbringende Pflanzfläche kann durch die Pflanzung von Bäumen der Pflanzenlisten A und C (Anrechnung 25 qm/Baum) entsprechend reduziert werden. Bäume innerhalb der Heckenpflanzung werden nicht angerechnet."

Die Anpflanzflächen sind festgesetzt worden, um eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu unterbinden. Zudem soll im Plangebiet ein gewisser Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft hergestellt werden. Die Flächen sollen eine lockere Bepflanzung erhalten und einer Streuobstwiese nachempfunden werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer schon erhebliche Erstanpflanzungen vorgenommen.

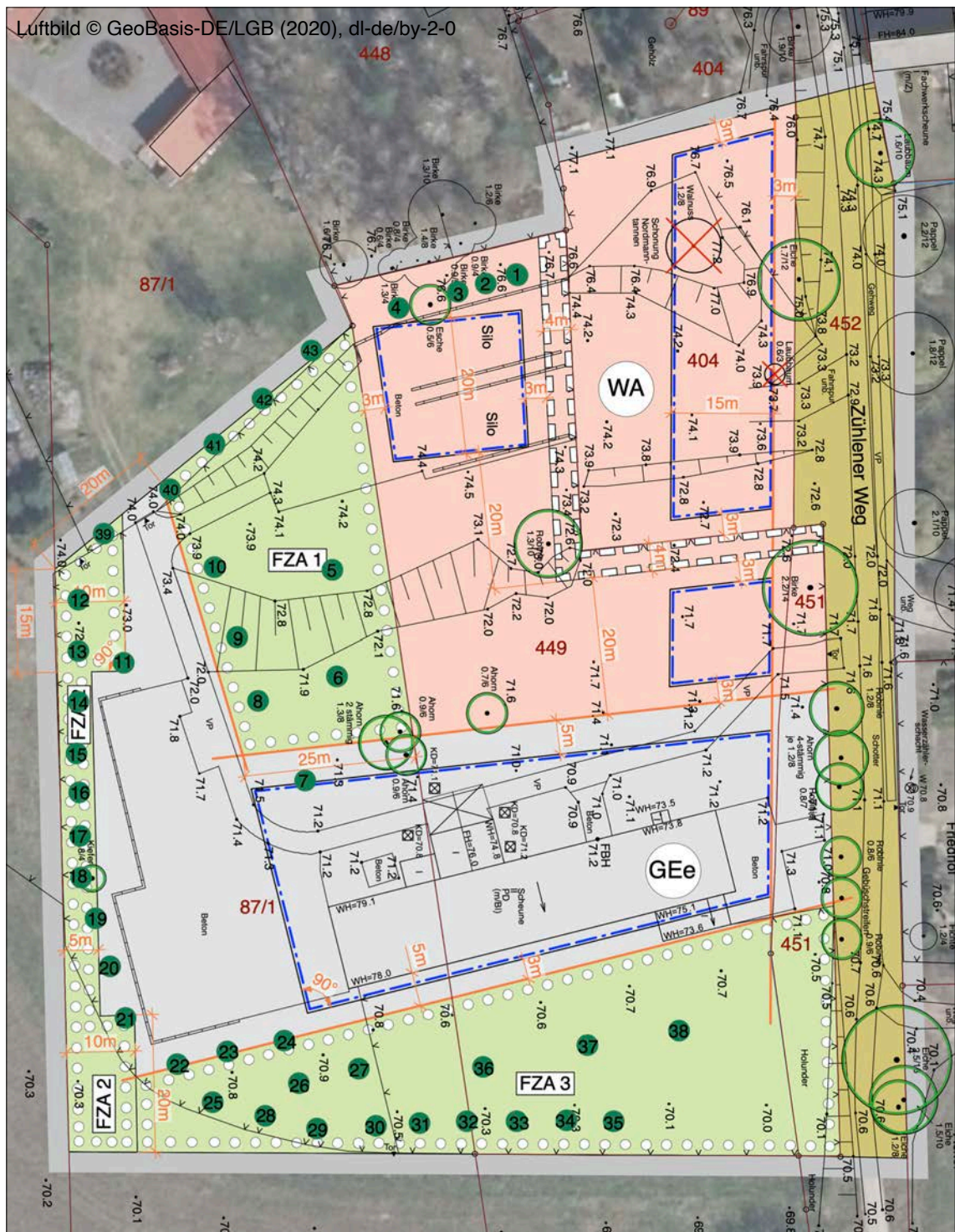


Abb. 15: derzeitige Bepflanzung (Quelle: Grundstückseigentümer, Stand: 11/2024)

In der Variante A - Besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet und Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet umfasst die Fläche ca. 0,6 ha und in der Variante C - Dörfliches Wohngebiet umfassen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca. 0,5 ha.

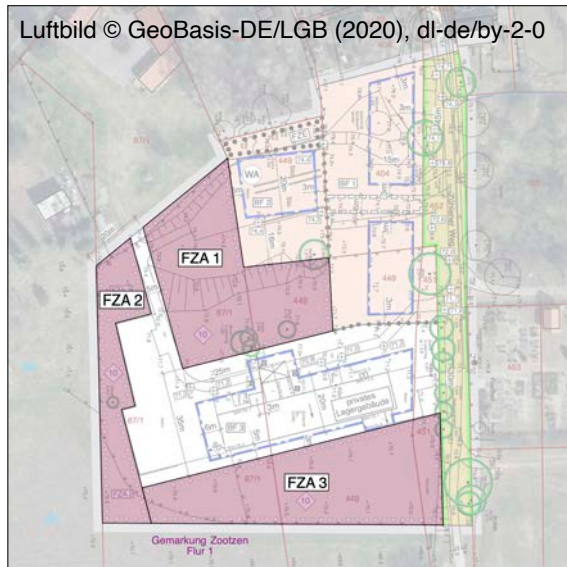


Abb. 16: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Variante A und B

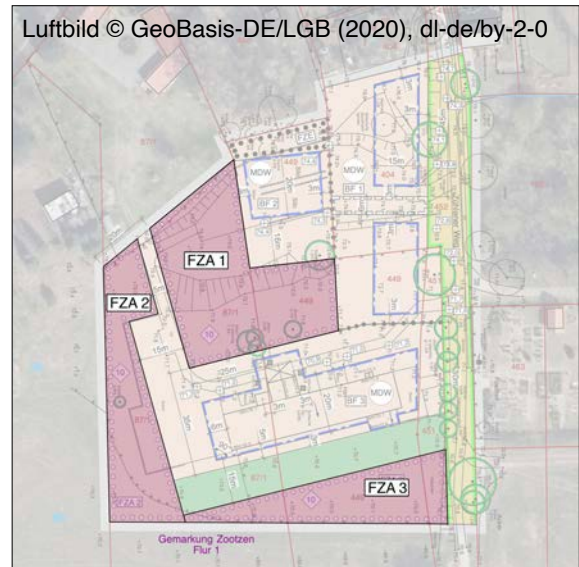


Abb. 17: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Variante C

Pflanzlisten

Pflanzenliste A (Qual. 2 x V. 200-250, gebietsheimisch)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergulme	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzenliste B (Qual. 3 x V. 60-100, gebietsheimisch)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Hundsrose
Heckenrose	Rosa corymbifera
Heckenkirsche	Lonicera xylostrum

Filzrose	Rosa tomentosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaea
Vogelkirsche	Prunus avium
Kreuzdorn	Rhamnus cathardica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste C (Qual. 2 x V. 200-250)

Pflaume/Zwetschke

- Schöne von Löwen
- Bauernpflaume

Birnen

- Gute Luise
- Alexander Lukas
- Conference
- Dr. Jules Guyot
- Gellerts Butterbirne

Apfel

- Alkmene
- Berlepsch
- Roter Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Pommerscher Krumstiel
- Roter Bellefleur

15. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Norden des Geltungsbereiches wurde im Baufeld 3 auf dem Flurstück 449, Flur 1 der Gemarkung Zootzen eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier befinden sich entsprechend der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Markus Höckele, Kyritz mit Stand 08.12.2022 erhaltenswerte Bäume. Zum Schutz der Gehölze wurde deshalb eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

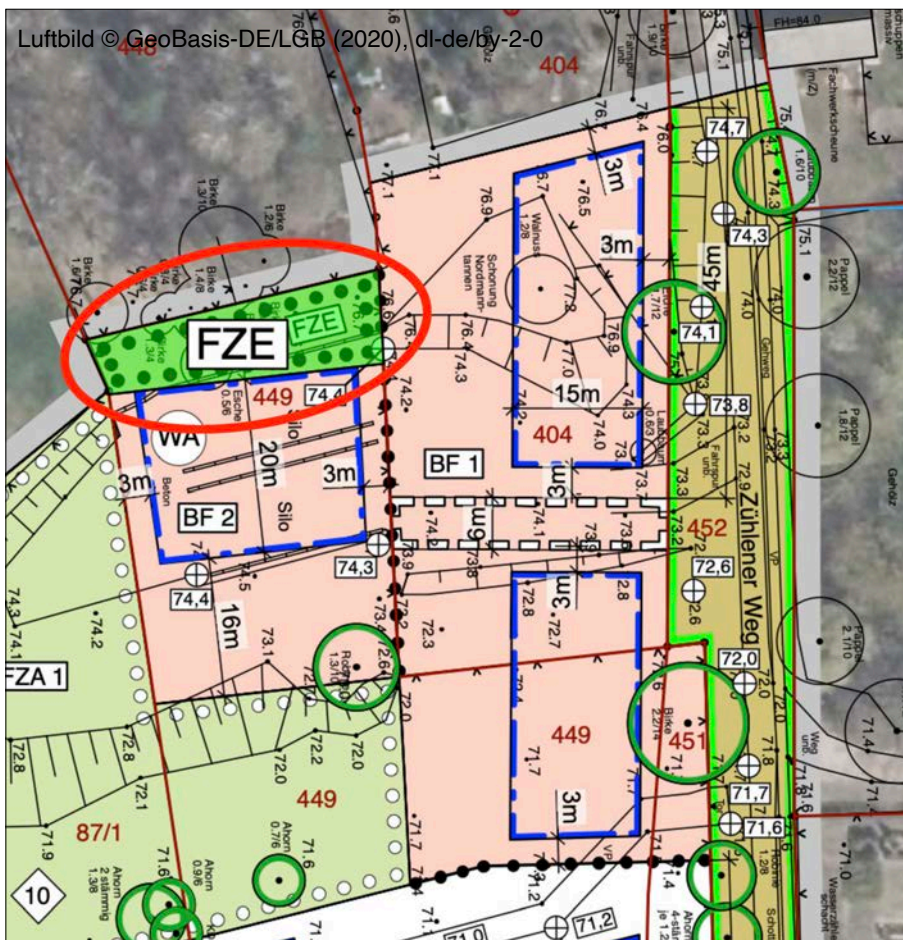


Abb. 18: Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier verdeutlicht anhand der Variante A - hier farbig hervorgehoben

16. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wurden entsprechend der Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Markus Höcke, Kyritz mit Stand 08.12.2022 Bäume zur Erhaltung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Auf dem Planbild wurde folgender Hinweis abgedruckt:

Hinweis zur Baumschutzverordnung:

Im Rahmen des Vollzuges der Satzung ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 20.09.2010 anzuwenden.

17. grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung eines Teils der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke in den Baufeldern 1 und 2 wurde vom Landschaftsplaner folgende grünordnerische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 für die Baufelder 1 und 2 lautet: *"Je Grundstück sind je angefangener 300 qm Grundfläche 1 Baum der Pflanzliste A und 15 qm Hecke der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)"*

Pflanzlisten

Pflanzenliste A (Qual. 2 x V. 200-250, gebietsheimisch)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergulme	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzenliste B (Qual. 3 x V. 60-100, gebietsheimisch)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Hundsrose
Heckenrose	Rosa corymbifera
Heckenkirsche	Lonicera xylostrum
Filzrose	Rosa tomentosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaea
Vogelkirsche	Prunus avium
Kreuzdorn	Rhamnus cathardica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Folgender Hinweis wurde auf dem Planbild abgedruckt.

Hinweis zu gebietseigenen Gehölzen:

Der "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)" vom 15.07.2024 ist anzuwenden.

18. Artenschutz

--> Landschaftsplaner

19. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Um die neu geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einzufügen und der anzutreffenden Charakteristik der Baustruktur zu entsprechen, wird eine weitere Festsetzung getroffen.

Die Festsetzung Nr. 8 regeln die Stellung der baulichen Anlagen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 lautet: *"Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."*

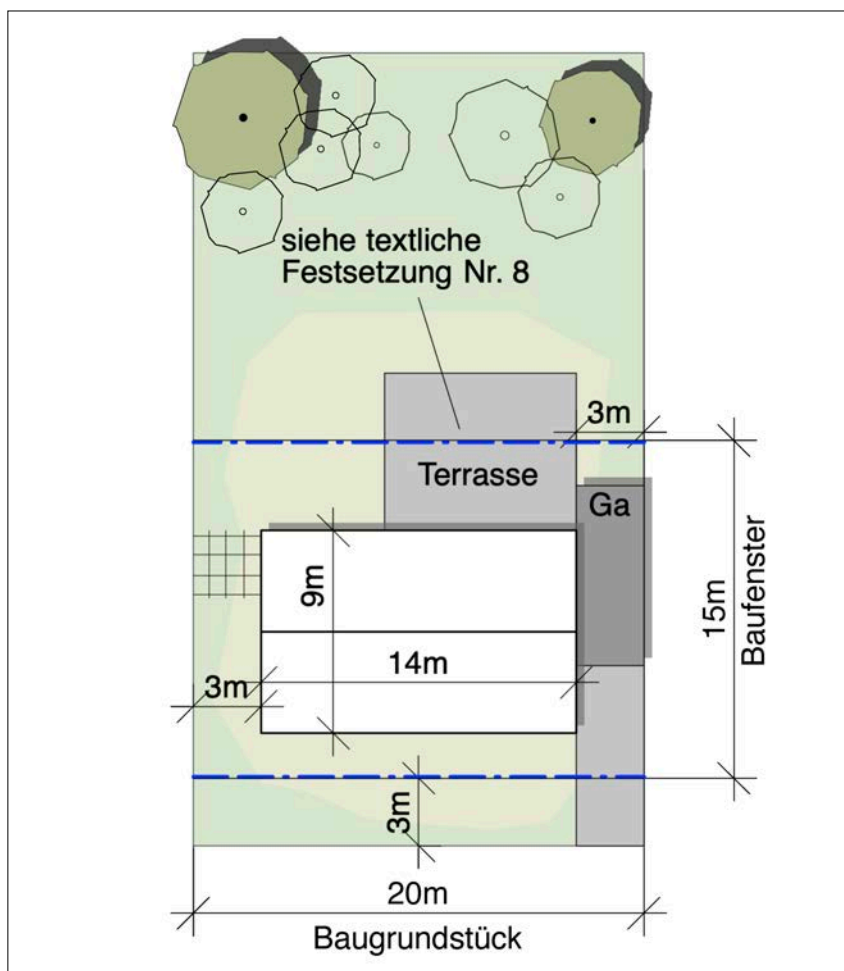


Abb. 19: Schemaskizze zur textlichen Festsetzung Nr. 8

20. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zusätzlich zu den städtebaulichen Grundlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 soll einen Beitrag zur Energiewende leisten. Die Festsetzung Nr. 9 für die Baufelder 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des dörflichen Wohngebietes lautet: *"Flachdächer von Nebengebäuden sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder mit Photovoltaik-Elementen zu belegen."*

Zur klimagerechten Gestaltung wurde für die Baufelder 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes bzw. für die Baufelder 1, 2 und 3 des dörflichen Wohngebietes die textliche Festsetzung Nr. 14 getroffen. Die Festsetzung Nr. 14 lautet: *"Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig."*

21. Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst entstehen nur äußerst geringe Belastungen. Unzulässige Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht bekannt. An das Plangebiet grenzen durch Wohnnutzung geprägte Bereiche.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse sind Immissionsschutzkonflikte nicht erkennbar.

22. Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes verläuft das FFH-Gebiet "Dosse" in einer Entfernung von ca. 115 m.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse wird weder das FFH-Gebiet "Dosse" oder dessen Schutzziele durch diesen Bebauungsplan beeinträchtigt.

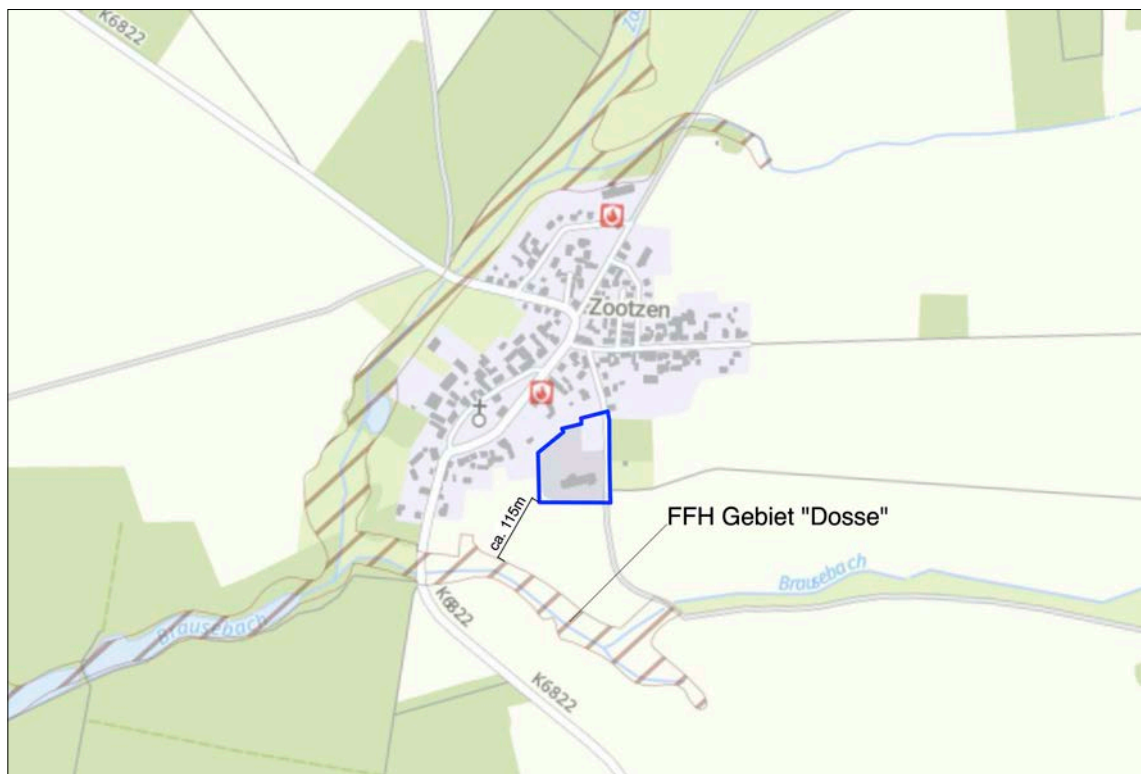


Abb. 20: FFH-Gebiet "Dosse" (Quelle: LUIS Brandenburg)

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes.

23. Altlasten / Boden / Munitionsbelastung

23.1 Altlasten

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

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).

23.2 Boden

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Zur Unterbringung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschine auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG.

Nicht von den Standorten der zukünftigen Bauvorhaben stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung oder Verfüllung von Baugruben genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die Bodenart-Hauptgruppe Stand einhalten. Der beabsichtigte Einbau des Bodens (mit Qualitätsnachweis) ist der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht, angepasst an die Mächtigkeit der natürlichen Bodenhorizontfolge, herzustellen. Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 10 und § 7 Abs. 1 und 2 BBodSchV.

Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch die Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.

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).

23.3 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist der Stadt Wittstock/Dosse 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 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 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 09.11.2018, verboten ist, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist gemäß der KampfV verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

24. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen Wirkungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

25. Flächenbilanz**Variante A - besonderer Nutzungszweck und Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeines Wohngebiet	4.154 qm	26 %
Baufeld 1	2.780 ha	18 %
Baufeld 2	1.374 ha	9 %
Besonderer Nutzungszweck von Flächen Zweckbestimmung: Privates Lagergebäude	4.070 qm	26 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	1.807 qm	11 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.737 qm	36 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung	290 qm	2 %
Gesamt	15.768 qm	100 %

**Variante B - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
und Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeines Wohngebiet	4.154 qm	26 %
Baufeld 1	2.780 ha	18 %
Baufeld 2	1.374 ha	9 %
eingeschränktes Gewerbegebiet - Baufeld 3	4.070 qm	26 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	1.807 qm	11 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.737 qm	36 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung	290 qm	2 %
Gesamt	15.768 qm	100 %

Variante C - Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Dörfliches Wohngebiet	7.920 qm	50 %
Baufeld 1	2.780 ha	18 %
Baufeld 2	1.374 ha	9 %
Baufeld 3	3.766 ha	24 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	1.807 qm	11 %
private Grünfläche	1.097 qm	7 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.944 qm	31 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung	290 qm	2 %
Gesamt	15.768 qm	100 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Stadtverwaltung der Stadt Wittstock/Dosse, Heiligegeiststraße 19-23, 16909 Wittstock/Dosse jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wittstock.de abrufbar.