

Textliche Festsetzungen – Entwurfsfassung (Stand 23.05.2025)

Kursiv gedruckte Überschriften und Nummerierungen dienen der Orientierung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind die Ausnahmen für Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen für Vergnügungsstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind Autohöfe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO handelt, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, unzulässig. Weiter sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Autohöfe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO handelt, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Weiter sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Autohöfe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO handelt, Schank- und Speisewirtschaften, Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Weiter sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können Batteriespeicheranlagen und Rechenzentren ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit dieser Anlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Autohöfe im Sinne der vorangegangenen beiden Absätze sind Anlagen oder Standorte mit unterschiedlichen Nutzungen zur Versorgung von Reisenden und Fernfahrern sowie von Kraftfahrzeugen, wie etwa Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Autowaschanlagen oder Kfz-Werkstätten.

(1.2) Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Abweichend hiervon können in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sowie den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

(1.3) In den Industriegebieten GI 1, und GI 2 und GI 3 sowie den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen mit einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die der 12. BImSchV unterliegen (Störfallverordnung), unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Oberkante baulicher Anlagen

Im Plangebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Oberkante von Gebäuden durch einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu 5,0 m zugelassen werden, soweit diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

3. Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

- (3.1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zu mindestens 25 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt versickerungsfähig anzulegen.
- (3.2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mindestens 85 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Des Weiteren ist auf 2.945 m² Fläche der Intensivacker in Extensivgrünland umzuwandeln. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.3) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begrünung der privaten Grundstücke

- (3.4) In den Baugebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (3.5) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung „h“ sind insgesamt 120 Bäume und 1.200 Sträucher zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung nach dieser Festsetzung gilt unabhängig von den Pflanzungen nach textlicher Festsetzung 3.4.
- (3.6) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung „i“ sind insgesamt 55 Bäume und 570 Sträucher zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung nach dieser Festsetzung gilt unabhängig von den Pflanzungen nach textlicher Festsetzung 3.4.
- (3.7) In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern. Je angefangener fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (3.8) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mindestens zu 50 % dauerhaft zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Öffentliche Grünflächen - Schutz und Pflege bestehender Biotope

- (3.9) Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „a“ ist die vorhandene Feuchtwiese zu pflegen und zu erhalten. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.10) Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „d“ ist die vorhandene Grünlandbrache feuchter Standorte zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist zu dritteln und zweimal jährlich, ab 15. Juli respektive ab 15. September des Jahres zu mähen. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen - Aufwertung von Flächen, Entwicklung und Pflege von Biotopen

- (3.11) Innerhalb der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „b“ ist die vorhandene Grünlandbrache in eine Feuchtwiese umzuwandeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist im Sohlbereich zu vertiefen und der Höhe der westlich angrenzenden Bestands-Feuchtwiese anzupassen. Die Entwicklung erfolgt durch natürliche Sukzession. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.12) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „c“ sind insgesamt 70 Bäume und 860 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.13) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „e“ ist als extensives Grünland mit einem geschlossenen Gehölzband aus Bäumen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zum Industriegebiet GI hin zu entwickeln. Dabei sind 72 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind bis zu zwei Unterbrechungen des geschlossenen Gehölzbandes von jeweils höchstens fünf Metern Breite zulässig. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.14) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „f“ sind insgesamt 45 Bäume und 470 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.
- (3.15) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „g“ ist die vorhandene Grünlandbrache trockener Standorte zu pflegen und zu erhalten. Ergänzende Grundsätze und Auflagen zur Bewirtschaftung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- (3.16) Für die Baum- und Strauchpflanzungen der Festsetzungen 3.4 bis 3.6 sowie 3.11 bis 3.14 gelten die folgenden Anforderungen: Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 zu beachten. Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind - soweit sie auf privaten Grundstücken stattfinden - in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Öffentliche Grünflächen - Erhalt des Müggendorfer Wegs als begrünte Wegeverbindung mit Allee

- (3.17) Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegeverbindung“ ist die vorhandene Alleinpflanzung zu erhalten. In der Fläche ist jeweils eine bis zu 4 m breite, befestigte Wegefläche für Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr zulässig.

4. Immissionsschutz

- (4.1) *Anforderungen an die Schalldammaße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume*

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen. Die Norm DIN 4109 wird zusammen mit dem Bebauungsplan beim Bauamt der Stadt Wittenberge zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(4.2) Lärmkontingentierung

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Industrie- und Gewerbegebieten nur solche Vorhaben zulässig, welche die flächenbezogenen Schallleistungspegel im Sinne der DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A) je m² Grundstücksfläche

Bezugsfläche	Fläche (m ²)	LEK,tags	LEK, nachts
TF 1 – GE 1	23.520	64	49
TF 2 – GE 2	35.126	68	53
TF 3 – GI 1	40.200	70	55
TF 4 – GI 2	70.962	70	55
TF 5 – GI 3	20.540	72	57

Für die in der Nebenzeichnung, die Bestandteil dieser Festsetzung ist, dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag dB(A)	Zusatzkontingent Nacht db(A)
A	0	0
B	7	7
C	0	0
D	4	4
E	12	12
F	3	2

Die Norm DIN 45691 wird im Bauamt der Stadt Wittenberge zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5. Leitungsrechte

(5.1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung in der Stadt Wittenberge einzutragen.

6. Sonstige Festsetzungen

(6.1) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zur Verdunstung oder zur Versickerung zu bringen.

Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die festgestellten Bodendenkmal Nr. 112347, ein Siedlungsplatz der Urgeschichte, sowie Nr. 111112, ein Siedlungsplatz der Bronze- und Eisenzeit (teilweise). Deren Abgrenzungen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Flächen, welche der Planfeststellung zur Bundesautobahn A14 (Planfeststellungsbeschluss vom 1. März 2024) unterliegen. Deren Abgrenzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwei Räume mit besonderem Denkmalverdacht. Deren Abgrenzungen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Abgrenzungen der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der künftigen Bundesstraße B 195 gemäß § 9 Abs. 1 bzw. § 9 Abs. 2 FStrG (20 m respektive 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand) sind als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.