

Exposé

Gewerbe in Wittenburg

Gewerbe-Grundstücke im B-Plan 31 , 19243 Wittenburg zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-328824

Gewerbe

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Franko Hinzpeter
Mobil: 0173 8817645

Wölzower Weiden 2
19243 Wittenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Grundstücksfläche

38.580,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neu aufgestellter B-Plan 31, Gewerbe-Baugrundstücke zu verkaufen.

Es sind unterschiedliche Eigentümer.

Kann als Gesamt oder als Teilflächen verkauft werden.

Unser Grundstück liegt direkt an der Umgehungsstraße Flurstück 28/5 dieses wird nur als gesamte Fläche verkauft , Größe 12.647 m².

Gegenüber der Umgehungsstraße befindet sich das

Alpincenter Hamburg-Wittenburg, Skihalle - Van der Valk Hotel.

Es soll dort demnächst ein Factory Outlet Center sowie das geplante Feriendorf entstehen.

Bei Interesse senden wir Ihnen gern weitere Informationen zu.

Lage

Unter folgendem Link erfahren Sie weitere Details:

<https://www.invest-swm.de/gewerbegebiete>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



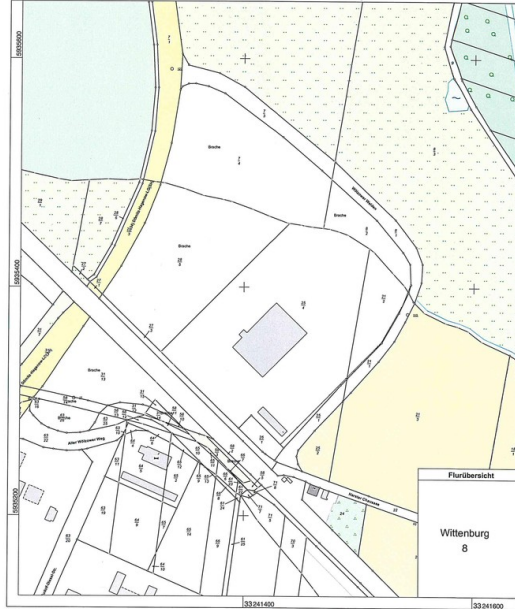
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim
und der Landeshauptstadt Schwerin
Garnisonstr. 1, Haus A
19288 Ludwigslust

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am 04.03.2029

Gemarkung: Wittenburg (13 0979)
Flur: 8
Flurstück: 25/4

Gemeinde: Wittenburg, Stadt (13 0 76 152)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Wöltzower Weiden 1



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwidmung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
wissenschaftlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden"

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg

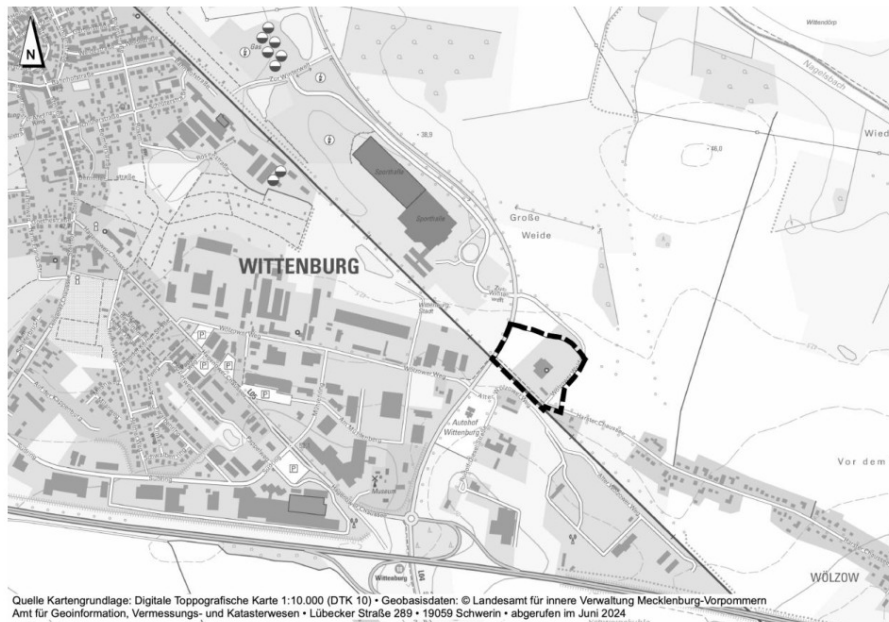
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 31

„Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich
Wölzower Weiden“

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Oktober 2024

Stadt Wittenburg
Der Bürgermeister
Molkereistraße 4 • 19243 Wittenburg

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Wittenburg durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Henrik Kell / B.A. Igor Becker

W 788 / 01.11.2024 / BN / HK

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ • Vorentwurf Begründung I

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung	3
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1	Planungskonzeption	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	7
6.0	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur	7
6.2.1	Oberflächenentwässerung	7
6.2.2	Trinkwasserversorgung	8
6.3	Löschwasserversorgung	8
6.3.1	Schmutzwasserentsorgung	8
6.3.2	Energieversorgung / Telekommunikation.....	9
7.0	Sonstige Belange	9
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	9
7.2	Belange des Denkmalschutzes.....	10
7.3	Belange des Immissionsschutzes	10
8.0	Umweltbericht	11
9.0	Flächenbilanz	11
10.0	Planverfahren	12

Exposé - Grundrisse

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. M-V. S. 934, 939);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Wittenburg liegt im Westen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird der Planungsregion Regionaler Planungsverband Westmecklenburg zugeordnet, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Besonders die direkte Anbindung Wittenburgs an die A 24, welche unmittelbar südlich des Stadtgebietes Wittenburgs verläuft und die Funktion eines übergeordneten internationalen Straßennetzes innehat, stellt eine wichtige Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung in die Metropolregion Hamburg und zur Landeshauptstadt Schwerin dar. Aktuell verfügt die Stadt Wittenburg nicht über eine Anbindung durch den öffentlichen Personenbahnverkehr, jedoch sind sowohl die Infrastruktur eines Bahnhofes, wie auch der stillgelegte Anschluss an das überregionale Schienennetz vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der südöstlich angrenzenden Stadt Hagenow. Die Stadt Wittenburg kann lediglich durch den Busverkehr von den umliegenden Städten, wie z.B. Hagenow, Zarrentin am Schaalsee, Boizenburg/Elbe sowie Schwerin erreicht werden. Die genannten benachbarten Städte weisen allesamt eine gute Verbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr auf und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Metropolen Hamburg und Berlin.

Exposé - Grundrisse

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolferen Räumen, z. B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so z. B. auch in das Gebiet des Amtes Wittenburg. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren nicht aus dieser Region fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z. B. in den Großraum Hamburg, entschieden.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat bei einer Fläche von 4.766,76 km² mit insgesamt 214.161 Einwohnern (Stand Dezember 2022), eine Bevölkerungsdichte von 44 Einwohnern pro km². Die Stadt Wittenburg hatte mit Stand Dezember 2022 etwa 6.400 Einwohner, bei einer Fläche von ca. 80 km². Gemäß dem regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg fungiert Wittenburg als Grundzentrum, die südöstlich gelegene frühere Kreisstadt Hagenow als nächstgelegenes Mittelzentrum und das ca. 25 km Luftlinie nordöstlich gelegene Schwerin als nächstgelegenes Oberzentrum.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Wittenburg auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das von dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wird sowie auf regionaler Ebene aus dem Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf. Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ besonders relevant sind.

Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Stadt Wittenburg in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus. Die Stadt Wittenburg fungiert als Grundzentrum in der Raumkategorie ländliche Räume. In den ländlichen Räumen soll laut LEP M-V neben der grundsätzlichen zielgerichteten Siedlungssicherung und -entwicklung die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden (LEP M-V 2016, S. 32). In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und in den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S.57, 61).

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Wittenburg einen Mittelbereich darstellt und dem Mittelzentrum Hagenow zugeordnet wird, das wiederum dem Oberzentrum Schwerin angehört (LEP M-V 2016, S. 31) und als ländlicher Raum zu verstehen ist (LEP M-V 2016, S. 36). Durch die nahe des Planungsgebiet gelegene A 24 lässt sich die verkehrliche und überregionale Anbindung der Gewerbeansiedlung sicherstellen, gemäß LEP M-V 2016 4.3.1 (7).

Das RREP WM gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde

Exposé - Grundrisse

am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß dem Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM 2011 wird der Stadt Wittenburg die Funktion als Grundzentrum zugewiesen, als solche stellt sie einen zentralen Ort in der Region da, in welchem gemäß 4.1 (4) RREP WM 2011 die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen konzentriert werden soll. Zudem wird die Stadt Wittenburg gemäß dem RREP WM 2011 Programmsatz 4.3.1 als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet, demnach ist die gewerbliche Weiterentwicklung, insbesondere auf Grund der erschließungsgünstigen Anbindung zu der A 24 erstrebenswert und gleichermaßen an die Ziele des RREP WM 2011 angepasst.

Die gute Standortlage für gewerbliche Ansiedlung, hier nahe der Anschlussstelle Wittenburg an der A 24 zeigt sich auch durch die in den Jahren 2023/2024 erfolgten großflächigen weiteren Gewerbeansiedlungen in den südlich anschließenden Gewerbegebieten, sowohl nördlich wie westlich der Bundesautobahn.

2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg ist die Fläche des Plangebietes derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 31 ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, entwickelt sich der Bebauungsplan mit seiner Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, ein bereits aus DDR-Zeiten gewerblich vorgeprägtes Gelände mit einem 1.375 m² großen hallenartigen Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen und damit die vorhandene, aber lange Jahre leerstehende bauliche Ressource zu nutzen. Ein neuer Grundeigentümer, der seinen Betriebssitz von Hamburg nach Wittenburg verlegen wollte, hat dann bei der Stadt Wittenburg den Antrag gestellt, hier einen Bebauungsplan zur Festsetzung eines Gewerbegebietes aufzustellen. Aufgrund des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ zur Realisierung verschiedener Erholungsnutzungen hat die Stadt entschieden, dass sich in diesem Gewerbegebiet nur solches Gewerbe ansiedeln darf, welches die Sondergebietsnutzung „Erholung“ im Bebauungsplan Nr. 28 nicht stört. Somit soll im B-Plan Nr. 31 gemäß § 8 BauNVO ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entstehen, wo nur Betriebe angesiedelt werden dürfen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Erheblich belästigende gewerbliche Nutzungen mit störendem Charakter werden ausgeschlossen, um die Erholungsnutzung in den nördlich angrenzenden Sondergebieten des Geltungsbereiches von dem Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ nicht zu beeinträchtigen.

In Folge einer jahrelangen „Nichtnutzung“ der Fläche und der dort befindlichen baulichen Bestandsanlagen existiert kein Bestandsschutz für die ehemalige Gewerbefläche, wodurch sich nun das Erfordernis ergibt, in dem zu Planungsbeginn nach § 35 BauGB zu bewertendem Außenbereich einen Bebauungsplan zur Erlangung langfristiger Planungssicherheit aufzustellen.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölbzower Weiden“ • Vorentwurf Begründung 4

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist es beabsichtigt, auf den Flurstücken 28/5, 25/4, 21/2 und 26/1 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, einschließlich der Wegeflurstücke 27/3, 25/1 und 21/1 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, Planungsrecht für ein ca. 4,1 ha großes eingeschränktes grünes Gewerbegebiet zu schaffen, mit der Festsetzung von drei Gewerbegebieten sowie mehreren im Plangebiet verteilten SPE- und Grünflächen, die eine Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Wittenburg Village verhindern sollen.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich ca. 2 km Luftlinie entfernt zum Altstadtkern der Stadt Wittenburg und liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche. In dem Plangebiet befinden sich derzeit zwei Bestandsgebäude, die sich im Südosten auf einer ca. 9.700 m² großen versiegelten Fläche befinden. Nordwestlich des Plangebietes auf dem Flurstück 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg befindet sich artenarmes Frischgrünland wobei auf der Fläche östlich hiervon, auf dem Flurstück 25/4 und 21/2 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg nicht teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation überwiegt. Weitere Informationen hierzu können dem Vorentwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan entnommen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Bäume im Bestand, welche sich wie folgt im Plangebiet verteilen: im Norden, auf der Grenze der Flurstücke 28/5 und 7/4, steht eine solitärstehende Eiche. Diese Eiche wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg zum Erhalt festgesetzt. Vier Einzelbäume stehen an der westlichen Grenze zwischen den Flurstücken 28/5 und 25/4, drei Bäumen stehen angrenzend an das Bestandsgebäude zentral im Flurstück 25/4, mehrere vereinzelt Bäume stehen angrenzend an die östlich verlaufende Straße „Wölbzower Weiden“ in den Flurstücken 21/2, 25/1 und 25/4 sowie einige kleinere Bäume, welche die versiegelten Flächen und die Abgrenzung zu den südlich verlaufenden Gleisen eingrenzen.

Das Gebiet wird durch die im Westen verlaufende L 04 sowie die sich im Norden und Osten befindende Straße „Wölbzower Weiden“ eingegrenzt. Südlich wird das Gebiet durch eine lückenhafte Baumreihe von den dahinter verlaufenden Gleisen der stillgelegten Regionalbahnstrecke Zarrentin - Hagenow-Land abgegrenzt.

Angebunden wird das Planungsgebiet durch die östlich liegende Straße Wölbzower Weiden über die L 04 an die A 24, welche ca. 700 m Luftlinie südlich entfernt ist, worüber der Anschluss an den überregionalen Fernverkehr erfolgt. Weiter nördlich der L 04 folgend befindet sich auf der westlichen Seite das „Alpincenter Hamburg - Wittenburg“. Südlich des Plangebietes, der L 04 folgend befinden sich verschiedenste einzelne Gewerbebetriebe, wie z.B. Lebensmittelhändler, Kfz- und Baubetriebe, ein Hotel sowie eine Tankstelle. Dem östlichen Verlauf der Wölbzower Weiden folgend wird die Straße zur Harster Chaussee und verläuft über mehrere Kilometer parallel zu der A 24 und gewährleistet somit die Erschließung aus umliegenden Siedlungen.

Entlang der Wölbzower Weiden befinden sich im südöstlichen Verlauf zudem vereinzelt Wohngebäude, wobei das nächstgelegene sich in einem Abstand von ca. 45 m zur Plangebietsgrenze, auf der Südseite der Straße befindet. In einer Entfernung von ca. 320 m zur Plangebietsgrenze verdichtet sich die Wohnbebauung beidseitig der Straße.

Exposé - Grundrisse

Dem zuvor genannten ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet in einem überwiegend baulich gewerblich vorgeprägten Bereich befindet und sich das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 31 somit in die nähere Umgebung eingliedert. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg und umfasst die Flurstücke 28/5 (teilw.), 27/3 (teilw.), 25/4, 26/1, 25/1, 25/2 (teilw.), 21/1, 21/2 (teilw.), 8/2 (teilw.) und 7/4 (teilw.) mit einer Fläche von ca. 4,1 ha.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll auf dem ca. 4,1 ha großem Geltungsbereich verbindliches Baurecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen werden, um eine Nutzung der Fläche durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit reduzierten Emissionswerten zu ermöglichen

Das Gewerbegebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. In diesen werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Vergnügungsstätten, Gebrauchtwagenhandel, Speditionen, Lagerhäuser, Tankstellen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe sowie Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden, ausgeschlossen. Neben diesen Ausschlüssen sollen zudem reduzierte Emissionswerte festgesetzt werden.

Aufgrund der nördlich angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. 28 „Wittenburg Village“, die als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Beherbergung festgesetzt ist, werden aus Lärmschutz- sowie sichtschutztechnischen Gründen entlang der nördlichen Abgrenzung, innerhalb der SPE-Flächen 1, 3 und 4 Baumpflanzungen vorgesehen. Diese können zum einen einer möglichen Beeinträchtigung des Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ entgegenwirken und zum anderen einen visuell ansprechenden Sichtschutz zwischen den Bebauungsplänen schaffen.

Die Planungskonzeption sieht vor, dass die Flächen der Flurstücke 28/5, 25/4 sowie 21/2 als jeweils drei getrennte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Erschließung des Flurstückes 28/5 wird durch eine Zufahrt als befestigte private Verkehrsfläche abgehend von der Straße Wöhlzower Weiden, über den südlichen Teil des Flurstückes 25/4 sowie dem Flurstück 26/1 sichergestellt. Eine zusätzliche Auffahrt auf die bereits bestehende Gewerbefläche auf dem Flurstück 25/4, am südöstlichen Ende des Gewerbegebietes II soll die Befahrbarkeit der Fläche zusätzlich erleichtern. Um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers trotz der erhöhten Bodenversiegelung auch weiterhin gewährleisten zu können wird im Nord-Westen des Flurstückes 28/5 und im westlichen Bereich des Flurstückes 25/4 jeweils ein Regenversickerungsbecken vorgesehen.

Auch das Flurstück 21/2 würde durch eine Zufahrt von der Straße Wöhlzower Weiden erschlossen werden. Zusätzlich wird ein Regenversickerungsbecken im Nord-Westen dieses Flurstückes vorgesehen, damit die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sichergestellt werden kann.

Eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes von der Landesstraße 04 ist wegen der kurzen Abstände einerseits zum Bahnübergang und andererseits zum Knoten der L 04 mit der Wöhlzower Weiden nicht möglich.

Exposé - Grundrisse

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die 3 Baufelder GE 1 bis GE 3 werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Im Teil B, den textlichen Festsetzungen, wird in der Festsetzung I/1.1 die gewerbliche Nutzung auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe beschränkt, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Zudem werden in den Gewerbegebieten 1 bis 3 Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel, Vergnügungsstätten, Gebrauchtwagenhandel, Speditionen, Lagerhäuser, Tankstellen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Als Ausnahme sind in den Gewerbegebieten die Ausstellung und der Verkauf von Wohnwagen und Wohnmobilen zulässig. Somit entsprechen die Flächenfestsetzungen einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen begründet sich darin, dass das Sondergebiet 1.2 mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Beherbergung“ sowie das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – „Factory - Outlet - Center“ des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ nördlich an den Bebauungsplan Nr. 31 angrenzt und in diesen Sondergebieten eine Erholungsnutzung des Menschen stattfindet. Eine Beeinträchtigung der Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 28 ist daher zu vermeiden. Die Betrachtung des Schutzes Mensch findet im Vorentwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 31 statt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sowohl für bauliche Hauptanlagen, wie auch für Nebenanlagen wird im Teil B in der Festsetzung I/2.2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Gewerbegebiete 1 bis 3 festgesetzt. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundlage der GRZ-Ermittlung nicht die überplanten Flurstücke sind, sondern die Berechnungsgrundlage nur das auf dem Flurstück festgesetzte Gewerbegebiet ist. Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen erfolgt im Teil B die Festsetzung I/2.1, dass in den Gewerbegebieten 1 und 2 die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhe auf maximal 60,0 m NHN und in dem Gewerbegebiet 3 auf maximal 54,0 m NHN festgesetzt wird. Als Ausnahme ist es zulässig, dass die jeweiligen Anlagen und Gebäude in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 die maximale Anlagen- und Gebäudehöhen durch technisch notwendige Anlagen um maximal 5,0 m überschreiten dürfen, wenn die jeweilige vorgesehene technische Gebäudeausrüstung im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gebäude steht. Die Höhenbegrenzung der Gewerbebauten orientiert sich an der vorhandenen Gebäudehöhe auf dem Flurstück 25/4. Höhere gewerbliche Anlagen sollen an diesem Standort nicht entstehen, da dieses auch zu einem stadtbildstörenden Element gegenüber der Erholungsfläche im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 führen würde.

Weiter ist das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu führen. Dieses soll überwiegend in den in der Planzeichnung mit RVB bezeichneten Regenversickerungsbecken erfolgen.

Exposé - Grundrisse

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

In den festgesetzten SPE- und Grünflächen werden flächenhafte Baum- und Gehölzpflanzungen als ökologische Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. In den SPE-Flächen 1, 3 und 4 dienen diese Baum- und Gehölzpflanzungen einerseits als Abstandsfläche und andererseits als Sichtschutz zu den im Norden angrenzend befindlichen Sondergebieten des Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“.

Mit der SPE-Fläche 2 wird das dort vorkommende gesetzlich geschützte Biotop, der Feldsoll, zum Erhalt festgesetzt.

Bei den in der Planzeichnung in den Grünflächen GF 2, GF 3, GF 4, GF 5, GF 6 festgesetzten Standorten zum Erhalt der Bäume sind die dort vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang eines Baumes ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) jeweils eine Ersatzpflanzung erforderlich.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) jeweils eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

An den in der Planzeichnung in den Grünflächen GF 1, GF 3 und GF 5 am östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsrand festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Baumverlust ist dieser durch die gleiche Art und in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. In der Grünfläche GF 7 ist die Anlage eines Grünstreifens vorgesehen.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Wölzower Weiden, die im Westen in der L 04 mündet, welche in Richtung Süden in ca. 900 m Entfernung die Anschlussstelle Wittenburg der Bundesautobahn A 24 erreicht und dann weiter in Richtung Hagenow verläuft. In Richtung Norden stellt die L 04 eine Verbindung nach Zarrentin am Schaalsee dar und kreuzt die L 042, welche bis in die Landeshauptstadt Schwerin führt.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser, welches im Plangebiet anfällt ist im Plangebiet zu versickern. Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Anlagen soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Anschluss an eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Zur Verminderung von Überflutungsereignissen ist es grundsätzlich erforderlich das anfallende Niederschlagswasser vorrangig nicht in Regenwasserleitungen abzuleiten, sondern in größtem möglichem Umfang direkt vor Ort zur örtlichen Versickerung zu führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Flächenversiegelung in den Baugebieten werden im Nordosten des

Exposé - Grundrisse

Plangebietes, im Flurstück 28/5, im Nordosten im Flurstück 25/4 und 21/2 Regenversickerungsbecken festgesetzt, wobei das im Flurstück 25/4 liegende Regenversickerungsbecken ebenfalls als Wiederverwässerung für den altbeständigen Feldsoll zwischen den Fluren 7/4, 8/2 und 25/4 dient. Die geplanten Regenversickerungsbecken sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es wird jedem Baugebiet ein einzelnes Regenwasserversickerungsbecken zugeordnet. Im jeweiligen Bauantragsverfahren ist zu prüfen, ob es möglich ist das Niederschlagswasser zumindest teilweise in unterirdische Sammelbecken zu speichern, um dieses gespeicherte Wasser als Löschwasser nutzen zu können.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Wittenburg und damit auch des Plangebietes erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Trinkwasserbeschaffungsverbandes (TWBV) Sude-Schaale, welches in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt ist.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Zugänge und Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

6.3.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AVZ) Sude-Schaale. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Leitungsnetz des AVZ eingeleitet, damit dieses dann in den entsprechenden Kläranlagen gefiltert und gereinigt werden kann, um anschließend in Gewässer eingeleitet zu werden.

Exposé - Grundrisse

6.3.2 Energieversorgung / Telekommunikation

Zuständig für die Energieversorgung innerhalb des Plangebietes ist die WEMAG Netz GmbH.

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Bisher sind im Plangebiet weder Altlasten noch Munitionsbelastungen bekannt. Hierzu erfolgen dann im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Hinweise von den zuständigen Behörden.

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.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht für diese auf Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) eine Verpflichtung den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bezüglich der Altlasten und Munitionsbelastung wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor einer Bauausführung eingeholt werden.
- Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.
- Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- 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. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten.

Exposé - Grundrisse

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

Angeliefertes Material, welches zur Geländemodellierung genutzt werden soll, darf die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 nicht überschreiten. Die Deklaration des Materials ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen. Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht (mindestens 20 cm tief) herzustellen. Diese Anforderungen ergeben sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölbzower Weiden“ keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch die intensive Landwirtschaft, der umliegenden gewerblichen Nutzung sowie der südwestlich befindlichen Bahntrasse, welche für den Personenbahnverkehr stillgelegt ist und nur gelegentlich durch den Schienengüterverkehr genutzt wird, ergeben sich bereits Vorbelastungen für das Plangebiet in Form von Schall (Motorenlärm), Staub (Pflügen) und Geruch (Düngung).

Während der Bauphase wird es temporär zu erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet und Immissionen auf die benachbarten vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen durch Staub, Schall und Licht kommen.

Anlagen- und betriebsbedingt wird es ebenfalls zu erheblichen Emissionen und Immissionen von Schall, Licht und eventuell auch Geruch kommen. Die Wohnnutzung südsüdöstlich des Plangebietes ist jedoch bereits durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung, der Bahntrasse, durch die öffentliche Verkehrsfläche „Alter Wölbzower Weg“ sowie durch die südwestlich befindlichen Gewerbebetriebe vorbelastet, so dass langfristig gesehen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen gerechnet wird.

Weiter muss der Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg im Rahmen

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölbzower Weiden“ • Vorentwurf Begründung 11

der Schutzgutbetrachtung gesondert betrachtet werden. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 grenzt das Sondergebiet 1.2 mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Beherbergung“, wobei in nordwestlicher Richtung das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – „Factory – Outlet – Center“ angrenzt. Durch die Festsetzung von flächendeckenden SPE- und Grünflächen entlang der Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 28 und Nr. 31 soll mittels Baumpflanzungen ein Lärm- und Sichtschutz hergestellt werden. Durch diese Maßnahme und der Tatsache, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 31 störende Betriebe ausgeschlossen sind, wird mit keiner Beeinträchtigung für den Menschen gerechnet.

8.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe, werden im Umweltbericht als gesonderten Teil zur Begründung dargestellt.

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölbzower Weiden“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Baufeld 1	7.845 qm
Baufeld 2	14.113 qm
Baufeld 3	1.200 qm
Summe 1 Gewerbegebiete	23.158 qm

2. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche	2.990 qm
Private Verkehrsfläche	930 qm
Summe 2 Verkehrsflächen	3.920 qm

3. Private Grünflächen

Private Grünfläche 1	1.339 qm
Private Grünfläche 2	407 qm
Private Grünfläche 3	1.675 qm
Private Grünfläche 4	482 qm
Private Grünfläche 5	281 qm
Private Grünfläche 6	389 qm
Private Grünfläche 7	1.199 qm
Summe 3 Private Grünflächen	5.770 qm

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölkower Weiden“ • Vorentwurf Begründung 12

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

SPE-Fläche 1	1.595 qm
SPE-Fläche 2	612 qm
SPE-Fläche 3	1.148 qm
SPE-Fläche 4	1.389 qm
SPE-Fläche 5	1.375 qm
Summe SPE-Flächen	6.120 qm

5. Wasserflächen

Regenversickerungsbecken 1	726 qm
Regenversickerungsbeckens 2	735 qm
Regenversickerungsbeckens 3	155 qm
Summe Wasserflächen	1.615 qm

Plangebiet Summe: **40.585 qm**

10.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölkower Weiden“ wurde in der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung Wittenburg am 29.06.2022 gefasst.

Nun ist es geplant, dass in einer Sitzung der Stadtvertretung der Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen wird, damit auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt der Stadtverwaltung Wittenburg, mit gleichzeitiger Veröffentlichung der Unterlagen während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Wittenburg stattfinden. Die Behörden und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

Nach Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim, erfolgte eine Beauftragung des Gutachterbüros Hendrik Sönichsen aus Schwerin, zur Bearbeitung des Artenschutzes. Eine Reptilienkartierung ist in jedem Fall erforderlich, wobei für weitere Arten wie zum Beispiel von Brutvögeln und Fledermäuse Potentialabschätzungen durchgeführt werden, mit Ausweitung auf vollumfängliche Kartierungen im Ermessen des Gutachters. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen befinden sich derzeit in Arbeit. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB liegen die gutachterlichen Berichte noch nicht abschließend vor und werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Anlage zum Umweltbericht enthalten sein.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ • Vorentwurf Begründung 13

Stand: Oktober 2024

gez. Christian Greger
- Der Bürgermeister -

Stadt Wittenburg
Der Bürgermeister
Molkereistraße 4 • 19243 Wittenburg

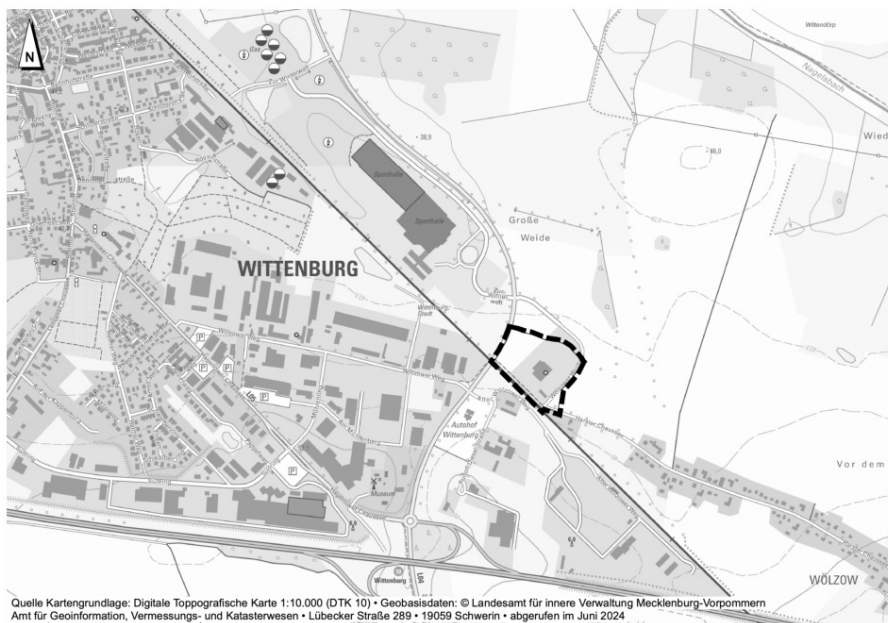
Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4
(L 04), westlich Wölzower Weiden“**

Vorentwurf des Umweltberichts

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand August 2024

Stadt Wittenburg
Molkereistraße 4
19243 Wittenburg

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Wittenburg durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Henrik Kell

W 788| 27.08.2024| NB / HK

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ I

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung	1
1.1 Methodik der Umweltprüfung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
2.0 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne ..	4
2.1 Fachgesetze	4
2.2 Raumordnung und Landesplanung	8
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Schutzgebiete	8
3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	10
3.1 Schutzgut Mensch	10
3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope	11
3.3 Schutzgut Tiere	12
3.4 Schutzgut Boden	14
3.5 Schutzgut Wasser	15
3.6 Schutzgut Klima/Luft	15
3.7 Schutzgut Landschaftsbild	16
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter	16
4.0 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	17
5.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	17
6.0 Alternativprüfung	17
7.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen	18
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
7.1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope	18
7.1.2 Kultur- und Sachgüter	19
7.1.3 Schutzgut Tiere	19
7.2 Kompensationsmaßnahmen	20
7.2.1 Berechnung der Grundfläche.....	20
7.2.2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf	21
8.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen	1
9.0 Zusammenfassung	1
9.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets	1
9.2 Planverfahren	1
9.3 Umweltbewertung	1

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich
Wölzower Weiden“

II

Anlagen: - wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Exposé - Grundrisse

1.0 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form dieses Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ dargestellt.

Trotz der Darstellung einer gewerblichen Baufläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg, existiert durch den jahrelangen Leerstand und der „Nichtnutzung“ des früheren Gewerbegrundstücks (Flurstück 25/4) kein Bestandsschutz für eine gewerbliche Fläche mehr. Die Fläche ist somit planungsrechtlich ein nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilender Außenbereich.

Damit diese ehemals zu überwiegenden Teil gewerbliche genutzte Fläche und die westlich angrenzende Ackerfläche als Gewerbegebiet genutzt werden können, stellten die Eigentümer im August 2020 der Flurstücke 25/1, 25/2 und 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg und des Flurstückes 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg erstmalig den Antrag, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss eine Umweltprüfung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Die Umweltprüfung befasst sich ausschließlich mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen können. Auf der Grundlage des Umweltberichtes erfolgen im Teil B des Bebauungsplanes die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet in der Abwägung Berücksichtigung.

1.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen, detailliert dargestellt im Kapitel 3. Dabei werden neben der Anlage 1 zum BauGB und dem Verfahrenserlass (gültig seit dem 01. Januar 2014) für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom Juni 2018 berücksichtigt.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der gesetzlich vorgegebenen, systematischen Abfolge. Nachdem der Eingriff sowie der Umfang des Eingriffs und dessen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt sind, werden mögliche Vermeidungen und Minderungen geprüft. Darauffolgend werden die Gegebenheiten zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe ermittelt. Verbleiben weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Belangen abgewogen (Köppel *et al.*, 2004).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege liegt vor, wenn:

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“

2

„...sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört...“ (Louis *et al.*, 2000),

das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert ist und sich als Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes bzw. ein verändertes Landschaftsbild entwickeln (Köppel *et al.*, 1998), und wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist (LANA, 1996).

Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Bewertung erfolgt schutzgutbezogen und anhand eines zweistufigen Wertstufenmodells (erheblich, nicht erheblich). Die Beeinträchtigungen werden nach bau-, anlage- und betrieblichen Beeinträchtigungen unterschieden.

Grundlegende Daten zu einzelnen Schutzgütern werden auf der Basis einer Biotop- und Nutzungskartierung erarbeitet sowie folgenden Geoportalen:

dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.geoport-tal-mv.de/portal/>)

und

dem Geoportal des Bundesamtes für Naturschutz (<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>).

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Baufeld 1	7.094 qm
Baufeld 2	13.052 qm
Baufeld 3	1.569 qm
Summe 1 Gewerbegebiet	21.715 qm

2. Private Grünfläche

Grünfläche 1	1.339 qm
Grünfläche 2	407 qm
Grünfläche 3	1.608 qm
Grünfläche 4	482 qm
Grünfläche 5	281 qm
Grünfläche 6	425 qm
Summe 2 Private Grünfläche	4.540 qm

3. Öffentliche Verkehrsfläche

Summe 3 Öffentliche Verkehrsfläche	1.890 qm
---	-----------------

4. Private Verkehrsfläche

Summe 4 Private Verkehrsfläche	975 qm
---------------------------------------	---------------

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“

3

5. Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung

Summe 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.100 qm
---	-----------------

6. Wasserflächen

Regenversickerungsbecken 1	726 qm
Regenversickerungsbecken 2	735 qm
Regenversickerungsbecken 3	155 qm
Summe 6 Wasserflächen	1.615 qm

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

SPE-1	1.595 qm
SPE-2	2.616 qm
SPE-3	612 qm
SPE-4	2.550 qm
SPE-5	1375 qm
Summe 6 SPE-Flächen	8.750 qm

Plangebiet Summe	<u>40.585 qm</u>
-------------------------	-------------------------

Plangebiet Summe (gerundet in Hektar)	4,6 ha
--	---------------

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ befindet sich südöstlich gelegen am Rand der Stadt Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim und umfasst die Flurstücke 25/1, 25/2 und 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg sowie das Flurstück 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg.

Das Plangebiet liegt in ca. 400 m Entfernung nordwestlich des Ortsteils Wölzow und in ca. 500 m Entfernung südöstlich des Alpincenter Wittenburg und ist somit im nach § 35 BauGB zu bewertendem planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von der A 24 kommend über die L04 in nördliche Richtung und weiter über die öffentliche Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“.

1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Festsetzung eines nach § 8 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiets wobei in dem nördlichen Teil festgesetzt wird, dass dort nur Betriebe zulässig sind, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Innerhalb des gesamten Plangebietes werden Einzelhandelsbetriebe (auf Grundlage des durch die Stadtvertretung am 19.07.2017 beschlossenen Zentrenkonzeptes), Vergnügungsstätten, Kfz-Handel aller Art, Speditionen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe ausgeschlossen.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 4

In Folge einer jahrelangen „Nichtnutzung“ der Fläche und der dort befindlichen baulichen Bestandsanlagen existiert auch kein Bestandsschutz für die ehemalige Gewerbefläche mit den dort noch vorhandenen baulichen Anlagen, wodurch sich nun das Erfordernis ergibt, in dem nach § 35 BauGB zu bewertendem Außenbereich einen Bebauungsplan zur Erlangung langfristiger Planungssicherheit aufzustellen.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan sollen so getroffen werden, dass die Erholungsnutzungen im nördlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg nicht beeinträchtigt werden.

2.0 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

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

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 5

zum Bebauungsplan zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Stadt Wittenburg Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Stadt daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Stadt daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über das Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang ungenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 6

städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist, anzuwenden.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden,

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 7

um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das / die:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist;

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866);

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern in ihrer Neufassung von 2018

Sollten im Vorfeld der Planung oder nach Rechtskraft des Bauleitplanes Bäume gefällt werden, welche in den Teilen A und B zum Erhalt festgesetzt wurden, so ist zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht die HzE, sondern der Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz – vom 15. Oktober 2007, anzuwenden.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 8

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Wittenburg einen Mittelbereich darstellt und dem Mittelzentrum Hagenow zugeordnet wird, welches wiederum zum Oberzentrum Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31) und als ländlicher Raum kategorisiert ist (LEP M-V 2016, S. 36). Durch die nahe des Planungsgebiet gelegene A 24 lässt sich die verkehrliche und überregionale Anbindung der Gewerbeansiedlung sicherstellen, gemäß LEP-M-V 2016 4.3.1 (7).

Das RREP WM gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß dem RREP WM 2011 4.3.1 wird Wittenburg als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet, demnach ist die Gewerbliche Weiterentwicklung, insbesondere auf Grund der erschließungsgünstigen Anbindung zu der A 24 erstrebenswert und gleichermaßen den Zielen des RREP WM 2011 angepasst.

Die Grundsätze und Ziele des LEP M-V werden bei der Planung dieses Vorhabens nicht berührt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenberge ist auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 31 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und es muss keine parallele Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

2.4 Schutzgebiete

Die nachfolgenden Schutzgebiete sowie deren Entfernungen zu dem Plangebiet wurden mit Hilfe des Geodatenviewer GDI-MV (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) ermittelt. Bei der Entfernungsmessung wurde jeweils ungefähr die kürzeste Entfernung zwischen Schutzgebiet und Plangebiet herangezogen, wobei ein Suchradius von hier maximal 5.000 m berücksichtigt wurde. Eine Bewertung und Auflistung von Schutzgebieten über der Entfernung von 5.000 m wurde als nicht erforderlich eingestuft, da davon ausgegangen werden kann, dass die jeweiligen Schutzgebiete durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 9

Landschaftsschutzgebiet:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 4.300 m das Landschaftsschutzgebiet LSG_123 „Schaalseelandschaft“.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 3.000 m das Landschaftsschutzgebiet LSG_014 „Schilde- und Motelniederung“.

Naturschutzgebiet (NSG):

Innerhalb eines Radius von 5.000 m um das Plangebiet herum befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Wasserschutzgebiet (WSG):

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 5.200 m die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes MV_WSG_2433_14 „Hülseburg“.

Biosphärenreservat

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von 4.300 m das Biosphärenreservat BRN_2 „Schaalsee“.

Vogelschutzgebiet (SPA):

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 4.500 m das Vogelschutzgebiet DE_2531-401 „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“.

Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH; Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung)

Innerhalb eines Radius von 5.000 m um das Plangebiet herum befindet sich kein Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH; Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein nach § 30 BNatSchG sowie § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop, ein Feldsoll, vorhanden.

Das Plangebiet ist im Nordwesten, auf dem Flurstück 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg sowie teilweise auf dem Flurstück 25/4 und 26/1 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, als „Frisches Grünland“ ausgewiesen. Aktuell ist dort jedoch lediglich eine unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation zu finden. Der Südosten des Plangebietes bzw. der südliche Teil des Flurstücks 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg ist als „Gewerbe- und Industriegebiet“ und der nördliche Teil des Flurstücks 25/4 als „Freifläche“ ausgewiesen.

Im Norden grenzt das Plangebiet dazu an die 'Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation' (HPNV 2003, Naturnahe Wälder) „Geophytenreicher Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten“.

Exposé - Grundrisse

Da sich keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden und im Rahmen der Planung der Feldsoll als SPE-Fläche festgesetzt und durch umliegende neu geplante SPE-Flächen abgegrenzt wird, werden derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht für die Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope erwartet.

3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden Kapitel wird eine Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartende Eingriffe und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt. Sofern die Eingriffe als erheblich bewertet werden, werden im Kapitel 7.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation vorgestellt.

3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich ca. 450 m von der westlichen Grenze vom Ortsteil Wölzow der Stadt Wittenburg sowie ca. 1.900 m südöstlich vom Stadtkern Wittenburg entfernt und ist über die L04 und weiter über den öffentlichen Verkehrsweg „Wölzower Weiden“ zu erreichen. Nördlich und östlich des Plangebietes findet auf sämtlichen Flächen eine intensive Landwirtschaft statt. Im Süden und Südwesten des Plangebietes innerhalb von 250 m, südwestlich der Bahntrasse Zarrentin – Hagenow-Land, findet überwiegend eine gewerbliche Nutzung durch Lebensmittelhändler, Restaurants, Autohändler sowie Tankstellen und Hotels statt. In ca. 40 m Entfernung der südöstlichsten Plangebietsgrenze befinden sich in südsüdöstlicher Richtung zwei Wohnnutzungen, hier zwei Einfamilienhäuser. Innerhalb des Plangebietes findet keine Wohnnutzung und keine Erholungsnutzung des Menschen statt.

Durch die intensive Landwirtschaft, der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie der südwestlich befindlichen Bahntrasse ergeben sich bereits Vorbelastungen für das Plangebiet in Form von Schall (Motorenlärm), Staub (Pflügen) und Geruch (Düngung).

In den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Als Ausnahme ist in den Gewerbegebieten die Ausstellung und der Verkauf von Wohnwagen und Wohnmobilen zulässig (§ 6 Abs. 4 BauNVO).

Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel, Vergnügungsstätten, Gebrauchtwagenhandel, Speditionen, Lagerhäuser, Tankstellen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Während der Bauphase wird es temporär zu erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet und Immissionen auf die benachbarte vorhandene Gewerbe- und Wohnnutzung durch Staub, Schall und Licht kommen.

Anlagen und betriebsbedingt wird es ebenfalls zu erheblichen Emissionen und Immissionen von Schall, Licht und eventuell auch Geruch kommen. Die Wohnnutzung südsüdöstlich des Plangebietes ist jedoch bereits durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung, der Bahntrasse, durch die öffentliche Verkehrsfläche „Alter Wölzower Weg“ sowie durch die

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 11

südwestlich befindlichen Gewerbebetriebe vorbelastet, so dass langfristig gesehen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gerechnet wird.

Weiter muss der Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg im Rahmen der Schutzgutbetrachtung gesondert betrachtet werden. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 grenzt das Sondergebiet 1.2 mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Beherbergung“, wobei in nordwestlicher Richtung das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – „Factory – Outlet – Center“ angrenzt. Durch die Festsetzung von flächendeckenden SPE- und Grünflächen entlang der Grenze der Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 31 soll mittels Baumpflanzungen ein Lärm- und Sichtschutz hergestellt werden. Durch diese Maßnahme und der Tatsache, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 störende Betriebe ausgeschlossen sind, wird mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch der Sondergebiete 1.2 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ gerechnet.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass es durch das geplante Gewerbegebiet für die umliegenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu kurzfristigen Beeinträchtigungen (Bauphase) für das Schutzgut Mensch kommen kann. Langfristig gesehen wird aufgrund der eingeschränkten Nutzung des Gewerbegebietes jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gerechnet.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotop

Das Plangebiet besitzt derzeit noch einen offenen und einsehbaren Charakter mit einigen lückenhaften Gehölzbeständen am äußeren Plangebietsrand. Lückenhafte Straßenbaumreihen sind überwiegend im Norden, Süden und Westen des Plangebietes zu finden, wobei im Osten nur die öffentliche Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“ das Plangebiet räumlich von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung und der südsüdöstlich liegenden Wohnnutzung trennt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der südlich versiegelten Fläche, strukturarme Freiflächen. Trotz der vergangenen Nutzung des nordwestlichen Teils des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist diese aktuell als unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation zu klassifizieren.

Am nordöstlichen Rand des Flurstücks 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, befindet sich zum Teil ein temporär wasserführender Feldsoll, der durch Bäume und Vegetation vollständig verschattet ist und in der Planzeichnung als SPE-Fläche (SPE-3) festgesetzt ist. Durch eine im Feldsoll stattfindende Müllentsorgung, einer umliegenden Ablagerung von Steinen und Bauschutt sowie der früheren Nutzung der umliegenden Flächen seitens eines Zirkus, ist der Feldsoll vorbelastet und in einem ökologisch schlechten Zustand. Durch gezielte Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren soll das geschützte Biotop stabilisiert und aufgewertet werden. Der nördliche Teil des Feldsolls ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ als Biotop gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Da dieses Biotop zukünftig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 31 vollständig von SPE-Flächen umrandet wird, ist mit einer ökologischen Verbesserung des Feldsolls sowie der dort befindlichen Arten zu rechnen. Durch die zusätzliche Festsetzung von immissionsreduzierten Gewerbebetrieben im Plangebiet werden mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Biotop gerechnet. Die spätere Nutzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht eine potentielle Erweiterung des Bestandsgebäude sowie Neubauten in den Baufeldern GE 1 bis GE 3, innerhalb der strukturarmen Grasflächen sowie der landwirtschaftlichen Fläche. Eine Fällung von Bäumen bzw. Eingriff in den vorhandenen Baumbestand sind nicht

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 12

beabsichtigt. Im Gegenteil soll der Baumbestand durch gezielte Festsetzungen erheblich erweitert werden, um die im Plangebiet mögliche Versiegelung zum größten Teil bereits innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Weitere Informationen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie zu Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen können dem Kapitel 7 entnommen werden.

Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fällungen von Bäumen notwendig werden, ist der Ausgleich dafür gemäß den Regelungen der Hinweise zur Eingriffsregelung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt zu bewerten. Wenn im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren Bäume im Plangebiet gefällt werden müssen, dann ist der Ausgleich nach den Maßgaben des Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (heute Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt) vom 15. Oktober 2007 zu regeln.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.3 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen in Form von Schall, Geruch und Staub bereits als vorbelastet eingestuft.

Vögel:

Brutvögel sind überwiegend in den am Plangebietsrand befindlichen Baumreihen sowie in dem nördlichen Feldsoll, Gebäudebrüter in den Bestandsbauten bzw. der Gewerbehalle zu vermuten.

Eine Nutzung der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Fläche durch Bodenbrüter wie z. B. der Feldlerche wird nicht angenommen, da die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausreichend Abstand zu dort befindlichen Vertikalstrukturen (Baumreihen und Gehölzkulissen) bieten. Mit einer Nutzung der restlichen strukturarmen Grasflächen wird aufgrund der hohen Frequentierung des Menschen sowie durch die teilweise hohen Laubbäume im Plangebiet nicht gerechnet.

Das Vorhandensein von Gebäudebrütern kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Da es im Rahmen von baulichen Veränderungen an den Bestandgebäuden oder im Falle eines Abrisses zu einem potentiellen Eingriff in den Lebensraum von Gebäudebrütern kommen kann, wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel allgemein, hier insbesondere für Gebäudebrüter, durchgeführt werden. Sollte Potential von Arten erkannt werden, erfolgt im Ermessen des Gutachters eine vollumfängliche Kartierung.

Fledermäuse:

Das Vorhandensein von Baumhöhlen und Astlöchern, welche potentielle Quartiere für Fledermäuse bilden können, konnte im Rahmen einer Begehung nicht überprüft werden. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Gewerbehalle. Aufgrund des Alters in Verbindung mit etwaig entstandenen Rissen und Fugen im Mauerwerk, kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren derzeit nicht restlos ausgeschlossen werden.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 13

Reptilien:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg wurden bereits südlich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 31, nahe der dort befindlichen Bahntrasse, Zauneidechsen nachgewiesen. Daher ist eine vollumfängliche Kartierung für Reptilien durchzuführen. Diese wird durch das Gutachterbüro Hendrik Sönnichsen aus Schwerin im Jahre 2024 erfolgen.

Amphibien:

Im Plangebiet befindet sich ein temporär wasserführender Soll. In diesem kann das Vorhandensein von Amphibien derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Xylobionte Käferarten:

Aufgrund der Arten der Laubbäume im Plangebiet (z.B. Traubeneichen) und deren teilweise fortgeschrittenen Alters kann eine Nutzung durch xylobionte Käferarten nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Nichtbeabsichtigung von Eingriffen in den Gehölzbestand wird derzeit jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für xylobionte Käferarten gerechnet.

Schmetterlinge:

Bei der Biotopbestandsaufnahme im September 2023 konnten keine Futterpflanzen wie Nachtkerzen oder Rossmintzen festgestellt werden. Eine Nutzung des Plangebietes als Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer oder den Großen Feuerfalter wird daher derzeit nicht angenommen und es wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Schmetterlinge gerechnet.

Untersuchungen Tiere:

Für das Plangebiet müssen nach dem derzeitigen Kenntnisstand die folgenden Untersuchungen durchgeführt werden:

Potentialabschätzung für

- Brutvögel, hier insbesondere Gebäudebrüter
- Fledermäuse
- Reptilien

Die Potentialabschätzung ist im Ermessen des Gutachters auf vollständige Kartierungen auszuweiten. Sofern das Vorhandensein von gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. der Roten Liste Deutschland streng geschützte Tierarten im Plangebiet festgestellt werden sollten, muss zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 wurde der artenschutzfachliche Untersuchungsrahmen seitens der Plankontor Stadt und Land GmbH mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abgestimmt. Daraufhin wurde das Gutachterbüro Hendrik Sönnichsen Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Schwerin mit der artenschutzfachlichen

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 14

Untersuchung beauftragt. Gemäß gutachterlicher Aussage wird im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) eine Potentialabschätzung der oben genannten Arten durchgeführt. Eine vollumfängliche Kartierung der Zielartengruppe Reptilien ist in jeden Fall erforderlich, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ nahe der südlich gelegenen Bahntrasse Zauneidechsen nachgewiesen wurden. Es wird angenommen, dass eine vollumfängliche Kartierung für Brutvögel nur für mögliche Gebäudebrüter in der im Plangebiet befindlichen Gewerbehalle durchgeführt werden muss, sollte es beabsichtigt sein, die Halle abzureißen oder baulich zu verändern. Ob eine vollumfängliche Kartierung von Brutvögeln auf den Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen muss, wird im weiteren Verfahren durch das Gutachterbüro untersucht.

Ohne gutachterliche Aussagen zu dem Vorhandensein von bestimmten Tierarten im Plangebiet kann keine abschließende Aussage zu den Beeinträchtigungen getätigt werden. Allgemein ist baubedingt mit temporären Beeinträchtigungen in Form von Immissionen durch Schall, Staub und Licht zu rechnen. Anlagenbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Bereits jetzt steht fest, dass durch die mögliche Versiegelung im Plangebiet Habitatsstrukturen für dort möglich vorkommende Arten entfallen werden. Durch die festgesetzten SPE- und Grünflächen sowie durch die Anpflanzgebote wird jedoch mit einer Aufwertung der örtlichen Habitatsstrukturen gerechnet. Die gutachterlichen Untersuchungen sind zum Stand des Vorentwurfes noch nicht abgeschlossen und werden im Rahmen der Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet.

3.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 200.000, abzurufen im Geoportale der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (<https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportale/index.html?lang=de#/geoviewer?meta-dataId=0f71e68f-8c83-4371-8842-1a26abed1854>), werden folgende Bodenarten für das Plangebiet benannt:

Im Plangebiet können Braunerden bis (Acker-) Braunerde-Podsole aus Geschiebedecksand über fluvioglazialen Sand vorkommen. Gering verbreitet sind Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm (unter Wald häufig mit stärkerer Podsolierung), seltener Regosole aus Schmelzwassersand und Kolluvisole aus Sand über Schmelzwassersand.

Da es sich bei den Bodenarten im Plangebiet überwiegend um Braunerden handelt und diese aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrad und der früheren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche als vorbelastet eingestuft werden können, werden die Böden im Plangebiet als nicht besonders schützenswert eingestuft.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die mögliche Neuversiegelung im Plangebiet im Rahmen des Baus neuer Gebäude nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führen wird.

Baubedingt wird ein direkter Eingriff in die oberen Meter des Bodens durch das Ausheben von Bodenmaterial und der Fundamentierung durchgeführt. Anlagenbedingt wird die Bodenversiegelung und das Gewicht der neuen Gebäude die Bodenfunktionen in den betreffenden Bereichen stark einschränken. Es wird zu Bodenverdichtungen kommen, die die im Boden stattfindenden Prozesse stark einschränken oder sogar permanent verhindern werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Kapitel 7.0 im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im weiteren Planungsverlauf ermittelt und entsprechend kompensiert.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 15

Obwohl es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten um keine besonders schützenswerten Bodentypen handelt, wird für das Schutzgut Boden derzeit trotzdem mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleinstgewässer, ein Feldsoll, welcher temporär wasserführend und durch den dichten Gehölzbewuchs voll verschattet ist. Der Feldsoll ist innerhalb der Planzeichnung als SPE-Fläche (SPE 3) festgesetzt, wobei dieser zukünftig durch die SPE-Fläche 2, dem Regenversickerungsbecken und der SPE-Fläche 4 vollständig umrandet und somit weiter stabilisiert wird. Die in den SPE-Flächen angedachte Baum- und Gehölzpflanzungen sowie das Regenversickerungsbecken (RVB 2) bieten den in dem Feldoll möglich vorkommenden Arten einen ökologisch wertvollen Lebensraum und Bewegungskorridore zu benachbarten Flächen, im Gegensatz zu der aktuell angrenzenden strukturarmen Freifläche. Weitere offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet, die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hülseburg, befindet sich in einer Entfernung von rund 5.000 m östlich des Plangebietes.

Die beabsichtigte Bodenversiegelung wird zu einer Einschränkung der Infiltrationsfähigkeit des Bodens in den betroffenen Bereichen und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Diesem Umstand kann mit der lokalen Versickerung des Niederschlags entgegengewirkt werden. Durch die Gehölz- und Baumpflanzungen kann mit einer erhöhten Aufnahme des Niederschlags gerechnet werden.

Mit den geplanten Regenversickerungsbecken, welche sich zukünftig im Plangebiet befinden sollen, soll der anfallende Niederschlag im Plangebiet zur Versickerung geführt werden. Ein Konzept der Regenversickerungsbecken wird im weiteren Verfahren durch einen Fachplaner erarbeitet. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird dies nicht Gegenstand des Vorentwurfes sein.

Baubedingt ist mit einem direkten Eingriff in den Oberboden und damit in die Infiltrationsfähigkeit des Bodens zu rechnen. Anlagenbedingt wird es, zumindest bei Bodenversiegelungen, zu Veränderungen in der Infiltrationsrate des Niederschlags kommen. Betriebsbedingt ist mit keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Für das Schutzgut Wasser wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbaum- und Laubgehölzbestände fördern die Produktion von Frischluft im Plangebiet.

Durch die beabsichtigte Bodenversiegelung auf den Freiflächen, wird die Entstehung von Kaltluft gemindert und die Wärmerückstrahlung erhöht.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 16

Durch die flächenhafte Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grün- und SPE-Flächen wird die Bodenversiegelung zum größten Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die daraus resultierende ökologische Aufwertung wird zu einer Verbesserung des Schutzgut Klima/Luft beitragen und die Frischluftproduktion des Plangebietes weiter erhöhen.

Derzeit wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft gerechnet.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“.

Da sich das Plangebiet zukünftig durch geschlossene Baumreihen sichtbar von der Umgebung und den nordöstlich und östlich befindlichen Ackerflächen abgrenzen wird, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild kommen wird. Außerdem ist der um das Plangebiet befindliche Raum durch das nordwestliche „Wittenburg Village“, der südwestlichen Bahntrasse sowie durch die östlich befindlichen Gewerbebetriebe im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild bereits vorbelastet. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg als gewerbliche Fläche dargestellt, so dass die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hier kein Widerspruch darstellt.

Derzeit wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gerechnet.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) sind im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die bau- und anlagenbedingte Versiegelung wird zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen und damit direkt die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen. Die versiegelten Flächen werden zudem die Entstehung von Kaltluft mindern und die Wärmerückstrahlung erhöhen, was sich negativ auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken wird.

Die strukturarmen Freiflächen innerhalb des Plangebietes bieten den dort möglich befindlichen Arten keine sehr guten Habitatstrukturen. Durch die langfristig geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grün- und SPE-Flächen wird mit einer Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen/Biotop und damit für das Schutzgut Tiere gerechnet. Die Anlage der Regenversickerungsbecken (Begünstigt die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung und lässt über Nacht Kaltluft entstehen) sowie das Anpflanzen von weiteren Laubbäumen und Laubgehölzen als Kompensation der Bodenversiegelung wird die Schutzgüter Boden (Verbesserung des Bodengefüges im Wurzelbereich), Wasser (Verbesserung des Wasserhaushaltes im Wurzelbereich) und Klima/Luft (Erhöhung der Frischluftproduktion) langfristig verbessern.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 17

Für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sondern langfristig eher mit einer Verbesserung der einzelnen Schutzgüter und ihren Beziehungen zueinander gerechnet.

4.0 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Potentieller Grad der Beeinträchtigung
Mensch	
Pflanzen / Biotope	
Tiere	(X)
Boden	X
Wasser	
Klima / Luft	
Landschaftsbild	
Kultur / Sachgüter	
Wechselwirkungen	

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“ = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das entsprechende Schutzgut gerechnet); „(X)“ = derzeit erheblich, Untersuchungen müssen noch abgewartet werden

5.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei einer Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung würde es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter kommen. Die derzeitige Nichtnutzung des Plangebietes würde bis auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben und die vorhandenen Gebäude würden weiter verfallen.. Es würde jedoch auch kein „grünes“ Gewerbegebiet entstehen, in dem störende Betriebe ausgeschlossen sind.

6.0 Alternativprüfung

Die umliegenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dazu ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg als gewerbliche Fläche dargestellt, wodurch die angestrebte Nutzung ohnehin an dieser Stelle erfolgen sollte. Weitere gewerbliche Flächen sind nicht in Besitz der Vorhabenträger.

Exposé - Grundrisse

7.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 19

7.1.2 Kultur- und Sachgüter

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.1.3 Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 20

- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster).

7.2 Kompensationsmaßnahmen

7.2.1 Berechnung der Grundfläche

Das insgesamt 4,06 ha große Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Tab. 1

Nutzungsart	Fläche (qm)
Gewerbegebiet	21.715
Öffentliche Verkehrsfläche	1.890
Private Verkehrsfläche	975
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.100
Private Grünfläche	4.540
Wasserflächen	1.615
SPE - Flächen	8.750
Gesamt	40.585

Die Grundflächen bzw. der Anteil der Baufelder (GE 1 – GE 3), der durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, ist in der folgenden Tabelle je Baufeld dargestellt. Gemäß § 19 BauNVO errechnet sich die Grundfläche aus der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich ist der § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu beachten. Demnach ist es generell zulässig, dass die Grundfläche um 0,5 bzw. 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. In der Planzeichnung des Vorentwurfes des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ sind für die Baufelder GE 1 bis GE 3 eine jeweilige GRZ von 0,8 festgesetzt, sodass eine Überschreitung um 50 v. H. nicht zulässig ist.

Tab. 2

Baufeld	Grundfläche (inkl. Nebenanlagen) (qm)
Gewerbegebiet 1	5.675,2
Gewerbegebiet 2	740,6
Gewerbegebiet 3	1.255,2
Gesamt	7.671,0

Unter Verwendung der GRZ von 0,8 ist im Plangebiet eine maximale Versiegelung von **7.671 qm** durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen möglich. Bei der Berechnung der Grundfläche wurde innerhalb des Baufeldes 2 die bestehende Versiegelung von 9.701 qm berücksichtigt, so

Exposé - Grundrisse

dass maximal noch 740,6 qm durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.

Im weiteren Verfahren muss zudem geklärt werden, wie und wo eine entsprechende Kompensation der Bodenversiegelung durchgeführt werden kann.

7.2.2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf

Da es durch die mögliche Versiegelung von 7.671 qm Fläche zur Beseitigung- und Veränderung von im Plangebiet befindlichen Biotopen kommt, wird im Folgenden anhand der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018)* der Multifunktionale Kompensationsbedarf (qm EFÄ) berechnet.

Gemäß der HzE ist vorerst der Wert sowie Durchschnittswert der im Plangebiet beeinträchtigten Biotope anhand der Naturschutzfachlichen Wertstufe „Regeneration“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) zu ermitteln (Anlage 3, HzE), wobei als abschließender Biotopwert der Durchschnittswert anhand des höheren Wert (Reg. oder Gef.) ermittelt wird. Anhand der Datengrundlage des Geodatenviewer GDI-V (Themenkarte Biotope und Geotope) und einer Begehung des Plangebietes im September 2023 kann festgestellt werden, dass innerhalb des Baufeldes 1 auf dem Flurstück 28/5 und in den Baufeldern 2 und 3, auf den Flurstücken 25/4 und 21/2, der Biotoptyp „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation“ beseitigt bzw. verändert wird. Die untenstehende Tabelle zeigt den im Plangebiet befindlichen Biotoptyp sowie die Wertigkeit:

Tab. 3

Biotopcode- und typ	Baufeld	Reg.	Gef.	Wertstufe	ØBiotopwert
PEU - Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation	GE 1 - GE 3	0	1	1	1,5

Als Lagefaktor wurde der Wert 0,75 bestimmt, da sich die Flächen in einem vorbelasteten Raum befinden. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m die Bahntrasse Zarrentin – Hagenower Land sowie weitere gewerbliche Betriebe. Das Plangebiet ist durch die Straße L 04 und Wölzower Weiden umrandet. Nordöstlich und östlich findet auf sämtlichen Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Anhand der Flächengröße des möglich betroffenen Biototyps, des jeweiligen durchschnittlichen Biotopwerts und des Lagefaktors kann nun das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt werden.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 22

Tab. 4

Baufeld	Fläche Biotop (qm)	ØBiotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)
GE 1	5.675,2	1,5	0,75	6.384,6
GE 2	740,6	1,5	0,75	833,2
GE 3	1.255,2	1,5	0,75	1.412,1
Gesamt	7.671,0			8.629,9

Da neben der Beseitigung der Biotope auch eine Versiegelung im Plangebiet stattfindet, ist zusätzlich das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung zu ermitteln, in dem die vollversiegelte Fläche mit dem Faktor 0,5 (Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung) multipliziert wird.

Tab. 5

Baufeld	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (qm)	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,5)	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)
GE 1	5.675,2	0,5	2.837,6
GE 2	740,6	0,5	370,3
GE 3	1.255,2	0,5	627,6
Gesamt	7.671,0		3.835,5

Über die Addition des Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung mit dem Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung wurde der Multifunktionale Kompensationsbedarf ermittelt.

Tab. 6

Baufeld	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
GE 1	6.384,6	2.837,6	9.222,2
GE 2	833,2	370,3	1.203,5
GE 3	1.412,1	627,6	2039,7
Gesamt	8.629,9	3.835,5	12.465,4

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt drei Regenversickerungsbecken (RVB) festgesetzt. Dies können mit einem Kompensationswert von 0,8 als kompensationsmindernde Maßnahme

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 23

angesetzt werden, wodurch im nächsten Schritt der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf berechnet wird.

Tab. 7

Maßnahme	Fläche der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm)	Wert der Kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenequivalent der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm EFÄ)
Regenversickerung sbecken (RVB)	1.615	0,8	1.292

Der berechnete korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beläuft sich auf 11.173,4 qm. Somit müssen 11.173,4 qm an Kompensationsmaßnahmen, überwiegend als Baum- und Gehölzpflanzungen, innerhalb oder außerhalb des Plangebietes angelegt werden, um die im Plangebiet mögliche Bodenversiegelung zu kompensieren. Alternativ sind auch Entsiegelungsmaßnahmen zulässig, sofern der Vorhabenträger über entsprechende versiegelte Flächen verfügt. In der folgenden Tabelle erfolgt eine Auflistung der möglichen Pflanzungen innerhalb des Plangebietes, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, auf welchen externen Flächen der restliche Kompensationsbedarf erfolgt.

Tab. 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)	Flächenequivalent der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm EFÄ)	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
12.465,4	1.292	11.173,4

In der folgenden Tabelle erfolgt eine Auflistung der möglichen Pflanzungen innerhalb des Plangebietes, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, auf welchen externen Flächen der restliche Kompensationsbedarf erfolgt.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwiglust-Parehm) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L.04), westlich Wölzower Weiden“

1

Lage	Ziffer der Kompensationsmaßnahme	Art der Kompensationsmaßnahme	Fläche der Kompensationsmaßnahme (qm)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen (qm KFÄ)	Zu erbringender Korrigierter Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
GF 1	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.339,0	2,0	0,5	1.339,0	9.834,4
GF 3	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihe	1286,4	2,0	0,5	1.286,4	8.548,0
GF 4	6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	482,0	1,0	0,5	241,0	8.307,0
GF 5	6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	281,0	1,0	0,5	140,5,0	8.166,5
GF 6	6.31	Anlage von Einzelbäumen oder Baumgruppen	425,0	1,0	0,5	212,5,0	7.954,0
SPE 1	2.51	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.595,0	2,0	0,5	1.595,0	6.359,0

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwiglust-Parehm) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L.04), westlich Wölzower Weiden“

2

SPE 2	6.21	Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüschen	2.616,0	1,0	0,5	1.308,0	5.051,0
SPE 3	4.21	Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern	612,0	2,0	0,5	612,0	4.439,0
SPE 4	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.118,0	2,0	0,5	1.118,0	3.321,0
SPE 5	6.31	Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüschen	1.433,0	1,0	0,5	716,5	2.604,5
SPE 6	6.31	Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüschen	1.375,0	1,0	0,5	687,5	1.917,0
Summe restlicher Kompensationsbedarf (qm EFÄ)							1.917,0

Tab. 9

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 1

8.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen

Laut § 4c BauGB ist die Stadt Wittenburg dazu verpflichtet die Beachtung und Durchführung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9.0 Zusammenfassung

9.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ befindet sich ca. 1,9 km südöstlich entfernt von der Kernstadt Wittenburg und ca. 200 m entfernt des nordwestlich angrenzenden „Wittenburg Village“. Nordöstlich, östlich und südlich des Plangebietes grenzen direkt hinter der öffentlichen Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“ intensiv genutzte Ackerflächen heran, welche überwiegend im Nordosten des Plangebietes durch eine lückenhafte Baumreihe vom Plangebiet getrennt werden. Das nördlich befindliche „Wittenburg Village“ wird durch eine derzeit lückige Baumreihe getrennt, wobei die Gewerbebetriebe und Bahntrasse im Westen des Plangebietes durch eine überwiegend geschlossene Baumreihe räumlich von dem Plangebiet getrennt sind.

Durch den jahrelangen Leerstand und der „Nichtnutzung“ der Gewerbeflächen haben diese keinen Bestandsschutz mehr, wodurch das Plangebiet gegenwärtig als § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nun langfristig Planungssicherheit gewährleistet werden, wobei zukünftig nur solche Vorhaben zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und die Erholungsnutzung des nordwestlich angrenzenden „Wittenburg Village“ nicht beeinträchtigen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, hier eine alte Gewerbehalle, die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung weiterhin noch erhalten bleiben soll. Konkrete Entwürfe für Neubauten oder zukünftige Vorhaben bzw. Nutzungen liegen nicht vor.

9.2 Planverfahren

In der nächsten Sitzungskette soll nun der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

9.3 Umweltbewertung

Im Kapitel 3.0 findet die Schutzgutbewertung der einzelnen Schutzgüter statt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet wird. Innerhalb des Plangebietes findet keine Wohn- oder Erholungsnutzung. Für die südöstlich gelegenen Wohnnutzungen wird mit keinen langfristigen Beeinträchtigungen gerechnet, da sämtliche störende Betriebe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind.

Exposé - Grundrisse

Stadt Wittenburg (Ludwigslust-Parchim) • Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ 2

Für das Schutzgut Tiere wird zu diesem Zeitpunkt noch von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen, vor allem für mögliche Gebäudebrüter, sollte es beabsichtigt sein die Bestands-halle abzureißen oder baulich zu verändern. Weiter wird mit erheblichen Beeinträchtigungen für Reptilien gerechnet, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 28 „Wittenburg Vil-lage“ im Süden der Bahntrasse Zarrentin – Hagenow-Land Zauneidechsen nachgewiesen wur-den.

Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Bodenversiegelung in Folge der möglichen Neubau-ten von Gebäuden mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Umfang der hierfür erforderlichen Kompensation ist im Kapitel 7.2.2 ausführlich berechnet. Für die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf wurden die Hinweise zu Eingriffsregelungen – Vorpommern herangezogen.

Stand: August 2024

gez. Christian Greger
- Der Bürgermeister -

Stadt Wittenburg
Der Bürgermeister
Molkereistraße 4 - 19243 Wittenburg

Exposé - Anhänge

1.


Stadt Wittenburg • B-Plan Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Zeichenerklärung (zum Teil A)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8 (§ 16 BauNVO)

GH max. 60,0 m über NHN maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
hier: maximal 60,0 m über NHN

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1 Geschoss (§ 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)


Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 öffentliche Verkehrsfläche

 private Verkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

 Bereich für Fußgänger und Fahrradfahrer


Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

 private Grünfläche


 Nummerierung der Grünflächen 1-6, hier: Grünfläche 1

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses


 hier: Regenversickerungsbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB


 Erhaltungsgebot für Bäume

 Anpflanzgebot für Bäume


 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 b BauGB)

 Nummerierung der SPE-Flächen 1-6, hier: SPE-Fläche 1

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wittenburg Nr. 31 (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

 vorhandene Bäume

 vorhandenes Gebäude

 Flurstücksgrenze

56/4 Flurstücksbezeichnung

50.26 Höhenangaben im System DHHN 2016

 eingemessener Zaun