

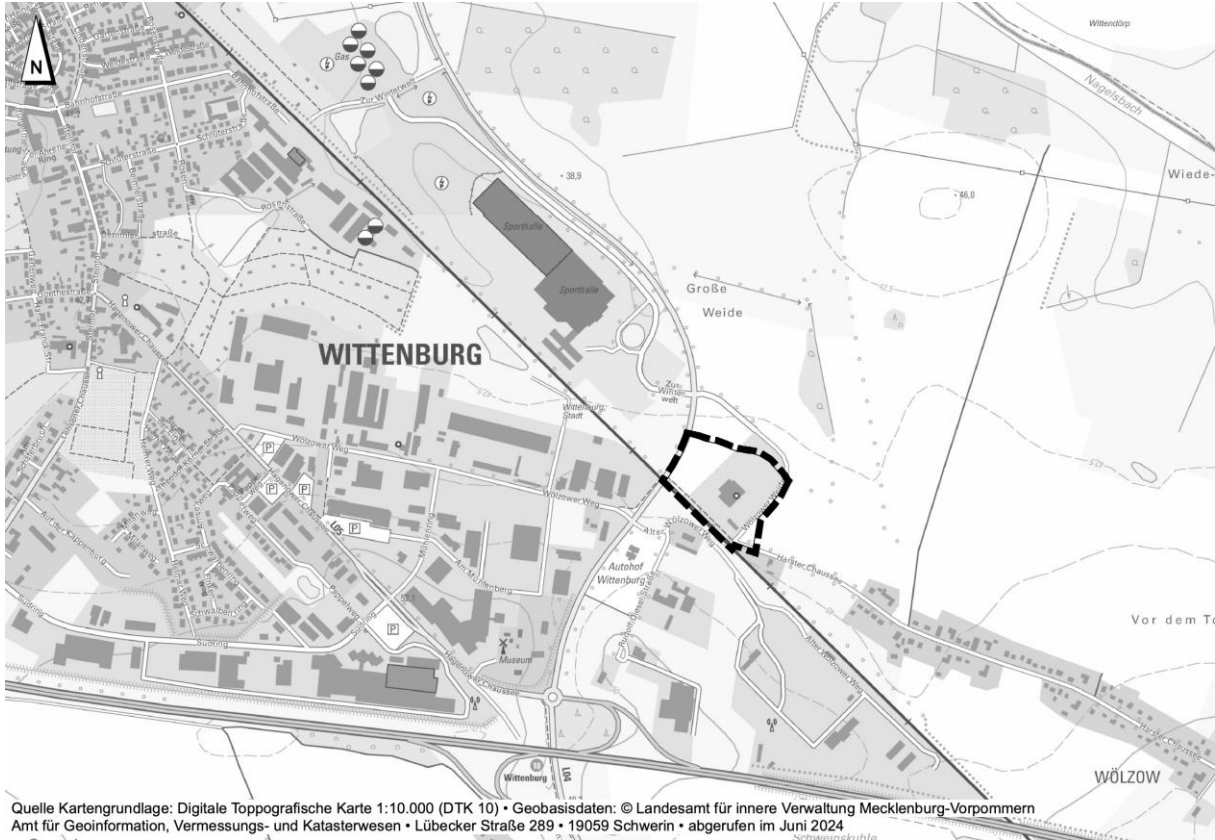
**Stadt Wittenburg**  
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**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



Quelle Kartengrundlage: Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK 10) • Geobasisdaten: © Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen • Lübecker Straße 289 • 19059 Schwerin • abgerufen im Juni 2024

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](mailto:info@plankontor-hh.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Henrik Kell / B.A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
5.1	Planungskonzeption.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
<b>6.0</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>7</b>
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
<b>7.0</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>9</b>
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten .....	9
7.2	Belange des Denkmalschutzes.....	10
7.3	Belange des Immissionsschutzes.....	10
<b>8.0</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>12</b>

## 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. 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.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen 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 km<sup>2</sup> mit insgesamt 214.161 Einwohnern (Stand Dezember 2022), eine Bevölkerungsdichte von 44 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. Die Stadt Wittenburg hatte mit Stand Dezember 2022 etwa 6.400 Einwohner, bei einer Fläche von ca. 80 km<sup>2</sup>. 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

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 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> 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 vereinzelte Bäume stehen angrenzend an die östlich verlaufende Straße „Wölzower 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 „Wölzower 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 Wölzower 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 Plangebiets, 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 Wölzower 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 Wölzower Weiden befinden sich im südöstlichen Verlauf zudem vereinzelte 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.

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 Wölzower 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 Wölzower 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 Wölzower Weiden nicht möglich.

## **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 Schutzgut 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.



## **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

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 AZV eingeleitet, damit dieses dann in den entsprechenden Kläranlagen gefiltert und gereinigt werden kann, um anschließend in Gewässer eingeleitet zu werden.

## **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.

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 Bodematerials 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 Wölzower 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 Wölzower 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

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 Bebauungsplanes 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 Wölzower Weiden“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

### 1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Baufeld 1	7.845 qm
Baufeld 2	14.113 qm
Baufeld 3	1.200 qm
<b>Summe 1 Gewerbegebiete</b>	<b>23.158 qm</b>

### 2. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche	2.990 qm
Private Verkehrsfläche	930 qm
<b>Summe 2 Verkehrsflächen</b>	<b>3.920 qm</b>

### 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
<b>Summe 3 Private Grünflächen</b>	<b>5.770 qm</b>

#### **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
<b>Summe SPE-Flächen</b>	<b>6.120 qm</b>

#### **5. Wasserflächen**

Regenversickerungsbecken 1	726 qm
Regenversickerungsbeckens 2	735 qm
Regenversickerungsbeckens 3	155 qm
<b>Summe Wasserflächen</b>	<b>1.615 qm</b>

---

**Plangebiet Summe:** **40.585 qm**

## **10.0 Planverfahren**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower 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 Witteburg, 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 Untersuchungsrahmen 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.

Stand: Oktober 2024

gez. Christian Greger  
- Der Bürgermeister -

Stadt Wittenburg  
Der Bürgermeister  
Molkereistraße 4 • 19243 Wittenburg