

**Stadt Wittenberge**

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der A14“**

## **Begründung**

Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
Mai 2025

Stadt Wittenberge  
August-Bebel-Straße 10  
19322 Wittenberge

Bearbeitung: regioteam - Spath + Nagel  
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft  
Bundesplatz 8, 10715 Berlin  
Telefon: (030) 789 594 - 51  
post@regioteam-berlin.de

mit (Umweltbericht und Grünordnungsplan)  
Büro für Umweltplanungen – Frank Schulze Dipl.-Ing.  
Kameruner Weg 1, 14641 Paulinenaue

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Landschaftsräumliche Einbindung	6
2.3 Bestandsnutzung	6
2.4 Erschließung	6
2.5 Eigentum	7
2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten	7
2.7 Bodendenkmale	7
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Gemeinsame Landesplanung	9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	9
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
3.1.3 Vorrang der Innentwicklung, Bodenschutzklausel, naturschutzrechtliche Agrarklausel	11
3.2 Regionalplanung	13
3.3 Landschaftsschutzgebiet	14
3.4 Flächennutzungsplan	14
3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan; Biosphärenreservat	14
3.6 Angrenzende Bebauungspläne	15
3.6.1 Bebauungspläne für das „Einkaufszentrum Westprignitz“	15
3.6.2 Bebauungspläne für das Gewerbegebiet „Nord“	15
3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
3.8 Sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.9 Planfeststellung zur Bundes-Autobahn A14	16
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>18</b>
4.1 Ziele der Planung	18
4.2 Städtebauliches Konzept	18
<b>5. Erläuterung der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
5.1 Baugebiete	20
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	26
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.2 Öffentliche Verkehrsflächen	26
5.3 Öffentliche Grünflächen	27
5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.5 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der privaten Grundstücke	29
5.6 Immissionsschutz	31
5.7 Leitungsrechte	36
5.8 Sonstige Festsetzungen	36
5.9 Nachrichtliche Übernahmen	37
5.10 Hinweise	38

<b>6.</b>	<b>Verhältnis zur Planfeststellung des Autobahn A 14</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>40</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	40
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	40
7.3	Verkehr	40
7.4	Ver- und Entsorgung	42
7.5	Niederschlagsentwässerung	43
7.6	Natur, Landschaft, Umwelt	43
7.7	Bodenordnende Maßnahmen	43
7.8	Kosten und Finanzierung	43
	<b>TEIL II – UMWELTBERICHT</b>	<b>45</b>
	<b>TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>46</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss	46
8.2	Scoping-Verfahren	46
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	46
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	46
8.5	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	47
8.6	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	47
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>48</b>
	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>49</b>

## TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. Einführung

#### 1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der A 14“ (im Folgenden ‚Plan-gebiet‘) liegt am westlichen Rand der Stadtlage Wittenberge und grenzt westlich an die künftige, planfestgestellte Ausfahrt der künftigen Bundesautobahn A 14 an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 30,7 Hektar. Es wird im Nordosten durch die Grenze der Planfeststellung im Bereich der verlegten B 195 sowie das westlich anschließende Waldstück begrenzt. Der Geltungsbereich folgt weiter der Nordseite des Müggendorfer Wegs und dann der westlichen Grenze der Ackerfläche zwischen dem Müggendorfer Weg und dem Kahlhorstweg, der die südliche Grenze des Plangebiets bildet. Die östliche Grenze folgt der dort vorhandenen Sandabbaufäche und schließt die künftige Zufahrt zur Anschlussstelle der BAB 14 mit ein.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Wittenberge:  
Flur 3 – Flurstücke 1,2,3, 5 und 7 jeweils teilweise, Flurstücke 6,8 und 9 vollständig  
Flur 2 – Flurstück 55 teilweise.



Übersichtskarte  
(ohne Maßstab)

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Stadt Wittenberge, aber auch an weiteren Standorten in der Region, wie Karstädt und Perleberg ist eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen.

Mit der BAB 14 wird Wittenberge unmittelbar an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Die Vorteile eines Gewerbestandortes auf halber Strecke zwischen Hamburg und Berlin mit Anschluss an die Autobahn sowie an anderen Stellen der Stadt auch an die Schienen- und Wasserstraßeninfrastruktur werden künftig stärker zum Tragen kommen, sodass tendenziell mit einer Steigerung der Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wittenberge zu rechnen ist.

Im Regionalen Wachstumskern Prignitz (zusammen mit Karstädt und Perleberg) sollen die Cluster Metall, Logistik sowie Ernährung besonders gestärkt und entwickelt werden. Dabei handelt es sich häufig um Betriebe, die durch ein erhebliches Verkehrsaufkommen oder sonstiges Störpotenzial gekennzeichnet sind, hohe Anforderungen an die Erschließung stellen und daher Flächen in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten benötigen. Aber auch bei vielen stärker lokal orientierten Gewerbebetrieben ist eine Neuerrichtung oder Erweiterung in gemischt genutzten Gebieten aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen häufig problematisch. Die Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten Wittenberges sind zusehends belegt. Potentiale für eine Nachverdichtung sind nur in begrenztem Umfang vorhanden.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzungen, und hier insbesondere für Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Logistikbetriebe planerisch zu sichern und zu erschließen.

In einer vorangehenden Untersuchung wurden verschiedene mögliche Standorte in der Stadt Wittenberge auf die oben genannten Standortanforderungen hin untersucht.<sup>1</sup> Neben dem Plangebiet waren Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B189, weiter nördlich entlang der B189 sowie nördlich des DB-Instandhaltungswerks am östlichen Stadtrand Gegenstand der Untersuchung. Im Ergebnis wurde das Plangebiet gerade für Gewerbebetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und Störpotenzial als am besten geeignet bewertet, u.a. wegen der Lage an einer Autobahnanschlussstelle und der verhältnismäßig großen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs im Sinne von § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher für die Entwicklung als Industrie- und Gewerbegebiet erforderlich.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt am westlichen Rand der Stadtlage Wittenberge. Es grenzt an die planfestgestellte Autobahn A14, für deren Anschlussstelle umfangreiche Erweiterungen der bestehenden Verkehrsanlagen mit zwei Kreisverkehrsplätzen vorgesehen sind. Östlich dieser Anschlussstelle bzw. der bestehenden Bundesstraße 189 befindet sich der Einzelhandelsstandort „Einkaufszentrum Westprignitz“, der durch großflächige Baukörper und weiträumige Parkplätze geprägt ist. Die Lenzener Chaussee verbindet das Plangebiet mit dem Stadtkern von Wittenberge, der etwa 3,5 km vom Plangebiet entfernt liegt, sowie stadtauswärts mit der Gemeinde Cumlosen und der Stadt Lenzen. Entlang der Nordseite der Lenzener Chaussee reihen sich zwei eingeschossige Gewerbegebäude, die der Autobahnplanung weichen werden, sowie fünf Wohngebäude auf Grundstücken, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. Nordwestlich des Plangebiets liegt in einiger Entfernung der ausgelagerte landwirtschaftliche Betrieb Hermannshof. Südöstlich grenzt eine Sandabbaufläche unmittelbar an. In südlicher und westlicher Richtung bildet das geplante Gewerbegebiet eine neue Außengrenze des Siedlungsgebiets von Wittenberge gegenüber der offenen Landschaft der Elbtalau.

Die Bundesstraße B189 als Westumfahrung der Stadt Wittenberge verbindet das Plangebiet in nördlicher Richtung mit dem bestehenden Gewerbegebiet um den Hirtenweg sowie der Bundesstraße 5, und weiter über Perleberg mit Wittstock (Dosse), in südlicher Richtung mit der

---

<sup>1</sup> EBP (Hrsg.) 2020, Machbarkeitsstudie zur Gewerbeflächenentwicklung in Wittenberge.

Altmark in Richtung Stendal. Die A14 wird annähernd parallel dazu die Relation Magdeburg – Stendal – Wittenberge – Perleberg – Schwerin herstellen. Der das Plangebiet querende Müggendorfer Weg hat nur untergeordnete Verbindungsfunktionen.

## 2.2 Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt außerhalb des westlichen Siedlungsrandes von Wittenberge im Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild wird vor allem durch großräumige, wenig gegliederte landwirtschaftliche Flächen und kleine Waldstücke bestimmt. Als strukturierende Elemente wirken die Gehölzstreifen entlang des Müggendorfer Wegs, ein kleiner Kiefernforst und ein Feuchtgebiet mit einzeltem Gehölzaufwuchs im Südwesten des Plangebiets sowie die Waldfläche und zwei kleine Gehölzinseln an der Lenzener Chaussee und im Knick des Müggendorfer Wegs.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verlaufen in schnurgrader Trassierung der Kahlhorstweg und der Cumloser Graben. Jenseits davon liegt die offene Landschaft der Elbtalbaue, die sich auch westlich des Plangebiets fortsetzt, mit einem Wechsel von Ackerland und Wiesen, sparsam gegliedert durch schmale Gehölzstreifen.

*Die landschaftsräumliche Situation und die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung näher betrachtet und im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erläutert.*

## 2.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und – mit Ausnahme des Müggendorfer Wegs – unversiegelt. Die Flächen nördlich davon werden als Wiese / Weide, die Flächen südlich des Wegs als zusammenhängende Ackerfläche genutzt. Diese erstreckt sich teils bis zur südlichen Plangebietsgrenze, nimmt jedoch einen kleinen Kiefernforst, ein Feuchtbiotop sowie eine isoliert davon gelegene baumbestandene Kuppe aus.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig und medienseitig über die Bundesstraße B195 / Lenzener Chaussee in ihrer derzeitigen Trassierung erschlossen. Die Straße ist gegenwärtig mit zwei Fahrstreifen und einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg ausgebaut. An der Einmündung des Hirtenwegs und des Müggendorfer Wegs gibt es keine Aufweitungen oder Abbiegespuren.

Auf Grundlage der Planfeststellung für die Bundesautobahn A14 soll die B195 um einige Meter nach Süden verlegt und über einen Kreisverkehr mit dem künftigen Autobahnanschluss verbunden werden. Etwa 200 m westlich dieses Kreisverkehrs schwenkt die neue Trasse in die vorhandene Lenzener Chaussee ein, die im östlichen Abschnitt zur Anliegerstraße wird. Die neue Straße wird zweistreifig ausgebaut und soll einen einseitigen Geh- und Radweg erhalten. Der Hirtenweg wird unmittelbar östlich der Autobahn in einem Wendehammer enden und nicht mehr in die Lenzener Chaussee einmünden. In den Planfeststellungsunterlagen ist ein schmaler Anschluss des Müggendorfer Wegs und der Sandabbauanlage an den Kreisverkehr vorgesehen. Dieser Anschluss wird für die Erschließung des Plangebiets nicht ausreichen, sondern leistungsfähig ausgebaut werden müssen. Zum Umgang mit der Planfeststellung siehe genauer Kapitel 6. Der Müggendorfer Weg selbst weist eine etwa 4 m breite asphaltierte Fahrbahn auf, die beidseitig von einem dichten Gehölzbestand gesäumt wird und nicht für einen Schwerverkehr geeignet ist.

In der Lenzener Chaussee wird die Bushaltestelle „B189“ durch die PlusBus-Linie 944 der Relation Wittenberge-Lenzen bedient, Montags bis Freitags im Stundentakt etwa zwischen 5:30 und 19:30 Uhr, Samstags, Sonntags und an Feiertagen im Zweistundentakt zwischen 8:30 und 18:30 Uhr. Die Planfeststellung für die A14 sieht für die verlegte B195/Lenzener Chaussee Bushaldebuchten unmittelbar westlich des Kreisverkehrs, d.h. am Eingang des geplanten Gewerbegebiets vor.

Die Erschließung der nördlich an die Lenzener Chaussee angrenzenden Wohnzeile durch leitungsgebundene Medien erfolgt über diese Straße in ihrem gegenwärtigen Verlauf. Allerdings dürfte sie entsprechend den Anforderungen der bisherigen Anlieger dimensioniert sein. Um die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet zu sichern, wird daher ein Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes erforderlich.

## **2.5 Eigentum**

Die Flurstücke im Plangebiet liegen überwiegend in privatem Einzeleigentum. Einzig das Flurstück des Müggendorfer Wegs liegt im Eigentum der Stadt Wittenberge. Die vorhandene Eigentumsstruktur eignet sich überwiegend nicht für eine künftige Erschließung und Parzellierung als Gewerbegebiet. Die Umsetzung der Planung setzt daher einen (Zwischen-) Erwerb von Flächen bzw. bodenordnende Maßnahmen voraus.

## **2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten**

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nicht berührt oder deren Lage verändert werden, die Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Plangebiet selbst ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **2.7 Bodendenkmale**

Im Plangebiet liegen die festgestellten Bodendenkmale Nr. 112347, ein Siedlungsplatz der Urgeschichte, sowie Nr. 111112, ein Siedlungsplatz der Bronze- und Eisenzeit (teilweise). Deren Eintragung in die Liste der Bodendenkmale des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege läuft derzeit. Sie genießen, da sie fachlich festgestellt sind, gleichwohl bereits den Schutzstatus nach BbgDSchG.

Es gibt weiter zwei Räume mit besonderer Denkmalvermutung. Eine der Flächen deckt sich grob mit dem bestehenden Kiefernwäldchen im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die zweite der Flächen liegt unterhalb des gesetzlich geschützten Biotops „Grünlandbrache feuchter Standorte im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Für diese Bereiche besteht, aufgrund topographischer Merkmale und Anomalien im Luftbild, eine besondere Vermutung von Bodendenkmalen.

Im Gesamten Plangebiet werden schließlich nach Einschätzung des BLDAM Bodendenkmale begründet vermutet, da die Übergangsbereiche zwischen flussnaher Tiefebene und weiter entferntem Hochland für zahlreiche Kulturen bevorzugte Räume für Siedlungen, Kult- und Ruhestätten sind.

Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten. Demnach sind ggf. aufgefundene Bodendenkmale und Entdeckungsstätten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

### **3. Planungsbindungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712 vom 25. August 2021),
- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1.7. 2019.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt.

#### **3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets der Elbe und unterfällt damit neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen auch den Regelungen des Teils II des BPHV zum Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen. Die Verringerung von Schadenspotentialen findet insofern Eingang in den Bebauungsplan, als Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen werden und durch die Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzepts auch auf Bebauungsplanebene sichergestellt wird, dass Starkregen- und Hochwasserereignisse bewältigt werden können. Die Maßnahmen des Niederschlagsentwässerungskonzeptes weisen weiterhin nach, dass Niederschlagswasser nicht außerhalb des Plangebiets oder der Baugrundstücke versickert werden muss. Nähere Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser finden sich im Umweltbericht. Das Plangebiet ist kein Abfluss- oder Retentionsraum an einem Gewässer; hierfür ist die Entfernung zur Elbe zu groß. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 WHG; die Anforderungen des § 78b WHG finden Eingang in die Abwägung zu diesem Bebauungsplan.

## **3.2 Gemeinsame Landesplanung**

### **3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro 2007 sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden; die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 1, 2 und 4). Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 und 2). Angestrebt werden außerdem verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3). Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

### **3.2.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der zum 1.7.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung der Hauptstadtregion.

Der LEP HR stuft die Stadt Wittenberge gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolenraums ein. In der Festlegungskarte des LEP HR werden für das Plangebiet selbst keine Festlegungen getroffen. Südwestlich und südlich an das Plangebiet grenzen Flächen des Freiraumverbundes (Elbtalaue) an. Wittenberge ist gemäß Ziel Z 3.6 als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Perleberg festgelegt.

Für das Plangebiet sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Danach ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Z 5.2 Abs. 1 bzw. Abs. 2 LEP HR – Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an; für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen bei besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung möglich.
- Z 5.4 LEP HR – Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen.
- Z 6.2 LEP HR – Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Freiraumverbundes; dieser ist insofern nicht beeinträchtigt. Es wird keine Splittersiedlung erweitert.

Das Plangebiet schließt nicht an den Siedlungsbereich der Stadtlage Wittenberge an. Der Bebauungsplan widerspricht daher der Zielfestlegung von Z 5.2 Abs. 1 LEP HR. Allerdings sind

die Ausnahmevoraussetzungen gemäß Z 5.2 Abs. 2 LEP HR im vorliegenden Planungsfall erfüllt. Der Bebauungsplan setzt, auch entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, Gewerbe- und Industriegebiete fest. Diese Flächen sollen grundsätzlich flexibel genutzt werden können. Ausdrückliches Ziel der Stadt Wittenberge ist gleichwohl, hier Betriebe der gewerblichen und industriellen Produktion, vor allem im Sinne der Clusterstrategie des Landes Brandenburg, sowie der Logistik anzusiedeln. Weiter soll das Gebiet ortsansässigen Unternehmen zur Verfügung stehen, die in integrierten und gemischten Lagen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Das Gewerbegebiet An der A14 ist daher ausdrücklich darauf ausgelegt, Betriebe aufzunehmen, die an anderer Stelle in Wittenberge aufgrund ihrer Störfunktion (Produktion) oder ihres Verkehrsaufkommens (Logistik) nicht verortet sein können oder sollen. Es ist weiterhin kein Standort in Wittenberge erkennbar, der unmittelbar an die Siedlungslage anschließt und eben diese Betriebe aufnehmen könnte. Dass auch an diesem nicht integrierten Standort eine Emissionskontingentierung erforderlich ist, um die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen angemessen zu berücksichtigen, unterstreicht die besonderen Erfordernisse des Immissionsschutzes der vorliegenden Planung.

Mit Blick auf die Entwicklung von Gewerbeflächen sind weiterhin die folgenden Grundsätze der Raumordnung von Bedeutung:

- G 2.1 LEP HR – In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.
- G 2.2 LEP HR – Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Die Stadt Wittenberge und der Wirtschaftsraum Prignitz haben seit 1990 einen wirtschaftlichen Strukturwandel durchlaufen, der weiter anhält. Während die Stadt als Standort des DB-Instandhaltungswerks ihre Bedeutung für die Eisenbahn bewahren konnte, führte u.a. die Abwicklung des Nähmaschinenwerks zu einem Verlust von Industriearbeitsplätzen. Die Entwicklung neuer wirtschaftlicher Standbeine ist daher strategisches Ziel der Stadt. Wittenberge ist Teil des Regionalen Wachstumskerns Prignitz. Als neue Wirtschaftsfelder sollen hier insbesondere die Metallindustrie, die Ernährungswirtschaft sowie die Logistik etabliert und gestärkt werden. Dies setzt u.a. Gewerbeflächen voraus, die verkehrlich gut erschlossen sind und an denen emittierende Betriebe konfliktarm verortet werden können. Das ist im Plangebiet aufgrund seiner Distanz zu den nächstgelegenen Wohngebieten der Fall. Mögliche Nutzungskonflikte sind an diesem Standort gering, dennoch bestehende Konflikte mit vorhandenen Wohnnutzungen werden im Rahmen des Bebauungsplans bewältigt.

Mit Blick auf die zentralörtliche Funktion Wittenberges sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP HR zu beachten:

- Z 3.6 LEP HR – In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.
- Z 2.6 LEP HR – Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- Z 2.7 LEP HR – Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung

der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

- Z 2.13 LEP HR – Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte (Integrationsgebot).
- Z 2.14 LEP HR – Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Der Bebauungsplan soll ausdrücklich die Entwicklung eines Standorts für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der Logistik planerisch sichern. Die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe wird, über die Erfordernisse der Raumordnung hinaus und orientiert am Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt gänzlich ausgeschlossen (s. Kap. 3.8).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind außerdem die Grundsätze G 5.1 zur Innenentwicklung und Funktionsmischung, G 6.1 zur Freiraumentwicklung und G 8.3 zur Anpassung an den Klimawandel relevant:

G 5.1: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 6.1: (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

G 8.3: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch ... den Schutz vor Hitzefolgen,... durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden

### **3.2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel, naturschutzrechtliche Agrarklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bisher landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesen im Außenbereich in Anspruch genommen. Unmittelbar aus dem Baugesetzbuch sowie aus den o.g. Grundsätzen des LEP HR ergeben sich damit besondere Begründungs- und Prüferfordernisse.

In der Stadt Wittenberge sowie im Regionalen Wachstumskern Prignitz besteht eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbegrundstücken. Aufgrund der weitgehenden Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete müssen perspektivisch neue Flächen entwickelt werden. Zwar bestehen in Wittenberge einige für eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung geeignete Flächen im Innenbereich, diese sind jedoch wenig geeignet für emissions- und verkehrsentensive Nutzungen des verarbeitenden Gewerbes und der Logistik, die einen hinreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen und eine leistungsfähige Verkehrerschließung benötigen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (EBP 2020) wurde der notwendige Umfang zusätzlicher Gewerbegrundstücke ermittelt und die Eignung der in Wittenberge noch verfügbaren Flächen geprüft. Aufgrund der Auswirkungen des Lückenschlusses der A14 für die wirtschaftliche Entwicklung wird ein Flächenbedarf von bis zu 49 ha in der Region Prignitz erwartet. Der Bebauungsplan soll für einen Teil dieses Flächenbedarfs Vorsorge treffen.

Die Möglichkeit einer Umnutzung von kleingärtnerisch genutzten Flächen entlang der B 189 wurde aufgrund der Nähe von Wohnungen sowie der zusätzlichen Verkehrsbelastung der Innenstadt ausgeschlossen. Flächen, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung von z.B. ehemaligen Militärstandorten oder landwirtschaftlichen Großbetrieben eignen, sind nicht verfügbar. Das Plangebiet weist dagegen sowohl im Hinblick auf die geringe Störeffektivität der Umgebung und die künftige Nähe zur Autobahn, aber auch durch die Lage außerhalb des Wittenberge ansonsten eng umschließenden Landschaftsschutzgebietes gute Ausgangsbedingungen auf. In der Abwägung der Anforderungen des Baugesetzbuches und der Grundsätze der Landesplanung mit dem Ziel, für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der Logistik bedarfsgerecht Flächen zu entwickeln, wird zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen am Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Wittenberge keine Alternative gesehen. Der Anforderung einer flächensparsamen Nutzung soll im Bebauungsplan u.a. durch Festsetzung eines angemessenen Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt weiterhin die naturschutzrechtliche Agrarklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch für die Bauleitplanung. Soweit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – wie sie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erforderlich werden – landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Landwirtschaftsflächen aus der Nutzung genommen werden.

### 3.3 Regionalplanung

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit sie in Regionalplänen niedergelegt sind, wird durch die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel geprüft.

Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17.7.2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Der Plan wurde bisher nicht bekanntgemacht und ist damit nicht in Kraft getreten. Seine Festlegungen sind jedoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Vorranggebiets „Freiraum“. Dabei handelt es sich um das Biotop an der südlichen Plangebietsgrenze, einschließlich der isolierten Erhebung unmittelbar nördlich davon. Gemäß Festlegung 1.1 (Z) Absatz 1 sind raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebiets „Freiraum“ beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen. Festlegung 1.1 (Z) Absatz 2 regelt, dass das Vorranggebiet in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden kann, u.a. wenn

- ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" erreicht werden kann,
- eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" möglich ist,

Das genannte Biotop wird im Bebauungsplan als solches gesichert. Für die nördlich davon gelegene kleine Erhebung wird der gewerblichen Inanspruchnahme aufgrund ihrer geringen Größe keine raumbedeutsame Wirkung zugemessen. Ihre Einbeziehung in das Industriegebiet ist notwendig, um anforderungsgerechte Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ – weist Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ aus. Der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ legt nach den Vorgaben des LEP HR funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden als Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Beide Teilpläne treffen keine Aussage für die Stadt Wittenberge.

Ein sachlicher Teil-Regionalplan „Windenergie“ sowie integrierter Regionalplan befinden sich in der Aufstellung. Der Entwurf zum sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ wurde zwischen dem 18. Dezember 2024 und dem 18. März 2025 im Sinne von § 9 Abs. 2 ROG veröffentlicht. Für das Stadtgebiet ist keine Festlegung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung vorgesehen.

Für den integrierten Regionalplan liegen noch keine Entwürfe oder voraussichtlichen Inhalte vor. Daher können diese nicht in die Abwägung einfließen.

### **3.4 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten oder Trinkwasserschutzzonen. Auch Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Südlich, westlich, und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburgische Elbtalaue“ an das Plangebiet an (Verordnung vom 25.9.1998, (GVBl.II/98, [Nr. 26], S.592), zuletzt geändert durch Artikel 21 der Verordnung vom 29.1. 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05])). Im Landschaftsschutzgebiet sind die in der Verordnung benannten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Maßnahmen zu beachten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet selbst ergeben sich daraus nicht.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Für die Kernstadt Wittenberge einschließlich des Plangebiets liegt seit Juni 1998 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser hat seither fünf Änderungsverfahren (2002, 2010, 2013, 2019 sowie 2024) durchlaufen. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan seit der 5. Änderung, welche im Juni 2024 genehmigt und auf dieser Grundlage am 24.07.2024 rechtswirksam wurde, eine gewerbliche Baufläche dar, welche an den Übergängen zum offenen Landschaftsraum von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) gesäumt wird.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird ein Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen (Grünlandbrache feuchter Standorte, Biotoptyp 05131 sowie Grünlandbrache trockener Standorte (051331) in vollem Umfang gesichert und nicht für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen. Das entspricht hinsichtlich der Maßstabebene, wie auch den Planungszielen des Flächennutzungsplans; die Planungsziele des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft einschließlich der Eingrünung des Plangebiets bleiben gewahrt, ebenso wird der angestrebten Entwicklung eines Gewerbegebiets weiter entsprochen.

### **3.6 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan; Biosphärenreservat**

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch den Landschaftsrahmenplan mit integriertem Rahmenkonzept für das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe - Brandenburg (2002) und den Landschaftsplan für die Stadt Wittenberge, Stand 20.2.1995 konkretisiert.

Die Inhalte von Landschaftsrahmenplänen und Landschaftsplänen haben keine unmittelbare Verbindlichkeit gegenüber privaten Vorhabenträgern oder öffentlichen Planungsträgern. Diese erhalten sie erst durch die Integration in einen Regionalplan, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind indes als konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

*Erläuterungen zu den Aussagen dieser Pläne, soweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, finden sich im Umweltbericht als Teil II dieser Begründung.*

### **3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### **3.7.1 Bebauungspläne für das „Einkaufszentrum Westprignitz“**

Der 1991 aufgestellte und 1993 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3 „Einkaufszentrum Westprignitz“ setzt östlich der Bundesstraße B189 ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie I-II zulässige Vollgeschosse fest. Umlaufend finden sich öffentliche und private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Abwasserentsorgungsanlagen festgesetzt. Für den gleichen Standort, allerdings mit weiter gefasstem Geltungsbereich, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 32 „Einzelhandelssteuerung WEZ“ in Aufstellung. Über die Inhalte ist nichts bekannt; das Verfahren ruht derzeit.

Festsetzungen zum Einzelhandel in der Stadt Wittenberge werden außerdem im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 26 „Einzelhandelssteuerung“ getroffen (s. Kap. 3.8).

#### **3.7.2 Bebauungspläne für das Gewerbegebiet „Nord“**

Nordöstlich des Plangebiets bilden die Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet II“, Nr. 2 „Gewerbegebiet III“ sowie Nr. 6 für den Hirtenweg die planungsrechtliche Grundlage für das Gewerbegebiet „Nord“ entlang der Westseite der Bundesstraße B 189. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet II“ ist 1992 in Kraft getreten, die erste und bisher einzige Änderung im Jahr 2003. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete sowie hinsichtlich ihrer Schallemissionen eingeschränkte Industriegebiete fest. Weiterhin sind Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,6, flächendeckend eine zulässige Firsthöhe von 10 m (über Straßenverkehrsfläche) sowie überwiegend eine offene, seltener eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet III“ ist 1997, die erste und bisher einzige Änderung im Jahr 2014 in Kraft getreten. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0, einer Firsthöhe von 10,0 bis 14,0 m und einer teils offenen, teils abweichenden Bauweise fest. Weiter werden eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche), eine öffentliche und eine private Grünfläche, sowie am Rand der Baugrundstücke jeweils Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Mit der ersten Änderung wurde das Industriegebiet in nordöstliche Richtung sowie um Teile der SPE-Fläche erweitert, wobei wiederum eine Lärmkontingentierung festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 6 diente einer Verlegung und Ertüchtigung des Hirtenwegs als Haupterschließung des Gewerbegebiets Nord.

### **3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das 2017 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wittenberge (INSEK) ist als sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Es bezieht als informelles Planungsinstrument auch Themen und Maßnahmen abseits der Bauleitplanung ein. Das INSEK benennt Ziele und Entwicklungsrichtungen für den anhaltenden Strukturwandel der Stadt. Während in der äußeren Stadt tendenziell Wohnungen und wohnungsnaher Infrastruktur zurückgebaut werden sollen, ist die Stärkung von Wohnqualität und Nutzungsvielfalt in der Innenstadt eine wesentliche Priorität. Naturräumliche Qualitäten, von innerstädtischen Grünstrukturen über die Erlebbarkeit der Elbe bis hin zu unzerschnittenen Landschaftsräumen werden als schützens- und entwickelnswertes Potential von Wittenberge herausgestellt.

Mit Blick auf die Gewerbeflächenentwicklung sollen die Potentiale, die sich für Wittenberge aus dem trimodalen Verkehrsanschluss ergeben, genutzt werden. Hierzu sollen die lokale Schieneninfrastruktur ausgebaut und entlang der B189 und künftig der A14 Gewerbeflächen

entwickelt werden. Die räumliche Gesamtkonzeption in Kapitel 6.1 des INSEK zeigt das Plangebiet als künftige Gewerbefläche.

### **3.9 Sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen**

Als sonstige städtebauliche Planung sind die von der Stadt beschlossenen Konzepte zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Dies sind das Einzelhandelskonzept von 2011, das 2018 ergänzt wurde, sowie das Nahversorgungskonzept 2030, dessen erste Ergänzung 2022 die zweite Ergänzung des Konzepts von 2011 beinhaltet. Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2011 behalten Gültigkeit, soweit sie nicht Gegenstand späterer Änderungen und Ergänzungen waren.

Die Konzepte unterscheiden zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“, in dem der Einzelhandel und die weiteren zentrentypischen Funktionen des aperiodischen Bedarfs gebündelt werden sollen, sowie „Nahversorgungszentren“, in denen der tägliche und periodische Bedarf der Bewohner gedeckt werden soll. Dazu gehören jeweils entsprechende Sortimentslisten. Einzelhandelsbetriebe, die zentrums- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen anbieten, sollen außerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden. Dies gilt auch für das Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Einzelhandelssteuerung“ baut auf den Inhalten der Konzepte auf und trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgebieten im unbepflanzten Innenbereich der Stadt Wittenberge. Ergänzend ändert er auch bestehende Bebauungspläne, indem er jeweils Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergänzt. Das Plangebiet des „Gewerbegebiets an der A14“ ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Einzelhandelssteuerung“. Im Sinne der gemeindlichen Konzeption zum Einzelhandel werden Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von Werksverkäufen – im Plangebiet ausgeschlossen.

### **3.10 Planfeststellung zur Bundes-Autobahn A14**

Mit dem Lückenschluss der A14 auf der Relation (Leipzig-Halle-)Magdeburg-Stendal-Wittenberge-Karstädt(-Schwerin-Wismar) erhält Wittenberge Anschluss an das deutsche Autobahnnetz. Die Trasse der Autobahn mit der Anschlussstelle Wittenberge liegt unmittelbar nordöstlich des Plangebiets. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den westlichen der beiden Knotenpunkte der Anschlussstelle erfolgen.

Für den Bereich der Stadt Wittenberge ist zusammengefasst das folgende geplant: Aus Richtung Seehausen kommend bedeutet der Ausbau eine zusätzliche vierstreifige Elbquerung zur bestehenden Brücke der Bundesstraße 189. Die Bundesstraße 189 wird unmittelbar entlang der Autobahn geführt, ehe sie an der Anschlussstelle Wittenberge in Richtung Perleberg abzweigt. Die Anschlussstelle Wittenberge, auf Höhe der Begegnung der A14 mit der Lenzener Chaussee bzw. der B 195, ist mit zwei Knoten vorgesehen, die als Kreisverkehre ausgeführt sind. Die Autobahn führt dann weiter nach Norden, um weiter die Ortschaft Bentwisch nördlich zu umgehen und entlang der Bahnlinie Hamburg-Berlin nach Karstädt zu führen.

Der östliche Kreisverkehr der Anschlussstelle hat fünf Arme, welche respektive die B 195 nach Westen, die B 189 nach Süden, die Lenzener Chaussee in Richtung Osten / Stadtmitte, die B 189 in Richtung der Gewerbegebietes Nord und Perleberg sowie schließlich die Rampen zur nördlichen Richtungsfahrbahn der Autobahn anbinden sollen. Der westliche Kreisverkehr hat vier Arme, die respektive die B 195 nach Osten, die Anbindung des Müggendorfer Wegs, die B 195 nach Westen / Lenzen und die Rampen zur südlichen Richtungsfahrbahn der Autobahn anbinden sollen.

Die benannten Straßen werden zur Anschlussstelle unterschiedlich stark verschwenkt, bleiben aber mit ihren Verkehrsbeziehungen erhalten. Die Lenzener Chaussee / B 195 unmittelbar nördlich des Plangebiets wird südlich verschwenkt, sodass die Straße unmittelbar vor den Häusern zu einer Sackgasse und Anliegerstraße wird. Die Verbindung des Hirtenwegs zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der Lenzener Chaussee wird unterbrochen und nicht wiederhergestellt.

Für den Abschnitt VKE 1154 (Anschlussstelle Wittenberge bis Anschlussstelle Karstädt) ist der Planfeststellungsbeschluss im März 2024 ergangen und hat seither Rechtskraft erlangt. Bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere an der B 195 unmittelbar nördlich des Plangebiets, haben zwischenzeitlich begonnen. Die Fertigstellung des Abschnittes ist für 2029 vorgesehen. Der südlich anschließende Bauabschnitt VKE 1153 (Landesgrenze ST/BB bis vor der AS Wittenberge) ist im Bau und soll 2026 halbseitig, 2028 mit beiden Richtungsfahrbahnen dem Verkehr übergeben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist so gelegt worden, dass er entlang der verlegten B 195 genau an die Planfeststellung anschließt. Eine vorhergehende Führung des Geltungsbereichs entlang der vorgesehenen Baufeldgrenze der verlegten Bundesstraße wurde verworfen, da die zwischen Baufeld- und Planfeststellungsgrenze gelegenen Flächen nach Fertigstellung mit Ausgleichsmaßnahmen belegt sind.

Um die Haupteerschließung über den westlichen Knotenpunkt und die Neuansbindung des Müggendorfer Wegs gewährleisten zu können, ist die planfestgestellte Ausführung indes nicht ausreichend. Diese sieht eine Verjüngung der Fahrbahnbreite auf bis zu 3,5 m vor und verfügt nicht über fahrbahnbegleitende Geh- oder Radwege. Das entspricht der Funktion des Müggendorfer Wegs, der vor allem den Sandabbau zwischen dem Plangebiet und der Autobahn, einzelne Wochenendhausgrundstücke weiter westlich anbindet, und weiter dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Für ein Gewerbegebiet mit erheblichen Kfz-Aufkommen und einem bedeutenden Schwerverkehrsanteil, ist aber ein anderer Querschnitt erforderlich. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und einer koordinierten Änderung der Planfeststellung soll die Erschließung des Plangebiets gesichert werden. Siehe hierzu auch näher die Ausführungen in Kapitel 6.

Die Planung wirkt sich auf einzelne Ausgleichsmaßnahmen aus, die in ihrer Wertigkeit und ihrem Zweck nach weiterhin gewährleistet sein müssen. Das betrifft einzelne Pflanzungen von Bäumen entlang des Müggendorfer Wegs, die als Leitstruktur für Fledermäuse dienen sollen (Maßnahme 3.1 A<sub>CEF</sub>) sowie Alleebaumpflanzungen am westlichen Kreisverkehr und an der Neuansbindung des Müggendorfer Wegs (Maßnahme 12.1 A). Diese werden im Umweltbericht erfasst, bewertet und sind Teil der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption zu diesem Bebauungsplan.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der A14“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden, um so innerhalb der Stadt Wittenberge ein bedarfsgerechtes Angebot unterschiedlicher Gewerbegrundstücke vorgehalten zu können, die eine Erweiterung bestehender sowie eine Ansiedlung neuer Betriebe ermöglichen. Der Schwerpunkt soll auf einer Flächenvorsorge für Betriebe aus den Clustern Ernährung, Metall und Logistik sowie auf ortsansässigen Handwerkskern und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes liegen.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde nach Art und Umfang in einer „Machbarkeitsuntersuchung für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Wittenberge“ (EBP 3/2020) näher bestimmt. Danach ist für den Landkreis Prignitz – und damit den Regionalen Wachstumskern Prignitz – ein künftiger Gewerbeflächenverbrauch von 7,0 bis 8,3 ha pro Jahr zu erwarten. Vor dem Hintergrund einer etwa 85-prozentigen Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete wird bis 2025 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von bis zu 49 ha abgeschätzt.

Dabei wird von einer stabilen Bedarfsentwicklung bei lokalen Betrieben ausgegangen. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe, vor allem mit Blick auf den Lückenschluss der A 14, bereits mittelfristig anziehen und die Nachfrage nach größeren Flächen zunehmen. Es wird empfohlen, eine flexible und stufenweise Flächenentwicklung vorzusehen, die bereits in einer frühen Umsetzungsphase Ansiedlungen ermöglicht.

Weiter sollen die Baugebiete in deutlich unterschiedlichen Größen parzellierbar sein. Während ortsansässige Handwerksbetriebe eher Grundstücke von 1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> nachfragen, benötigen größere Produktions- und Logistikunternehmen häufig Flächen von 5.000 m<sup>2</sup> und mehr. Der Bebauungsplan schafft diesen Anforderungen entsprechend durch die Erschließungsstruktur Flächen unterschiedlicher Flächengröße

Die Planung soll negative Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt – vor allem auf geschützte Bestandteile der Umwelt – so weit wie möglich vermeiden, und die verbleibenden minimieren und ausgleichen. Die bestehenden, gesetzlich geschützten Biotop im Plangebiet sowie der Müggendorfer Weg mit seinen begleitenden Gehölzstreifen sollen erhalten und gesichert werden. Die Auswirkungen zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastigungen wurden gutachterlich ermittelt und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ausweisung von rund 21,8 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet (netto) vor. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich im Wesentlichen nach den Regelungen der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung. Das Gebiet ist auf Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Industrie, des Handwerks und der Logistik ausgerichtet.

Der nördliche Teil des Plangebiets zwischen der künftigen Bundesstraße und dem Grünzug des Müggendorfer Wegs wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt. Damit wird der relativen Nähe zu dem nördlich der Lenzener Chaussee gelegenen kleinen Siedlungsbereich Rechnung getragen, der nach seiner Nutzungsstruktur den Schutzanspruch eines Mischgebiets hat. Mit dem Ausschluss erheblich belästigender Betriebe werden zugleich Beeinträchtigungen vermieden, die Betriebe mit höheren Ansprüchen an das Image und die städtebaulichen Qualitäten ihres Standortes als nachteilig empfinden können, so etwa wissenschaftsorientierte oder forschungsorientierte Unternehmen. Das Baugebiet wird gegenüber der verlegten B 195

so zurückgesetzt, dass gemeinsam mit Planfeststellung ein abschirmender Grünstreifen in einheitlicher Breite entsteht. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben größtenteils hinter der Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße zurück.

Südlich des Müggendorfer Wegs wird die Fläche innerhalb der ringförmigen Erschließung als Gewerbegebiet, die Flächen jenseits davon als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dort sollen auch großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Logistiksektors Platz finden, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Dabei wird ein Abstand der Baugrundstücke zu den im Süden des Plangebiets gelegenen geschützten Biotopen und Ausgleichsflächen gewahrt.

Um einer Verlagerung von Kaufkraft aus den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf einen eng begrenzten Werksverkauf beschränkt. Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, um Flächen für Betriebe freizuhalten, die auf einen Gewerbe- oder Industriegebietsstandort angewiesen sind. Ebenfalls ausgeschlossen werden aus Gründen des Immissionsschutzes die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine vom geplanten Kreisverkehr an der Autobahnanschlussstelle ausgehende Hauptzufahrtsstraße. Von dort gehen zwei Gewerbeerschließungsstraßen aus, die durch eine Querstraße miteinander verbunden sind. Die längere südliche Erschließungsstraße setzt zunächst die o.g. Hauptzufahrt entlang der angrenzenden Sandabbaufäche fort, um dann annähernd rechtwinklig nach Westen abzuknicken. Im weiteren Verlauf liegt die Straße etwa mittig zwischen der zu erhaltenden Grünachse des Müggendorfer Wegs und der südlichen Biotopfläche. Sie findet ihr Ende in einer Wendestelle für Lkw im westlichen Teil des Plangebiets. Von dort werden die großflächigen westlichen und südlichen Bereiche des Industriegebiets erreicht. Die nördliche Planstraße verläuft abgehend von der HAUPTERSCHLIEßUNG, an der Nordseite des Müggendorfer Wegs. Sie knickt am Rand des Plangebiets nach Süden ab und trifft dann rechtwinklig auf die erstgenannte Planstraße auf, sodass ein Ringschluss entsteht.

Dieses Erschließungssystem ermöglicht im nördlichen und mittleren Bereich eine relativ kleinteilige Parzellierung, während im Westen und Süden zusammenhängende Gewerbeflächen mit einer Größe von bis zu etwa 12 ha angeboten werden können, die bei entsprechender Nachfrage jedoch durch ergänzende private Verkehrsflächen auch kleinteiliger erschlossen werden können. Durch den Ringschluss wird die Erreichbarkeit der Grundstücke auch im Harvariefall oder bei Bauarbeiten gewährleistet.

Das Grün- und Freiraumkonzept des Bebauungsplans sieht eine umlaufende Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber den Nachbargebieten und hier insbesondere gegenüber der offenen Landschaft vor. Diese erfolgt im Süden durch den Erhalt der dort vorhandenen Biotopflächen, die – einschließlich eines Pufferstreifens zu den Gewerbegrundstücken – als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Östlich an das Biotop angrenzend bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ebenfalls eine ‚SPE-Fläche‘ vorgesehen.

Im Westen wird die äußere Abschirmung des Gewerbegebiets durch einen Streifen mit Pflanzbindungen entlang der äußeren Grenze der künftigen Gewerbegrundstücke gewährleistet. Im Norden übernehmen der Müggendorfer Weg mit seinen begleitenden Gehölzstreifen sowie Pflanzbindungen für die Gewerbegrundstücke entlang der dort vorhandenen Waldkante diese

Funktion. Zur neuen Trasse der Bundesstraße 195 hin erweitert der Bebauungsplan die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Planfeststellung. Innerhalb des Plangebiets soll der Müggendorfer Weg als Allee und grüne Wegeverbindung erhalten bleiben und das Plangebiet gestalterisch in einen Nord- und einen Südteil gliedern. Für die Bauflächen und die Verkehrsflächen werden Pflanzbindungen sowie eine Durchgrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen festgesetzt.

## 5. Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der A14“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und alle berührten Belange entsprechend ihres Gewichts im Einzelfall berücksichtigen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden ermittelt und es wird sichergestellt, dass weder im Plangebiet noch außerhalb unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

### 5.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete im Sinne von § 8 und Industriegebiete im Sinne von § 9 der Baunutzungsverordnung fest, was dem Kanon an gewünschten Gewerbebetrieben entspricht. Es werden bestimmte, in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise Nutzungen ausgeschlossen, deren Ansiedlung den Zielen der Planung widersprechen würde. Von der Bebauung nördlich der Lenzener Chaussee / B 195 ausgehend, welche den Schutzanspruch eines Mischgebietes hat, sind zunächst die beiden Gewerbegebiete im Norden im Zentrum des Plangebiets verortet, bevor in größerer Entfernung das Industriegebiet folgt. So ist dem Trennungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen, namentlich sind die emittierenden von den schutzbedürftigen Nutzungen räumlich so weit wie möglich getrennt.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Gewerbegebiete

Die beiden Baufelder am nördlichen Rand des Plangebietes sowie in dessen Zentrum, unmittelbar südlich des Müggendorfer Wegs, sollen als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Ordnungsgeber macht in § 8 BauNVO wenig Vorhaben zur Ausgestaltung des Gewerbegebietes; es soll einer breiten Kulisse an Gewerbebetrieben („Gewerbebetriebe aller Art“) zugänglich sein und gibt auch hinsichtlich der anzustrebenden Nutzungsmischung nur wenig vor. Eine Konkretisierung an die Planungsziele für die städtebauliche Entwicklung ist daher regelmäßig sinnvoll und erforderlich.

Die beiden Gewerbegebiete sollen, abgeleitet aus den übergeordneten Planungszielen, vor allem Handwerksbetrieben und solchen des produzierenden Gewerbes konfliktarme und verkehrsgünstig gelegene Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Um dieses Profilplanungsrechtlich zu untersetzen, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO Nutzungsarten, die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Im GE 1 am nördlichen Gebietsrand sollen unter Wahrung der Ausrichtung des Gewerbegebietes auch Dienstleistungsnutzungen, die von der Autobahnnähe und der Sichtbarkeit entlang der Hauptverkehrsstraßen profitieren, zulässig sein.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die vorgesehenen Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Somit sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt, da keine den Gebietstyp prägenden Nutzungen ausgeschlossen sind. Auch können gewerbliche Anlagen im Allgemeinen ohne betriebsbezogene Wohnnutzungen betrieben werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sollen weiter die folgenden Anlagen, welche sonst in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden:

- 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
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE 2 sollen die folgenden Nutzungen zusätzlich ausgeschlossen sein:

- Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

Folgende Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt:

- Batteriespeicheranlagen
- Rechenzentren

In einem eigenen Absatz der Textlichen Festsetzung 1.1 wird der Begriff der Autohöfe für die Zwecke des Bebauungsplans definiert. Gemeint sind – in Anlehnung an die Definition von Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO – Anlagen oder Standorte mit unterschiedlichen Nutzungen zur Versorgung von Reisenden und Fernfahrern sowie von Kraftfahrzeugen, wie etwa Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und Kfz-Werkstätten oder -Waschanlagen. Die einzelnen Nutzungen sind baulich oder betrieblich unselbstständig, sind daher Teil eines zu genehmigenden Vorhabens.

Bei den Tankstellen, den Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie den Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt der Ausschluss auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 respektive 2 BauNVO.

Der Ausschluss der Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Gewerbegebiet GE 2 erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 13 BauNVO.

Die übrigen benannten Nutzungen werden, da sie in nicht eigens in § 8 Abs. 2 BauNVO benannt sind, als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art (Autohöfe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Schank- und

Speisewirtschaften, Rechenzentren, Batteriespeicher) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die besonderen Gründe für die Unterscheidung und den selektiven Ausschluss bestimmter Arten der Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO sind nachfolgend näher ausgeführt; wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO und der Begriff des ‚Gewerbebetriebs aller Art‘ durch den Ordnungsgeber bewusst weit und – für gewerblich genutzte Gebiete – als Auffangkategorie gedacht sind.

Bestimmte Ausprägungen von bzw. Nutzungen in Gewerbegebieten entsprechen nicht der für das Plangebiet angestrebten Entwicklung. Namentlich sollen Nutzungen, die einen – im gewerblichen Kontext – erhöhten Schutzanspruch genießen, hier nicht entstehen, um Betrieben aus Handwerk und produzierendem Gewerbe, jenseits der ohnehin erforderlichen Geräuschkontingentierung, keine zusätzlichen Einschränkungen bei den Lärmemissionen aufzubürden. Dazu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie betriebsbezogene Wohnnutzungen. Das ist insofern unproblematisch, als die Entwicklung eines Produktions- und Handwerksstandortes diese Nutzungen nicht erfordert. Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sollen verstärkt in Richtung Innenstadt und ICE-Bahnhof gelenkt werden; eine Ansiedlung einzelner Betriebe im GE 1 bietet gleichwohl eine Sichtbarkeit von der Bundesstraße aus und erzeugt keine zusätzlichen Schutzansprüche des Immissionsschutzes. Soweit die Büronutzung in Verbindung mit einem zulässigen Betrieb steht, ist sie in allen Baugebieten zulässig. Aus diesen Erwägungen heraus sind eine Unterscheidung und ein selektiver Ausschluss bestimmter Arten des – sehr weiten – Begriffs Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO möglich und erforderlich.

Es soll mit dem Gewerbegebiet An der A14 kein ‚klassischer autobahnbegleitender Standort‘ geschaffen werden, dessen Nutzungen der Stadt und der regionalen Wirtschaftsstruktur nur geringen Mehrwert bringen, sodass auch Autohöfe und bestimmte Einzelnutzungen, die klassischerweise der Versorgung von Reisenden und Fernfahrern dienen – insbesondere Tankstellen, (als Hauptanlage) gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Schank- und Speisewirtschaften – nicht zulässig sein sollen. Hiervon unberührt bleiben Betankungsmöglichkeiten und E-Ladesäulen, die als Nebenanlagen größerer Betriebe errichtet werden. Die Zielstellung eines nachhaltigen Mehrwerts für die Stadt rechtfertigt ebenso den Ausschluss eigenständiger Garagen- und Stellplatzanlagen, die keinem weiteren gewerblichem Zweck jenseits des Abstellens bzw. der Lagerung von Fahrzeugen dient.

Da die Kapazität der verkehrlichen Erschließung, namentlich über den östlichen der beiden Kreisverkehre an der neuen Anschlussstelle, deutlich begrenzt ist, sollen verkehrsintensive Nutzungen, soweit sie nicht den Planungszielen entsprechen, ausgeschlossen sein. Das betrifft nicht zuletzt Einzelhandelsnutzungen. Damit verbunden ist das Ziel, die inneren Stadtbereiche als Orte der Arbeit, der Versorgung und der Freizeit zu stärken. Auch aus diesem Grund sollen Bürogebäude nur als Teil größerer Anlagen zugelassen werden; gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von Werksverkäufen –, Autohöfe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Schließlich sollen Nutzungen, für die noch keine Erfahrungswerte zu den Anforderungen an die verkehrliche und medienseitige Erschließung bestehen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Maßgeblich für die Erteilung einer Ausnahme sollen die Häufigkeit der Anlagen im Gewerbegebiet sowie die entstehenden Anpassungsbedarfe an der Erschließung sein. Während sich die Anforderungen an die Erschließung bei jedem Betrieb auch innerhalb von Branchen unterscheidet, besteht bei Batteriespeicheranlagen und Rechenzentren eine

größere Unsicherheit zur technologischen Entwicklung und zur Entwicklung der Anlagen. Daher soll einer Vorhabengenehmigung eine Einzelfallprüfung vorgeschaltet werden, um erhebliche, derzeit nicht absehbare Mehraufwendungen der Stadt Wittenberge bzw. der Ver- und Entsorgungsträger zu vermeiden.

### Industriegebiete

Das dritte Baufeld, welches den südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes einnimmt, soll als Industriegebiet – aufgeteilt in die Gebiete GI 1, GI 2 und GI 3 für die Zwecke der Geräuschkontingentierung – im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt werden. Industriegebiete dienen demnach ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der städtebaulichen Konzeption folgend sollen hier Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Industrie und der Logistik untergebracht werden. Durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO werden Einschränkungen zu den zulässigen Nutzungsarten vorgenommen, um das benannte Profil zu schärfen. Wenn auch nicht in Festsetzungen formalisiert, soll in der Vermarktung des Gewerbegebietes ein Fokus auf die Branchen der Cluster des Regionalen Wachstumskerns Prignitz – Ernährung, Metall und Logistik – gelegt werden. Ähnlich der Kategorie des Gewerbegebiets sind im Industriegebiet ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ zulässig und eine Unterscheidung von Nutzungsarten im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO schnell erforderlich. Das bedeutet hier einen ausdrücklichen Schwerpunkt auf emissionsintensiven Unternehmen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die vorgesehenen Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Somit sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt, da keine im Kern industriellen Nutzungen ausgeschlossen werden. Auch können industrielle Anlagen im Allgemeinen ohne betriebsbezogene Wohnnutzungen betrieben werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sollen weiter die folgenden Anlagen, welche sonst im Industriegebiet GI allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden:

- 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
- Rechenzentren
- Batteriespeicheranlagen
- Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt.

Bei den Tankstellen sowie den Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie erfolgt der Ausschluss auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 respektive 2 BauNVO.

Der Ausschluss der Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 13 BauNVO.

Die übrigen benannten Nutzungen werden, da sie in § 9 Abs. 2 BauNVO nicht eigens benannt sind, als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die städtebaulichen, mithin besonderen städtebaulichen Gründe für die Unterscheidung und den selektiven Ausschluss bestimmter Arten von Gewerbebetrieben in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind weitgehend dieselben, wie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Die Baugebiete sollen sich vorrangig in der Störwirkung der angesiedelten Betriebe, nicht in der grundsätzlichen Ausrichtung als Standort für Produktion, Logistik und Handwerk unterscheiden.

Bei einigen dieser unterschiedenen Nutzungsarten ist der Ausschluss eher klarstellender Natur. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Bürogebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe dürften in vielen Fällen ob ihrer Stömpfindlichkeit und, da sie keine erheblich belästigenden Betriebe sind, im Industriegebiet ohnehin nicht zulassungsfähig sein. Dennoch werden sie, um eben den Charakter des Industriegebiets als besonderen städtebaulichen Grund zusätzlich abzusichern und um gegenüber den Ausschlüssen in den Gewerbegebieten für Normklarheit zu sorgen, dezidiert erwähnt und ausgeschlossen.

Auch die Ausschlüsse von Autohöfen, selbstständigen Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und (als Hauptanlage) gewerblich betriebener Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, von Schank- und Speisewirtschaften, von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie von Batteriespeichern und Rechenzentren folgen den zuvor beschriebenen Erwägungen und besonderen städtebaulichen Gründen, die eine genauere Abgrenzung der im Gebiet zulässigen Arten gewerblicher Betriebe erforderlich macht.

Analog zu den Gewerbegebieten sollen Batteriespeicheranlagen in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 ausnahmsweise zugelassen werden und die Erteilung einer Ausnahme von dem Anteil der Nutzungsart in den Industriegebieten sowie den entstehenden Aufwendungen für etwaige Anpassungen der Erschließung abhängig gemacht werden.

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Per textlicher Festsetzung 1.2 trifft der Bebauungsplan genauere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Demnach sind in den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch 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 m<sup>2</sup> je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb ausnahmsweise 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.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO. Hergeleitet ist die Festsetzung aus dem Nahversorgungskonzeptes der Stadt

Wittenberge, im Stand der 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2022, welche auch die zweite Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011 umfasst. Demnach sollen Betriebe, welche zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente verkaufen, auf die entsprechend dargestellten Bereiche gelenkt sowie Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in ihrer Anzahl auf ein verträgliches Maß begrenzt und an geeignete Standorte gelenkt werden. Beides soll namentlich durch bauleitplanerische Festsetzungen geschehen.

Für Gewerbegebiete etabliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Steuerungsgrundsatz, jeglichen Einzelhandel – mit Ausnahme von Werksverkäufen als ausnahmsweise zulässiger Nutzung – auszuschließen. Dabei ist der Begriff der ‚Gewerbegebiete‘ hier im Sinne der Verkehrsauffassung gemeint; eine Unterscheidung zwischen planungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne der BauNVO macht das Konzept nicht.

Den Entwicklungszielen und Planungsgrundsätzen des Konzeptes wird hier gefolgt, eine entsprechende Festsetzung getroffen.

### Störfallbetriebe

Mit der textlichen Festsetzung 1.3 schließt der Bebauungsplan in den Industriegebieten und den Gewerbegebieten solche Betriebe und Anlagen aus, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, sprich einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder aufweisen. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Ohne Zweifel stellen diese so genannten Störfallbetriebe, in denen mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird, einen wichtigen Bestandteil der industriellen Landschaft Deutschlands dar und sind wichtige Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler für die Standortkommunen. Jedoch können die im Anhang 1 des hier maßgeblichen Leitfadens KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG“ aufgeführten Abstände durchweg und für fast alle dort aufgeführten Gefahrenstoffklassen nicht eingehalten werden. Diese Abstände gelten für den hier gegebenen Fall, in dem noch keine Detailkenntnisse über künftig angesiedelte Betriebstypen vorliegen.

Da es innerhalb dieser empfohlenen Abstände schutzbedürftige Nutzungen gibt und bei einem Unfall oder einer Naturkatastrophe erhebliche Gefahren und Schäden für Menschen und Umwelt drohen könnten, werden Störfallbetriebe ausgeschlossen. Das ist umso mehr der Fall, als eine Betroffenheit des Plangebiets durch Extremhochwasser ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) zu befürchten ist; ein Stoffeintrag in die Elbe hätte ganz erhebliche Folgewirkungen flussabwärts.

Die Stadt Wittenberge favorisiert es aus diesen Gründen, im Falle eines Ansiedlungswunsches vorhabenbezogenes Baurecht für den jeweiligen Interessenten zu schaffen, um den Eigenschaften der geplanten Anlage und des jeweiligen Standortes besser Rechnung zu tragen.

Trotz der umfangreichen Festsetzungen der planerischen Feinsteuerung aus § 1 Abs. 4–10 BauNVO (vorliegend bis Abs. 9) bleiben in den festgesetzten Industriegebieten und Gewerbegebieten nahezu alle Arten der Gewerbebetriebe aus Produktion, Logistik, verarbeitendem Gewerbe und Handwerk, wie auch Lagerplätze und -häuser und öffentlichen Betrieben zulässig. Die Zweckbestimmung der Baugebiete ist gewahrt.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für die Baugebiete Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, indem er ein Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO und eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen im Sinne von § 18 BauNVO regelt.

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 erlaubt der Bebauungsplan, die durch Oberkante festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zu überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt für (einzelne) Dachaufbauten, wie Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und darf nicht mehr 5,0 Meter reichen, sodass die Höhe baulicher Anlagen auch im Ausnahmefall auf 25,0 m über der Geländeoberkante beschränkt ist. Ziel ist, dass es den Eigentümern ermöglicht wird, die zulässige Bauhöhe von 20,0 Metern über der Geländeoberkante auszunutzen, ohne aber durch etwaige erforderlich Aufbauten, wie etwa die bauordnungsrechtlich erforderlichen Photovoltaikanlagen oder technisch erforderliche Aufbauten eingeschränkt zu sein.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist weiterhin, dass die Gebäudeteile bzw. baulichen Anlagen zumindest um das Maß ihrer Höhe von der Unterkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Auf diese Art soll verhindert werden, dass die zulässige Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zu einer unsteten Dachlandschaft und somit zu einem unruhigen Ortsbild führt.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO. Durch die allseitige Wahrung eines Abstands von mindestens fünf Metern von der Baugebietsgrenze ist sichergestellt, dass an die angrenzenden Flächen, insbesondere öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, nicht unmittelbar herangebaut wird. Negative Auswirkungen auf den Pflanzenbestand der angrenzenden Grünflächen werden hierdurch vermieden. Die Festsetzung einer ‚Vorgartenzone‘ gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Engegefühl auf den Gehwegen vermeiden.

## 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Um die verkehrliche und medienseitige Erschließung der Baufelder zu sichern, setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Zufahrt in das Gewerbegebiet am westlichen der beiden Kreisverkehre der Anschlussstelle Wittenberge der A14. Dort ist vorgesehen, die bisher klein dimensionierte Neuanbindung des Müggendorfer Wegs, welche sich bis auf eine Breite von etwa 3,5 m verzweigt, auf einen passenden Querschnitt für eine Industriestraße umzuplanen. Vom Fußpunkt dieser Zufahrt spaltet sich die öffentliche Verkehrsfläche auf und bildet eine Ringerschließung für das Plangebiet.

Vom Fußpunkt der Böschung führt die Erschließung geraudeaus weiter, quert den Müggendorfer Weg und verläuft etwa 150 Meter entlang der Geltungsbereichsgrenze nach Südwesten, bevor die Straße dann in westliche Richtung umschwenkt, um nach weiteren 300 Metern wieder auf den Ring zu treffen. Auf diese Weise werden das südliche der beiden Gewerbegebiete und der östliche Teil des Industriegebietes erschlossen. Die andere Hälfte der Ringerschließung zweigt unmittelbar vor der Querung des Müggendorfer Wegs in westliche Richtung ab, folgt dem Müggendorfer Weg und erschließt das nördliche der beiden Gewerbegebiete. Nach etwa 300 m, wo auch das Ende des Geltungsbereichs erreicht ist, biegt die Straße in südwestliche Richtung ab, quert den Müggendorfer Weg und trifft auf die andere Hälfte der

Ringerschließung. An dieser Stelle findet sich ein Knotenpunkt, von welchem ein Straßenstich mit Wendehammer in westliche Richtung von dem Ring abzweigt, um den Hauptteil des Industriegebietes in seiner Großflächigkeit zu unterbrechen und kleinteiliger parzellierbar zu machen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen abseits der Hauptzufahrt von der Autobahnanschlussstelle (s. Kapitel 6) haben eine Breite von 16 m – allein nördlich des Müggendorfer Wegs beträgt diese 10 m. Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Dennoch ist im Rahmen der städtebaulichen Planung abgeschätzt worden, welcher Systemquerschnitt für das projektierte Gewerbegebiet möglich sein soll. Innerhalb der 16 m ist ein Querschnitt mit den folgenden Dimensionen möglich: einseitiger Geh- und Radweg von 3 m Breite, beidseitige Versickerungsmulden à 3 m Breite sowie eine Fahrbahn von sieben Metern Breite. Die Verkehrsfläche nördlich des Müggendorfer Wegs wiederum hat eine Breite von 10 m, innerhalb derer die folgende Aufteilung möglich ist: eine Fahrbahn von 6,5 m Breite und zum Gewerbegebiet hin eine Versickerungsmulde sowie ein einseitiger Geh- und Radweg von 1,75 m jeweils Breite. Hintergrund für diese Abweichung ist der Erhalt und die fortbestehende Nutzung des Müggendorfer Wegs als grüne, lediglich in der Breite eines Feldwegs befestigte Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr in diesem Bereich, welcher auf dieser Seite der Verkehrsfläche eigens angelegten Versickerungsmulden mit Baumpflanzungen und einen Geh- und Radweg entbehrllich macht.

Im Bereich der planfestgestellten Neuanbindung des Müggendorfer Wegs, welche für die Anlage einer neuen Gebietserschließung umgeplant bzw. planerisch ertüchtigt werden muss, ist ein gesondertes, darauf gerichtetes Planverfahren erforderlich. Siehe hierzu näher die Ausführungen des Kapitels 6.

### **5.3 Öffentliche Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt insgesamt neun öffentliche Grünflächen fest, die jeweils für unterschiedliche Nutzungen herangezogen werden. Die öffentlichen Grünflächen mit den Bezeichnungen ‚a‘ bis ‚g‘ bzw. die gleichnamigen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kurz ‚SPE-Flächen‘) dienen der Verortung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans; auf drei Flächen werden vorhandene gesetzlich geschützte Biotope erhalten und gepflegt, auf den übrigen höherwertige Biotope entwickelt und gepflegt werden. Die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Grüne Wegeverbindung‘ beabsichtigen, den Müggendorfer Weg als durchgrünte Verbindung mit dichtem Alleebaumbestand zu erhalten und so zur landschaftsarchitektonischen Gestaltung und Einbindung des Gewerbegebiets beizutragen.

Für die öffentlichen Grünflächen, welche auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden sollen, wird die Begründung im nächsten Kapitel zusammengefasst. Das betrifft die Öffentlichen Flächen mit den Bezeichnungen ‚a‘ bis ‚g‘.

### **5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚a‘ umfasst im Wesentlichen die am südwestlichen Gebietsrand, entlang des Cumloser Grabens gelegene Großseggenwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop (Typ Nr. 0510101) planungsrechtlich gesichert und als Teil der Ausgleichskonzeption im Rahmen des Umweltberichts dauerhaft erhalten und gepflegt werden soll. Hierauf aufbauend setzt die textliche Festsetzung Nr. 3.9 daher fest, dass

die vorhandene Feuchtwiese zu pflegen und zu erhalten ist. Dazu ist, ausweislich des Umweltberichts weiter erforderlich, zweimal jährlich, ab dem 15. Juli bzw. dem 15. September des Jahres zu mähen. Stickstoffdünger darf nicht aufgebracht werden. Eine spärliche Düngung mit Festmist ist zulässig, soweit die UNB dieser zustimmt. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die Feuchtwiese darf nicht umgebrochen werden. Es sind Altgrasstreifen nach der Mahd als Rückzugsort für Insekten zu belassen.

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚d‘ umfasst im Wesentlichen die im südlichen Bereich vorhandene Grünlandbrache feuchter Standorte, die im Rahmen der Ausgleichmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan per textlicher Festsetzung 3.10 als gesetzlich geschütztes Biotop (Typ Nr. 05131) erhalten und gepflegt werden soll. Hierzu ist die Fläche organisatorisch zu dritteln; in einem Zyklus von sechs Jahren soll innerhalb der ersten drei Jahre jeweils ein Drittel der Fläche einmal gemäht werden und in den darauffolgenden drei Jahren keine Mahd erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils zu entfernen. Diese Pflege hat über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erfolgen. Stickstoffdünger darf nicht aufgebracht werden. Eine spärliche Düngung mit Festmist ist zulässig, soweit die UNB dieser zustimmt. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, das Grünland darf nicht umgebrochen werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche gemäß textlicher Festsetzung 3.11 mit der Bezeichnung ‚b‘ soll die bestehende Grünlandbrache in eine Feuchtwiese umgewandelt, und als solche gepflegt und erhalten werden. Die Fläche ist im Sohlbereich zu vertiefen und der Höhe der westlich angrenzenden Bestands-Feuchtwiese anzupassen. Die Entwicklung erfolgt durch natürliche Sukzession. Die Fläche ist zweimal jährlich ab 15. Juli und ab 15. September des Jahres zu mähen. Stickstoffdünger darf nicht aufgebracht werden. Eine spärliche Düngung mit Festmist ist zulässig, soweit die UNB dieser zustimmt. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die Feuchtwiese darf nicht umgebrochen werden. Es sind Altgrasstreifen nach der Mahd als Rückzugsort für Insekten zu belassen.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚c‘ sind gemäß textlicher Festsetzung 3.12 insgesamt 70 standortgerechte Laubbäume und 860 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚e‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.13 als extensives Grünland mit einem geschlossenen Gehölzband aus Bäumen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zum Industriegebiet GI 3 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. Stickstoffdünger darf nicht aufgebracht werden. Eine spärliche Düngung mit Festmist ist zulässig. Die Verwendung von Kali- oder Phosphatdünger kann im Einzelfall zugelassen werden. In beiden Fällen ist die Zustimmung der UNB erforderlich. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚f‘ sind gemäß textlicher Festsetzung 3.14 insgesamt 45 standortgerechte Laubbäume und 470 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚g‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.15 die vorhandene Grünlandbrache trockener Standorte zu pflegen und zu erhalten. Hierzu ist die Fläche organisatorisch zu dritteln; in einem Zyklus von sechs

Jahren soll innerhalb der ersten drei Jahre jeweils ein Drittel der Fläche einmal gemäht werden und in den darauffolgenden drei Jahren keine Mahd erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils zu entfernen. Diese Pflege hat über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erfolgen. Stickstoffdünger darf nicht aufgebracht werden. Eine spärliche Düngung mit Festmist ist zulässig, soweit die UNB dieser zustimmt. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, das Grünland darf nicht umgebrochen werden.

Des Weiteren sind die in den Gewerbe- und Industriegebieten punktuell festgestellten geschützten Pflanzen Felsen-Fetthenne, Moschus-Malve und Rentierflechte in die Fläche g umzusiedeln. Die Pflanzen sind im Zeitraum 01. November bis 28. Februar zu entnehmen und in der Fläche g als Vergrößerung der vorhandenen Grünlandbrache trockener Standorte neu auszubringen. Die Entnahme und Umsetzung ist vorher mit der UNB abzustimmen.

Die textliche Festsetzung 3.16 normiert für die zuvor festgesetzten Maßnahmen gemeinsam ergänzende Maßgaben im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption. 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) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Bei den Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen entfalten die vorangehend beschriebenen Auflagen und Maßgaben, auch soweit sie nicht in der textlichen Festsetzung ausdrücklich erwähnt sind, als Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption zu dem Bebauungsplan mit dem Abwägungs- und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan selbstbindende Wirkung. Die Stadt Wittenberge stellt im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB sicher, dass die hier aufgeführten Maßgaben eingehalten und die beschriebenen Maßnahmen wirksam sind. Siehe zum Monitoring die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht. Das schließt die Verpflichtung ein, erforderlichenfalls einzugreifen, insbesondere auch die Bepflanzungen bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Maßnahmen innerhalb der Baugebiete und damit auf den privaten Baugrundstücken werden die Maßgaben durch den Verweis auf den Umweltbericht verbindlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen, soweit aus Gründen des Artenschutzes keine anderen Maßgaben gelten, zum Zeitpunkt des Eingriffs durchgeführt und wirksam sein. Soweit die Entwicklung des Gewerbegebiets – wie beabsichtigt – abschnittsweise erfolgt, können auch die Ausgleichsmaßnahmen jeweils anteilig zum Eintritt des zu erwartenden Eingriffs durchgeführt werden.

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der privaten Grundstücke**

### Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Grundstücken. Mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich verschiedener Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen, die nicht gesammelt über die öffentliche Hand, sondern durch die jeweiligen Vorhabenträger verwirklicht werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.4. ist im Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten GE je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei einem schätzungsweisen Flächenanspruch von etwa 12,5 m<sup>2</sup> je groß gewachsenem Baum werden damit etwa 3 % von Bäumen überdeckt. Von den 20 % der Grundstücksfläche, die aufgrund der Festsetzung zur Grundflächenzahl unversiegelt bleiben müssen, wäre damit ein substantieller Teil nicht nur begrünt, sondern durch Bäume ökologisch aufgewertet. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Baugrundstücke in Teilen unmittelbar auf den Grundstücken ausgeglichen wird und eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets bewirken, um das Ortsbild zu verbessern. Schließlich sollen sie im Sinne der Klimafolgenanpassung Bereiche mit natürlicher Verschattung auf den Grundstücken sicherstellen und die Aufheizung der Grundstücke begrenzen.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan Teilbereiche fest, für die besondere Verpflichtungen zur Bepflanzung gelten. Gemäß textlicher Festsetzung 3.5 müssen innerhalb der Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je angefangener 25 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt und eine Heckenpflanzung in einer Dichte von mindestens einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> angelegt werden. Diese Verpflichtungen sollen die Übergänge der Baugebiete zu angrenzenden Waldflächen, soweit sie im Rahmen des Bebauungsplans vorkommen, fließender gestalten und den bisher oft scharf abgegrenzten Waldgebieten einen Übergangsbereich geben.

Innerhalb der Baugebiete regelt textliche Festsetzung 3.6 weiterhin, dass Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern sind. Dabei ist je angefangener fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ziel der Festsetzung ist es, das Ortsbild zu gestalten und verschattete Bereiche auf den Grundstücken zu schaffen, die im Bedarfsfall als Rückzugsort vor großer Hitze genutzt werden können. Da nicht absehbar ist, in welchem Umfang Stellplätze und Stellplatzanlagen entstehen, finden die Pflanzungen nach dieser Festsetzung keinen Eingang in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Pflanzungen nach den textlichen Festsetzungen 3.4 sowie 3.5 können nicht gegenseitig angerechnet werden. Eine Anrechenbarkeit wird als nicht zielführend erachtet, da die beiden Verpflichtungen unterschiedlichen Charakters sind und eine unterschiedliche Zielstellung verfolgen; das Plangebiet im Inneren zu durchgrünen, oder eben den Übergang zum Landschaftsraum zu gestalten.

#### Sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BbgBO)

Als Teil der grünorderischen Konzeption setzt der Bebauungsplan eine Pflicht zur teilweisen Dachbegrünung auf baulichen Anlagen fest. Gemäß textlicher Festsetzung 3.7 sind Dachflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 mit einer Dachneigung von weniger als 20° zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dabei darf die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus nicht weniger als 10 cm betragen.

Bei gewerblichen Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird der Vollzug des Bebauungsplans mit einer erheblichen Versiegelung einhergehen. Bei gewerblich

genutzten Gebäuden sind Flachdächer die mit Abstand häufigste Dachform. Diese können, wenn sie hierfür ertüchtigt werden, erheblich zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers beitragen. So lassen sich die Nachweise zur Niederschlagsentwässerung sowie der Überflutungsnachweis im Sinne der DIN 1986-100 deutlich leichter erbringen. Auch lassen sich extensive Begrünungsmaßnahmen mit Photovoltaikanlagen kombinieren; es ergeben sich keine Widersprüche zur bauordnungsrechtlichen Verpflichtung (§ 32a BbgBO) zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

## 5.6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan muss Konflikte, die durch seine Aufstellung verursacht werden, auch bewältigen. Der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ist geeignet, benachbarte schutzbedürftige Nutzungen erheblichen Immissionen auszusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war daher zu ermitteln, welche der planbedingten Emissionen durch eigenständige Festsetzungen begrenzt oder reguliert werden müssen.

Verunreinigungen des Wasserhaushalts oder der Böden durch die vorliegende Planung sind zu verhindern. Diese Themenkomplexe sind aber durch fachrechtliche Vorgaben, darunter technische Standards zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und zur Verhütung der Entstehung von Bodenverunreinigungen, dergestalt abgesichert, dass es keiner eigenständigen Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan bedarf.

Der umliegende Freiraum, der in westlicher und nördlicher Richtung aus Waldflächen und in südlicher Richtung aus dem Offenland der Elbtalau besteht, ist ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Eine Wahrung angemessener Abstände erfolgt insofern, als die zulässige Bebauung an den betreffenden Seiten jeweils eine Eingrünung, teils in Form öffentlicher Grünflächen, teils von Flächen mit Pflanzbindungen erfährt. Schädliche Einwirkungen auf den umliegenden Freiraum im Sinne stofflicher Einträge sind durch fachrechtliche Vorgaben, insbesondere des Immissionsschutzrechts, grundsätzlich hinreichend ausgeschlossen; allemal ist mit dem Plangebiet ein ausreichender Abstand zu FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebieten gewahrt. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

Für bestimmte Emissionen, welche nicht zuletzt für das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit einschlägig sind, ist zwar die Verträglichkeit mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Die Begrenzung von Emissionen zu Luftschadstoffen und Geruch betrifft allerdings nur sehr bestimmte Arten von Gewerbebetrieben, sodass hier eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans, deren Einhaltung dann wieder im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wäre, unverhältnismäßig erscheint.

Anders verhält es sich mit Lärmemissionen, die von nahezu allen Gewerbebetrieben ausgehen und für die es daher sinnvoll ist, die planungsrechtlich möglichen Emissionen zu ermitteln und Festsetzungen zur Kontingentierung zu treffen. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Büro nts, Stand März 2025) ermittelt, beschreibt und bewertet der Bebauungsplan die Immissionsbelastung der betreffenden schutzbedürftigen Nutzungen und trifft geeignete Festsetzungen, um unzumutbare Belästigungen zu verhindern.

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation im Prognoseplanfall erfolgt getrennt für den Verkehrslärm und den anlagenbezogenen Lärm (Gewerbelärm, sportanlagenbezogenen Lärm und Freizeitlärm). Für die Berechnung und Bewertung des Verkehrslärms bei neu errichteten und wesentlich geänderten Verkehrsanlagen ist die Verkehrslärmschutzverordnung –

16. BImSchV<sup>1</sup> – maßgeblich. Für die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einschlägig. Ergänzend ist die Lärmsituation im Plangebiet und seinem Umfeld jeweils auch anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 – Beiblatt 1 – zu beurteilen.

#### Nächstgelegene Schutzbedürftige Nutzungen und Schutzstatus

Das Plangebiet ist für sich und im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung für zusätzliche Gewerbeflächen in Wittenberge (EBP 2020) deshalb ein bevorzugter Standort, da der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen mit am größten ist und auch diese nicht in einem dezidiert geplanten Wohngebiet, sondern im Außenbereich liegen und seit jeder eine Mischnutzung aufweisen, sodass mindestens das Immissionsniveau eines Mischgebiets als verträglich eingeschätzt werden kann. Es handelt sich dabei um die bestehende Bebauung auf der Nordseite der Lenzener Chaussee / B 195. Alle weiteren schutzbedürftigen Nutzungen, jenseits der Autobahntrasse gelegen, dürften durch den Bebauungsplan nicht relevant betroffen sein. Siehe zu der Auswahl des Standortes näher die Ausführungen des Abschnitts zum Trennungsgebot im Sinne von § 50 BImSchG.

#### Bestehende Lärmbelastung und planbedingte Zusatzbelastung

##### *Verkehrslärm*

Die schalltechnische Untersuchung baut hinsichtlich des Verkehrslärms auf der Verkehrstechnischen Untersuchung des Büros nts (Stand: März 2025) auf, welches die Prognose-Daten der Autobahnplanung verwendet und eine Prognose zum plangedingten Mehrverkehr erarbeitet hat. Siehe zu den Ergebnissen des Gutachtens auch das Kapitel 7.3.

Die bestehende Belastung des Plangebiets und dessen nächster Umgebung durch Verkehrslärm ergibt sich aus dem Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Verkehrswegen. Da allerdings der betreffende Bauabschnitt der Autobahn A14 zwischenzeitlich rechtskräftig planfestgestellt ist und die Auswirkungen der Planfeststellung auch im Hinblick auf den Verkehr und die schalltechnischen Auswirkungen planungsrechtlich abschließend begutachtet und bewältigt sind, hat eine nähere Befassung mit der aktuellen Lärmbelastung – zum Stand März 2025 haben bauvorbereitende Maßnahmen begonnen – für die vorliegende Planung keinen Mehrwert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung im März 2025 haben bauvorbereitende Maßnahmen begonnen. Als Ausgangspunkt für die Ermittlung und Bewertung der Belastung im Prognose-Planfall werden daher als Basisszenario und als Prognose-Nullfall der zu erwartende Zustand nach Vollzug der Planfeststellung im Jahr 2030 herangezogen.

Mit einer prognostizierten Verkehrsmenge von 16.800 Fahrzeugen je Werktag und einem Schwerverkehrsanteil von 19,0 % auf dem Autobahnabschnitt südlich der Anschlussstelle sowie einem Verkehrsaufkommen von 2.400 Fahrzeugen am Tag mit einem Schwerverkehrsanteil von 12,5 % auf der verlegten Bundesstraße B 195 ergibt sich hinsichtlich des Verkehrslärms im Plangebiet die folgende Situation für einen Standort in 3 m über Geländeoberkante: Unmittelbar an den künftigen Verkehrswegen – im vorliegenden Fall am westlichen Kreisverkehr – sind im Tageszeitraum Lärmpegel von bis zu 70 dB(A) zu erwarten, die allerdings bis zu einem Abstand von etwa 20 m von der Fahrbahn die 60 dB(A) unterschreiten. Mit wachsender Entfernung nimmt die Vorbelastung sukzessive ab, die Marke von 50 dB(A) wird etwa in der Mitte des Plangebiets unterschritten; die Isophone verläuft gerade in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Im Nachtzeitraum sind unmittelbar am Kreisverkehr Werte von etwa 60 dB(A) zu erwarten, bei einer Entfernung von etwa 60 Metern von der Fahrbahn wird die

---

<sup>1</sup> Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Marke von 50 dB(A) unterschritten, etwa mittig im Plangebiet sind es 45 dB(A). Auch verläuft diese Isophone nahezu gerade in Nord-Süd-Richtung. Die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete sind damit am Tag wie in der Nacht flächendeckend eingehalten.

Bei der Bebauung nördlich der Lenzener Chaussee werden die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete durchweg unterschritten. An einzelnen Immissionsorten jenseits der Autobahnanschlussstelle werden diese Werte im Prognose-Nullfall überschritten.

Im Prognose-Planfall – hier wird das Jahr 2035 als Bezugsjahr verwendet – entstehen Verkehr und Verkehrslärm auch auf den Planstraßen des Bebauungsplans. Hier kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbe- bzw. Industriegebiete durchweg eingehalten werden. Außerhalb des Plangebiets führt der Vollzug der Planung zu einer Erhöhung der Lärmbelastung vor Ort um 0,1 bis 0,4 dB(A), wobei an einzelnen Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung am Tag und in der Nacht aber nicht erreicht werden. Auch liegt die Pegelerhöhung um bis 0,4 dB(A) unterhalb der Erheblichkeitsschwelle im Sinne des Immissionsschutzrechts von 3 dB(A).

#### *Gewerbelärm*

In der Umgebung des Plangebiets liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm aus unterschiedlichen Quellen vor. Es gibt dabei bereits mehrere Immissionsquellen, die zu berücksichtigen sind. Die als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Flächen im Gewerbegebiet „Nord“ sowie das Einkaufszentrum Westprignitz unmittelbar jenseits der Autobahn gelten als maßgeblich. Weder die festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiete noch das festgesetzte Sondergebiet Einkaufszentrum nimmt eine Kontingentierung der Lärmemissionen der zulässigen Nutzungen vor – Ausnahme ist der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet III“. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für verschiedene Immissionsorte in der Umgebung rechnerisch mögliche Vorbelastung ermittelt und mit den Immissions-Richtwerten der TA Lärm für die jeweiligen Standorte abgeglichen. Im Ergebnis sind die Werte für Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen, Mischgebiete bzw. Mischbauflächen, und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Standorte jeweils eingehalten.

Der Bebauungsplan kann und muss darstellen, wie auch künftig unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Aus der Differenz zwischen der am jeweiligen Immissionsort höchstzulässigen Lärmimmission und der jetzt planerisch schon möglichen Geräusentwicklung aus umliegenden Gewerbeflächen wurde ermittelt, welches Maß an Geräuscheinwirkung noch zulässigerweise hinzukommen darf.

#### *Bewältigung von Immissionsproblematiken*

Da der hinzukommende Verkehrslärm ausweislich der schalltechnischen Untersuchung an keiner Stelle zu unzumutbaren Belastungen führt, ist eine weitergehende Problembewältigung nicht erforderlich. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich daher auf den anlagenbezogenen, namentlich den Gewerbelärm.

#### *Trennungsgebot im Sinne des § 50 BImSchG*

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermeiden werden.

Die beabsichtigte Planung ist geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen und Flächen hervorzurufen, sodass dieser Abwägungsgrundsatz mit zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet liegt, innerhalb des Stadtgebietes Wittenberge, an für emissionswirksame Ansiedlungen gut geeigneten Stelle. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist die gemischt genutzte Außenbereichssiedlung auf der Nordseite der Lenzener Chaussee / B 195. Alle weiteren schutzbedürftigen Siedlungsflächen liegen jenseits der Autobahntrasse, sodass hierzu ein ausreichender Abstand gewahrt ist. Die Autobahn und die Bundesstraßen als Verkehrswege sind unempfindlich gegenüber Lärmimmissionen und ähnliche Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbegebiet; Unfälle in Betriebsbereichen sind, da letztere per textlicher Festsetzung 1.3 ausgeschlossen sind, nicht zu erwarten.

Im Sinne des räumlichen Trennungsgebots werden die Baugebiete, Gewerbe- und Industriegebiete, so angeordnet, dass eine Abstufung von der Mischbebauung an der Lenzener Chaussee, über die Gewerbegebiete hin zum Industriegebiet hin erfolgt. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist daher Rechnung getragen.

#### *Gewerbelärm – Aktiver Lärmschutz*

Hierdurch ist allerdings, legt man Vorsichtswerte für die künftige Lärmbelastung an, nicht sichergestellt, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen. Umgekehrt ist hierdurch ein ‚Windhundrennen‘ bei der Vorhabenzulassung nicht hinreichend ausgeschlossen. Als nächste Kaskaden-Stufe ist daher zu untersuchen, inwiefern Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz in Frage kommen, um unzumutbare Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten wirksam zu verhindern.

Ein Ausschluss bestimmter Nutzungsarten aufgrund der §§ 1 Abs. 5 – 9 BauNVO, die womöglich besonders lärmintensiv sind, ist hier nicht zielführend und wird nicht weiterverfolgt, da diese zum Einen schwer abschließend zu definieren sind, und es zum Anderen dem ausdrücklichen Planungsziel entgegenläuft, Betriebe aus Branchen anzusiedeln, die in gemischten Gebieten nicht zulassungsfähig sind.

Bauliche Maßnahmen oder technische Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, etwa die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, wären grundsätzlich geeignet, die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet An der A14 zu verringern. Da die baulichen Anlagen eine zulässige Höhe von 20 m über der Geländeoberkante erreichen dürfen, müsste die entsprechende Anlage zumindest eine ähnliche Höhe erreichen, um sicherzustellen, dass die Bebauung an der Lenzener Chaussee – Ausbreitungswege- bzw. -winkel eingerechnet – vollständig und wirksam abgeschirmt ist. Auch diese Maßnahme wird daher nicht weiterverfolgt.

Für die Baugebiete nimmt der Bebauungsplan daher eine Emissionskontingentierung im Sinne der DIN 45691 vor. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten – in Form von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Zusatzkontingenten je Richtungssektor – kann für jede Fläche im Plangebiet nachvollzogen und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass alle umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen hinreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt sind, ohne ein ‚Windhundrennen‘ auszulösen. Die Emissionskontingente werden in Form einer bebauungsplanübergreifenden Gliederung von Baugebieten nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet An der A14“ nimmt insofern Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet III“ der Stadt Wittenberge, welcher außerhalb des Geltungsbereichs der ersten Änderung Gewerbe- und Industriegebiete ohne Lärmkontingente

festsetzt. Auf diese Weise werden die Gewerbegebiete und Industriegebiete der Stadt Wittenberge untereinander nach den zulässigen Lärmemissionen gegliedert, um der jeweils unterschiedlichen Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Rechnung zu tragen.

Gemäß textlicher Festsetzung 4.2 sind den Gewerbegebieten und im Industriegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die folgenden Lärmemissionskontingente nicht überschreiten:

Teilfläche	Flächengröße	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
TF 1 – GE 1	23.520 m <sup>2</sup>	64 dB	49 dB
TF 2 – GE 2	35.126 m <sup>2</sup>	68 dB	53 dB
TF 3 – GI 1	40.200 m <sup>2</sup>	70 dB	55 dB
TF 4 – GI 2	70.962 m <sup>2</sup>	70 dB	55 dB
TF 5 – GI 3	20.540 m <sup>2</sup>	72 dB	57 dB

Die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  erhöhen sich für die folgenden Richtungssektoren jeweils wie folgt

Bezeichnung	Sektorenabgrenzung	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	45° - 95°	0	0
B	95° - 120°	7	7
C	120° - 130°	0	0
D	130° - 170°	4	4
E	170° - 260°	12	12
F	260° - 45°	3	2

Die Norm DIN 45691, nach welcher die Kontingente berechnet und festgesetzt sind und auf deren Grundlage auch der Nachweis ihrer Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat, wird dauerhaft gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Damit kann die allgemeine Öffentlichkeit, wie auch ein Vorhabenträger die Regelung vollständig nachvollziehen.

Die benannten Werte, insbesondere diejenigen für den Tagzeitraum, erlauben eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen. Nur wenige Anlagen erreichen einen Lärmpegel von mehr als 70 dB(A) je m<sup>2</sup> Grundfläche. Daher ist die gewerbliche Entwicklung durch die Festsetzungen nicht erheblich eingeschränkt.

#### *Gewerbelärm – Passiver Lärmschutz*

Durch die Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente sind die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wirksam vor unzumutbaren Lärmemissionen aus den zulässigen Gewerbebetrieben geschützt. Soweit allerdings schutzbedürftige Nutzungen oder Räume im Plangebiet entstehen, haben auch diese einen eigenständigen Schutzanspruch.

Die Stadt Wittenberge möchte das Gewerbegebiet An der A14 potentiell emittierenden Nutzungen aus dem Handwerk, der Produktion und der Logistik vorbehalten. Über die erforderliche Kontingentierung zulässiger Lärmemissionen hinaus soll daher die zulässige Störwirkung von Anlagen und Betrieben nicht eingeschränkt werden. Aus diesem Grund sind bestimmte Nutzungen, die auch innerhalb von gewerblichen Baugebieten einen erhöhten Schutzanspruch entfalten können, weitgehend ausgeschlossen. Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel 5.1.1.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dennoch zu erwarten, insbesondere in Form von Pausen- oder Ruheräumen für die Beschäftigten der verschiedenen Betriebe. Um dort zumindest bei geschlossenem Fenster eine erhöhte Aufenthaltsqualität und ausreichend Ruhe zu gewährleisten, regelt die textliche Festsetzung 4.1, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur entstehen dürfen, wenn ihre Außenbauteile ausreichende Schalldämmmaße im Sinne der Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 aufweisen. Diese Regelung ändert nichts daran, dass diese Räume bzw. deren Fenster ein maßgeblicher Immissionsort im Sinne der TA Lärm sein können. Im Unterschied zu den per textlicher Festsetzung ausgeschlossenen schutzbedürftigen Nutzung dürfte aber der Schutzanspruch eines Pausenraums nur in seltenen Fällen Auswirkungen auf die zulässigen Emissionen der Nachbarn haben, sodass hier ein Ausschluss nicht zu rechtfertigen ist.

Auf diese Weise ist allen rechtlichen Mindestvorgaben und sonstigen fachlichen und fachrechtlichen Grundsätzen des Immissionsschutzrechts Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt alle entstehenden Konflikte, die nicht passgenauer im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Zulassungsverfahren gelöst werden können.

## 5.7 Leitungsrechte

Über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen – einschließlich der in einem gesonderten Verfahren abschließend geplanten Hauptzufahrt – ist die Erschließung des Plangebiets und der Baugrundstücke gesichert. Speziell für das Thema der Abwasserentsorgung hat sich herausgestellt, dass es hinsichtlich der Auslastung des Leitungsnetzes und der Herstellungskosten günstiger ist, das Gebiet an die Leitung auf Höhe des Cumloser Grabens anzuschließen, wo eine hinreichend leistungsfähige Abwasserleitung bereits besteht, die auch keiner weiteren Pumpenanlagen bedarf, sondern im freien Gefälle erreicht werden kann.

Um den Zugriff auf die erforderlichen Flächen abzusichern, setzt der Bebauungsplan daher für eine entsprechend eingezeichnete Fläche ganz am östlichen Rand des Industriegebietes GI 3 fest, dass ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung in der Stadt Wittenberge einzutragen ist. Da die Fläche in Gänze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, ist die Bebaubarkeit des Industriegebietes hier nicht relevant eingeschränkt.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Die Stadt Wittenberge hat keine eigenständige Regelung in einer Satzung, wie es § 54 Abs. 4 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes ermöglicht. Eine entsprechende Festsetzung wird aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 S. 3 BbgWG in den Bebauungsplan aufgenommen. Als fachliche Grundlage für diese Regelung wurde durch das Büro ifs<sup>1</sup> ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet, welches nachweist, dass im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und welche Anforderungen an die Behandlung des Wassers vor bzw. bei der Versickerung zu stellen sind.

Die zuvor durchgeführte Baugrunduntersuchung (GLI Gesellschaft für Labor- und Ingenieursdienstleistungen Prignitz GmbH, Wittenberge 2024) untersucht näher die Bodenverhältnisse im Plangebiet, die Durchlässigkeit der Bodenschichten sowie den örtlichen Grundwasserstand. Zu diesem Zweck wurden 10 Kleinbohrungen als Rammkernsondierungen sowie eine Rammsondierung mit einer leichten Rammsonde, jeweils bis in etwa 2,0 m Tiefe, vor-

<sup>1</sup> Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover.

genommen. Die entnommenen Bodenproben wurden entnommen und in labortechnischen Untersuchungen näher analysiert, insbesondere nach dem Material, der Körnigkeit und der Wasserdurchlässigkeit.

Der Boden ist demnach von der Geländeoberkante ausgehend aus einer Deckschicht aus humanosen Sanden mit einer Mächtigkeit von bis zu 60 cm und einer Schicht enggestufter, nicht bindiger Sande bis zur untersuchten Tiefe von 2,0 m unter der Geländehöhe aufgebaut. Die betreffenden Sande sind von der feinen bis mittleren Kornfraktion geprägt. Während die Deckschicht mitteldicht bis dicht gelagert ist, sind die darunterliegenden Sande überwiegend locker bis mitteldicht gelagert. Zusammen mit den entsprechenden Durchlässigkeitsbeiwerten ergeben sich insgesamt günstige Versickerungsvoraussetzungen.

Für die festgesetzten Baugebiete geht das Konzept von der zulässigen Versiegelung von 80 % der Vorhabengrundstücke aus. Für die Dachflächen wird kein Abzug, etwa zur Berücksichtigung etwaiger Dachbegrünungen, vorgenommen. Da die textliche Festsetzung 3.7 zwar eine Pflicht zur Dachbegrünung auf Flachdächern vorsieht, allerdings keine bestimmte Dachform vorschreibt, arbeitet das Entwässerungskonzept insofern mit dem ‚Worst-Case-Szenario‘.

Als mittlerer Grundwasserstand ist ausweislich der Baugrunduntersuchung 18,1 bis 18,6 m über NHN, und damit 1,9 bis 1,6 Meter unter Geländeoberkante anzunehmen. Der gemittelte höchste Grundwasserstand MHGW liegt bei weniger als einem Meter, für Teile des Gebiets bei kurz unter Geländeoberkante (laut Auskunftsplattform des LfU, 2025). Mit Blick auf den Mindestabstand zur Unterkante der Versickerungsanlagen zum MGHW von einem Meter (siehe die Ausführungen im Umweltbericht) sind Mulden-Rigolen-Systeme voraussichtlich nicht zulassungsfähig. Eine Versickerung über Mulden wird daher empfohlen.

Das Niederschlagsentwässerungskonzept führt aus, dass das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken im Sinne des Merkblattes DWA-A 102-2 der mittleren Verschmutzungskategorie ‚mäßig belastet‘ zuzuordnen ist und die späteren Anlagen zur Entwässerung – voraussichtlich Mulden – einen entsprechenden Wirkungsgrad aufweisen müssen.

Die Einhaltung der Anforderungen des Niederschlagsentwässerungs- sowie des Überflutungsnachweises, ebenso wie die Anforderungen an die Behandlung des Wassers ist bei der wasserrechtlichen Genehmigung der Versickerungsanlagen durch die untere Wasserbehörde im Landkreis Prignitz im Einzelfall nachzuweisen. Ergänzende Maßnahmen oder Einschränkung sind auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanfestsetzung lässt mit der Formulierung ‚im Plangebiet‘ grundsätzlich einen Spielraum, um Teile des Niederschlagswassers in die öffentlichen Grünflächen des Plangebiets zu entwässern. Gemeinsame bauliche Anlagen, etwa Rückhaltebecken, sind nicht vorgesehen. Die Stadt Wittenberge möchte eine Bewirtschaftung des Regenwassers im Regelfall auf den Grundstücken erwirken, für den Fall eines Hochwassers oder besonderen Starkregenereignisses aber ein Ausweichen in die Grünflächen nicht ausschließen. Der Eigenschaft der bestehenden sowie der zu entwickelnden gesetzlich geschützten Biotope als Feuchtlebensräume steht dem nicht entgegen.

## 5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die beiden festgestellten Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das Bodendenkmal am nördlichen Plangebietsrand wird durch die vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und SPE-Fläche „f“ nicht beeinträchtigt. Das zentral im Plangebiet gelegene Bodendenkmal Nr. 112347 wiederum wird im Planvollzug

beeinträchtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Im Zuge von Baumaßnahmen auf entsprechenden Flächen ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Sollten Funde auftreten, ist nach den Vorschriften des BbgDSchG weiter zu verfahren.

Der Bebauungsplan übernimmt weiterhin nachrichtlich diejenigen Flächen, welche Teil der Planfeststellung zur Autobahn A14 sind und daher dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Die Flächen werden in der Farbe einer öffentlichen Verkehrsfläche eingezeichnet, durch die zeichnerische Abgrenzung der planfestgestellten Flächen wird deutlich, welche Flächen fachplanerisch gebunden sind. Um eine anforderungsgerechte Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, wirkt die Stadt Wittenberge auf eine Änderung der Planfeststellung vor Fertigstellung des Vorhabens i.S.v. § 17 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 76 VwVfG und § 17d FStrG hin.

## 5.10 Hinweise

Neben den bestätigten, nachrichtlich übernommenen Bodendenkmalen weist der Bebauungsplan zeichnerisch auf die besonderen Verdachtsräume hin, welche das BLDAM identifiziert hat. Sollten Funde auftreten, ist nach den Vorschriften des BbgDSchG weiter zu verfahren. Während die Pflegemaßnahmen der öffentlichen Grünfläche und SPE-Fläche „d“ keine Beeinträchtigung eines etwaigen Bodendenkmals verursachen können, ist der Bereich des bestehenden Kiefernforstes bei der Umnutzung zum Industriegebiet GI 2 gegebenenfalls mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Es gelten die Regelungen des BbgDSchG.

Es ist vorgesehen, die Abgrenzungen für die Bauverbots- bzw. die Baubeschränkungszone im Sinne von § 9 Abs. 1 bzw. § 9 Abs. 2 des Bundes-Fernstraßengesetzes im Bereich des nördlichen Gewerbegebiets GE 1 einzutragen. Der Hinweis soll für spätere Vorhabenträger und für die Bauberatung eine Signalwirkung haben, dass gegebenenfalls die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen ist.

## 5.11 Flächenbilanz (Abweichungen durch Rundungen vorbehalten)

Flächenbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete (GE) gesamt	68.488	22,3
- davon GE 1	29.151	9,5
- davon GE 2	39.337	12,8
[- Fläche mit Pflanzbindungen „i“]	2.788	0,9
Industriegebiete (GI) gesamt	149.892	48,8
- davon GI 1	46.664	15,2
- davon GI 2	79.520	25,9
- davon GI 3	23.708	7,7
[- Fläche mit Pflanzbindungen „h“]	6.014	2,0
Öffentliche Grünflächen gesamt	68.857	22,4
- davon mit Bezeichnung „a“ [= SPE-Fläche „a“]	1.793	0,6
- davon mit Bezeichnung „b“ [= SPE-Fläche „b“]	2.110	0,7
- davon mit Bezeichnung „c“ [= SPE-Fläche „c“]	3.935	1,3
- davon mit Bezeichnung „d“ [= SPE-Fläche „d“]	29.248	9,5
- davon mit Bezeichnung „e“ [= SPE-Fläche „e“]	13.575	4,4
- davon mit Bezeichnung „f“ [= SPE-Fläche „f“]	2.309	0,8
- davon mit Bezeichnung „g“ [= SPE-Fläche „g“]	5.405	1,8
- davon mit Bez. „Grüne Wegeverbindung“ [West]	4.272	1,4
- davon mit Bez. „Grüne Wegeverbindung“ [Ost]	6.210	2,0
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	19.882	6,5
- davon ohne weitere Regelung	16.925	5,5
- davon als Übernahme der Planfeststellung der A14	2.957	1,0
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>307.119</b>	<b>100</b>

## 6. Verhältnis zur Planfeststellung des Autobahn A 14

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet und damit die Erschließung des Gewerbegebiets soll über den westlichen der beiden Knotenpunkte der Anschlussstelle Wittenberge der künftigen Bundesautobahn A14 erfolgen. Die Planfeststellung zur Verkehrskosteneinheit VKE 1154 berücksichtigt aber nur die fachrechtlich erforderliche Neuansbindung des Müggendorfer Wegs und der anliegenden Nutzungen an das weitere Straßennetz. Die Neuansbindung, welche sich vom Kreisverkehr zum Müggendorfer Weg auf eine Breite von etwa 3,5 Meter verzweigt, reicht für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht aus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist im Sinne der gesicherten Erschließung zu klären, wie eine anforderungsgerechte Zufahrt aussehen kann, und auf welchem Weg hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

Favorisiert wird ein Querschnitt von 15,5 Metern Breite mit einem einseitigen, drei Meter breiten Geh- und Radweg, östlich davon einer baumbestandenen Versickerungsmulde von 1,75 m Breite, einer Fahrbahn von sieben Metern und einer baugleichen Versickerungsmulde zum angrenzenden Biotop hin.

Um diese Erschließung planungsrechtlich zu sichern, müsste bis in die Kreisfahrbahn des betroffenen Kreisverkehrs hinein die bauliche Ausgestaltung umgeplant werden.

Eine – wie auch immer geartete – Befreiung von den Maßgaben der Planfeststellung wird allemal von mehreren mit der Autobahnplanung befassten Stellen abgelehnt, sodass allemal ein formales Verfahren zur Anpassung der Planung erforderlich wird. Eine abschließende Regelung innerhalb des Bebauungsplans, durch Herausnahme der Flächen aus der Planfeststellung und einer Festsetzung als ‚bloße‘ öffentliche Verkehrsfläche oder durch planfeststellungsersetzende Planung im Sinn von § 17b Abs. 8 FStrG, vorliegend i.V.m. § 76 VwVfG, wurde geprüft. Innerhalb der Fachliteratur herrschen hierzu unterschiedliche Auffassungen, die Richtlinien zur Planfeststellung nach dem FStrG schätzen ein solches Vorgehen aber als rechtswidrig ein.

Die Umplanung der Gebietszufahrt muss und wird daher durch eine Änderung der Planfeststellung vor Fertigstellung des Vorhabens im Sinne von § 17 FStrG i.V.m. § 76 VwVfG erfolgen müssen. Hierzu sucht die Stadt Wittenberge gegenwärtig – Stand Mai 2025 – den Austausch und das Einvernehmen mit den zuständigen Handlungsträgern.

Der Bebauungsplan würde erst dann festgesetzt, wenn das entsprechende Verfahren eingeleitet und dessen Abschluss zeitlich absehbar ist, um sicherzustellen, dass die Erschließung des Plangebiets zum Zeitpunkt des Planvollzugs gesichert ist.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A14“ schafft die Grundlage für ein zusätzliches Angebot an Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand der Kernstadt Wittenberge. Die Flächen des Plangebiets werden bisher – überwiegend als Ackerland – landwirtschaftlich genutzt. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans setzt eine vollständige Aufgabe dieser Nutzung voraus.

Der das Plangebiet querende Müggendorfer Weg mit seinen begleitenden Gehölzstreifen sowie die Biotopflächen am südlichen Rand des Plangebiets bleiben unverändert erhalten. Dagegen wird ein Kiefernforst im Südwesten des Plangebiets in das Industriegebiet einbezogen, so dass eine Waldumwandlung und ein Waldausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan wird als waldderechtlich qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 3 des Landes-Waldgesetzes LWaldG aufgestellt. Wenn der waldderechtliche Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vollständig geregelt und erbracht worden ist, benötigen gemäß der Vorschrift die einzelnen Vorhaben, welche in den Waldbestand eingreifen, keine Waldumwandlungsgenehmigung mehr erforderlich. Die genauen Vereinbarungen und erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht erfasst.

Auf bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebiets hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Ausübung der gegenwärtigen oder geplanten Nutzungen dort wird nicht behindert oder erschwert. Durch eine Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass an vorhandenen Immissionsorten nördlich der Lenzener Chaussee keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

Auf die Landwirtschaft in der Umgebung hat der Vollzug des Bebauungsplans ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen; die Ausübung der bestehenden Nutzungen wird nicht verhindert oder erschwert. Auswirkungen auf die Erholungseignung dieser Freiflächen werden durch die Eingrünung des Plangebiets gemindert.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A 14“ ist eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen, betriebsbezogene Wohnformen werden aktiv ausgeschlossen. Es sind daher keine Auswirkungen auf oder neue Bedarfe an Gemeinbedarfseinrichtungen zu erwarten.

Umgekehrt sind Gemeinbedarfsflächen im den Baugebieten nicht zulässig; die Stadt Wittenberge hat mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, welche diesem Verfahren zugrunde liegt, die Planung einer Sportanlage – dargestellt als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung – mangels absehbaren Bedarfs und in Anbetracht anderer, besser geeigneter Standorte im Stadtgebiet aufgegeben.

### **7.3 Verkehr**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere an den geplanten Kreisverkehren der Autobahnanschlussstelle erhöhen. Die zu erwartende Belastung sowie mögliche Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit sind im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung herausgearbeitet worden.

#### *Plangebietsexterne Auswirkungen*

Eine wesentliche Grundlage für die Verkehrsuntersuchung sind die Aussagen der Planfeststellung zur A14 einschließlich der hierzu gehörigen länderübergreifenden Verkehrsprognose 2030 (IVV 2019). Analog zur schalltechnischen Untersuchung wird hier auf eine detaillierte Analyse des Bestands zum aktuellen Zeitpunkt – rund um den Baubeginn für die neue Anschlussstelle – verzichtet, und als Basisszenario wie auch als Prognose-Nullfall der Zustand unmittelbar nach Fertigstellung und Freigabe aller Verkehrsanlagen im Bereich Wittenberge herangezogen, der für das Jahr 2030 avisiert ist.

Ausweislich der Verkehrsprognose zur Planfeststellung ist für die Autobahn selbst im Bereich der Anschlussstelle mit 12.500 bis 16.700 Kraftfahrzeugen am Tag bzw. 12.600 bis 16.800 Kraftfahrzeugen je Werktag zu rechnen. Für die jeweiligen Rampen (West und Ost) der Anschlussstelle ist für jeden Werktag mit einer Belastung durch etwa 5.100 Kfz / Werktag und einem Schwerlastanteil 20,6 % zu rechnen. Dabei sind die anschließenden Straßen wie folgt ausgelastet: die B 195 in Richtung Lenzen mit 2.400 Fahrzeugen je Werktag und einem Schwerlastanteil von 12,5 %, die B 189 in Richtung Perleberg mit 11.800 Fahrzeugen je Werktag und einem Schwerlastanteil von 14,4 %, die Lenzener Chaussee in Richtung des Wittenberger Stadtzentrums mit 9.200 Fahrzeugen und 7,6 % Schwerlastverkehr und die B 189 in Richtung Seehausen mit 3.600 Fahrzeugen und 11,1 % Schwerlastverkehr.

Das Gutachten schätzt weiterhin ab, mit welchem planinduzierten Verkehr durch die Planung des Gewerbegebiets zu rechnen ist. Da in Gewerbegebieten sehr unterschiedliche Betriebsarten mit sehr unterschiedlichen Fahrtenanzahlen und Mitarbeiterdichten möglich sind, ist die Spannweite der möglichen Verkehrserzeugung groß. Für das Gewerbegebiet An der A14 setzen die Gutachter eine Aufteilung an von etwa 52 % Industrie, 34 % Logistik und jeweils 7 % Dienstleistung sowie Handwerk an. Da in den bestehenden Gewerbegebieten in Wittenberge (namentlich das Gewerbegebiet Nord) eine Beschäftigtendichte unterhalb der in der Literatur vorgesehenen Werte vorliegt, geht das Gutachten für alle in den Ansatz eingebrachten Arten von Gewerbebetrieben von den niedrigsten, hier verwendbaren Werten aus. Im Ergebnis ist laut dem Gutachten ein planinduzierter Verkehr von 2.090 Kfz-Fahrten je Tag mit einem Schwerlastanteil von 27 % zu erwarten, der sich wie folgt auf die umliegenden Verkehrswege verteilt: Zu 5 % auf die B 195 in Richtung Lenzen, zu jeweils 25 % auf die beiden Rampen der autobahnanschlussstelle, zu 25 % auf die B 189 in Richtung Perleberg, zu 12 % auf die Lenzener Chaussee in Richtung Stadtmitte und zu 8 % auf die B 189 (künftige L112) in Richtung Seehausen.

Auf der Grundlage der Verkehrsprognose der Autobahnplanung und unter Einbeziehung des zusätzlichen Verkehrs nimmt das Gutachten für die beiden Knotenpunkte der Anschlussstelle, sprich für die beiden Kreisverkehre, eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung vor. Für die verschiedenen Arme, sprich Einfahrten in den Kreisverkehr, wird eine Verkehrsqualitätsstufe ermittelt, die von A ‚sehr gut‘ bis F ‚ungenügend‘ reichen kann. Maßgeblich ist, wie lang ein Fahrzeug im Schnitt bis zu einer Einfahrtsmöglichkeit warten muss, und wie lang der Rückstau im Schnitt reicht. Wenn, auf das Jahr gerechnet, für mehr als 50 Tagesspitzenstunden eine Qualitätsstufe von E ‚mangelhaft‘ erreicht wird, gilt der Knotenpunkt als nicht hinreichend leistungsfähig.

Nach diesem Kriterium ist der westliche Kreisverkehr hinreichend leistungsfähig, an allen Zufahrten wird zumindest die Verkehrsqualitätsstufe B erreicht. Der östliche Kreisverkehr allerdings ist gemessen nach diesen gutachterlichen Kriterien so häufig von einem Rückstauereignis betroffen, dass seine Leistungsfähigkeit nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden kann. Problematisch ist der Arm 5 – die Einfahrt von der Autobahn A 14 aus Richtung Seehausen. In diesem Bereich des Kreisverkehrs überlagern sich mehrere Verkehrsströme so, dass an dem Arm keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann, sondern die Qualitätsstufe E erreicht wird.

Zum Vergleich haben die Gutachter ermittelt, bis zu welcher Anzahl an Fahrzeugen eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden könnte. Diese ‚Grenzvariante‘ geht von demselben Verhältnis unterschiedlicher Betriebsarten und folglich von demselben Schwerverkehrsanteil aus. Demnach wäre ein Nachweis für bis zu 1.294 Pkw/24h möglich.

Allerdings weisen die Gutachter darauf hin, dass in den umliegenden Gewerbegebieten geringere Beschäftigtendichten vorliegen, als in der Berechnung angesetzt, und dass die Rückstauereignisse auch bei Eintritt der rechnerischen Zusatzbelastung voraussichtlich zu keinem Zeitpunkt bis zum Verzögerungstreifen reichen und die Verkehrssicherheit damit auch in diesem Fällen nicht in Frage steht. Daher verbleibt insofern ein Abwägungsspielraum für den Bebauungsplan, als der abschnittsweise und insgesamt langjährige Zeitraum des Planvollzugs ausreichend Zeit gibt, im Falle einer problematischen Verkehrsbelastung einzugreifen, so etwa durch eine bauliche Ertüchtigung des Kreisverkehrs, die Installation einer Lichtsignalanlage.

Die Stadt Wittenberge wird, als Trägerin des Verfahrens und Verantwortliche für die Überwachung der Planungskonzeption und der Abwägung, verantwortlich dafür sein, gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen oder zu veranlassen, um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu gewährleisten. Sie wird die Entwicklung des Verkehrsaufkommens nach Fertigstellung der Autobahn und während des Planvollzugs beobachten und rechtzeitig agieren.

#### *Plangebietsinterne Auswirkungen*

Die Verkehrswege im Plangebiet werden neu geplant und hergestellt und dienen ausschließlich der Erschließung der Baugrundstücke. Sie sind ausreichend leistungsfähig. Die durchgehende und ausreichend breite Fuß- und Radwegeinfrastruktur ermöglicht es den ausreichend nah wohnenden Beschäftigten und Besuchenden des Gebiets, ohne Pkw ihr Ziel zu erreichen. Arbeitgeber können auf ihren Grundstücken bedarfsgerecht Fahrradstellplätze bereitstellen. Mit der Bushaltestelle unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle verfügt ein Großteil des Gewerbegebiets vom ersten Tag an über eine zuverlässige, leistungsfähige und mit anschließenden Verbindungen abgestimmte ÖPNV-Anbindung in angemessener Entfernung. Ob langfristig ein ÖPNV in oder durch das Plangebiet geführt werden soll, ist Gegenstand künftiger Nahverkehrsplanungen.

Der Müggendorfer Weg soll durch ergänzende straßenverkehrsrechtliche Anordnung in seinem östlichen Abschnitt von Kfz-Verkehr freigehalten werden und als attraktive Fuß- und Radverkehrsverbindung dienen. Im westlichen Bereich sowie östlich des Plangebiets muss und kann er seine bestehenden Erschließungsfunktionen weiterhin erfüllen.

#### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Breite der festgesetzten Planstraßen ermöglicht die Einordnung der erforderlichen Leitungen für die Medienschließung des Gewerbegebiets (Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Gas, Breitband), die vollständig neu zu planen und herzustellen sind.

Für die Abwasserentsorgung wird bevorzugt, das Gebiet an die Leitungen in der Lenzener Chaussee, sondern an diejenige entlang des Cumloser Grabens anzuschließen. Bei einer solchen Führung wäre das natürliche Gefälle ausreichend, ein zusätzliches Abwasserpumpwerk nicht erforderlich. Um das zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan innerhalb des Industriegebiets GI 3, zwischen der östlichen Baugrenze und der dortigen Geltungsbereichsgrenze, eine Fläche fest, die mit einem Leitungsrecht zu belegen ist. Siehe hierzu das Kapitel 5.7.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind in den umliegenden Leitungsnetzen jenseits der Verknüpfungen keine Anpassungen erforderlich.

### **7.5 Niederschlagsentwässerung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die nachfolgenden konkreten Vorhabenplanungen werden dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und entweder zur Verdunstung oder zur Versickerung gebracht wird. Vor der Versickerung wird das Niederschlagswasser soweit erforderlich behandelt, sodass ein Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden oder eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts nicht zu besorgen ist.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Entwässerungskonzept vorskizziert; siehe hierzu näher die Ausführungen des Kapitels 5.8.

### **7.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) erläutert, der im weiteren Verfahren ergänzt wird.

### **7.7 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach ihrer Lage und ihren Dimensionen mehrheitlich nicht geeignet für die Parzellierung eines Gewerbegebiets. Im Eigentum der Stadt Wittenberge liegt nur das Flurstück des Müggendorfer Wegs. Die Umsetzung der Planung setzt daher einen (Zwischen-) Erwerb von Flächen durch die Stadt bzw. bodenordnende Maßnahmen voraus, um die künftigen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern und eine bedarfsgerechte Parzellierung der Gewerbe- und Industriegebiete zu ermöglichen. Die Stadt Wittenberge hat mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen Optionsverträge geschlossen; damit wird sichergestellt, dass die Stadt Wittenberge für einen Zeitraum von X Jahren die Möglichkeit hat, jederzeit die betreffenden Grundstücke zu erwerben. Der Kaufpreis ist für die Geltungsdauer des Optionsvertrags fixiert. Damit soll gleichermaßen der Zugriff auf die Grundstücke im Bedarfsfall schnell und unkompliziert möglich sein, und ein Kaufpreis unterhalb des Niveaus von Bauerwartungsland abgesichert werden.

### **7.8 Kosten und Finanzierung**

Aus der Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der A14“ entstehen der Stadt Wittenberge jenseits der Planungskosten keine unmittelbaren Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen, z.B. durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen. Erst mit der Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die Gemeinde, unter anderem für Bodenordnung bzw. Grunderwerb, für die Erschließung der Baugrundstücke sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Das Team der Projektsteuerung erarbeitet parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Kostenschätzung für das Gesamtprojekt und schreibt sie fort.

Voraussetzung für die Verwirklichung ist der Zugriff auf die Flurstücke im Plangebiet, die derzeit – den Müggendorfer Weg ausgenommen – privaten Eigentümern gehören und derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt Wittenberge steht mit den Eigentümern im Austausch, um den Zugriff auf die Flächen zu sichern. Zu welchem Preis die Grundstücke erworben werden können und inwiefern die Stadt Wittenberge in den Zwischenerwerb eintreten kann, wird bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan geklärt.

Ein weiterer wesentlicher Kostenpunkt ist die Herrichtung der Baugrundstücke und die Herstellung der Erschließung im Plangebiet durch den Bau von Straßen und das Verlegen von Leitungen. Nach aktueller Kostenschätzung sind hierfür etwa zwei Millionen Euro anzusetzen.

Die Entwicklung eines derart großen Gewerbebestandes erfordert Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang; nach aktuellem Stand ist für die Maßnahmen plangebietsintern und plangebietsextern – inklusive der erforderlichen Flächensicherung – mit bis zu zwei Millionen Euro zu rechnen.

Einschließlich einer pauschalen für Baunebenkosten und einem Puffer für nicht absehbare Posten und Kostensteigerungen ist für den Vollzug der Planung und der Entwicklung des Gewerbegebiets mit Kosten im Umfang von bis zu zwölf Millionen Euro zuzüglich Umsatzsteuer auszugehen. Dem entgegensetzen ist natürlich, dass die Veräußerung der Baugrundstücke zu erheblichen Erlösen führt. Weiter handelt es sich teilweise um Kosten, die später auf die Grundstückskäufer umgelegt oder für die Fördermittel eingeworben werden können. Auch fallen Teile der Kosten bei einer schrittweisen Umsetzung erst nach und nach an.

## **TEIL II – UMWELTBERICHT**

*Siehe gesondertes Dokument.*

## **TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN**

### **8. Verfahren**

#### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittenberge hat in Ihrer Sitzung am 23.2.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der A 14" sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung fand am 11.05.2022 statt.

#### **8.2 Scoping-Verfahren**

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung wurden mit Schreiben vom 17.4.2023 die betroffenen Träger und Behörden bis zum 2.5. 2023 um Stellungnahme im Scopingverfahren gebeten.

Im Scoping-Verfahren wurde deutlich, dass Themen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Gebiet „Krähenfuß“), des besonderen Artenschutzes, des Eingriffs-Ausgleichs, des Grundwasserschutzes und des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen sein würden.

#### **8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen mit ergänzender Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet statt. Im Zeitraum vom 03.01.2024 bis zum 02.02.2024 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Möglichkeiten zur Entwicklung des Gebiets unterrichten und die Planung mit der Gemeinde erörtern. In demselben Zeitraum konnten auch Stellungnahmen verfasst und der Gemeinde zugesandt werden.

Es gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der A14“ ein. In der Folge sind keine Änderungen am Bebauungsplan und den Planunterlagen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erwachsen.

#### **8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB statt, einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Dies geschah mit dem Schreiben vom 02.01.2024, durch Hinweis auf die Veröffentlichung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 02.02.2024. Insgesamt drei Trägern wurde eine Verlängerung der Stellungnahmefrist gewährt. Fünf Stellungnahmen gingen nicht fristgerecht ein; sie wurden dennoch in der Abwägung berücksichtigt, da die betroffenen Träger zu großen Teilen seit dem Scoping in das Verfahren eingebunden sind und die Betroffenheit ihrer Belange daher allemal bekannt war.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten zu großen Belange des Umweltschutzes zum Gegenstand. Besonders zu untersuchen beziehungsweise zu berücksichtigen waren Themen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Gebiet „Krähenfuß“), des besonderen Artenschutzes, des Eingriffs-Ausgleichs, des Grundwasserschutzes, des Bodendenkmalschutzes und des Immissionsschutzes.

Im Ergebnis wurden gutachterliche Untersuchungen zum Baugrund, zur Niederschlagsentwässerungen, zu den verkehrlichen Auswirkungen und für den Schallschutz in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse zwischenzeitlich Eingang in die Plankonzeption und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden haben. Der Zulässigkeitsrahmen wurde so modifiziert, dass kunden- und damit besonders verkehrsintensive Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht zugelassen werden; gleiches gilt für Betriebe mit hoher Beschäftigtendichte, wie etwa eigenständige Bürogebäude. Schutzbedürftige Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten, wie etwa Betriebe des Beherbergungsbetriebes und betriebsbezogene Wohnnutzungen im Plangebiet sollen weiterhin nicht zugelassen werden. Ergänzend wurde eine Geräuschkontingentierung ausgearbeitet und in die Festsetzungen aufgenommen. Durch die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und zur Verdunstung oder zur Versickerung bringen, soll dem örtlichen Grundwasserhaushalt zugute kommen.

Ergänzend fand eine Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum BLDAM statt, um das Vorgehen in Bezug auf die bestätigten Bodendenkmale, die besonderen Verdachtsräume und die im gesamten Planungsraum begründete Vermutung von Bodendenkmalen zu klären. Eine nähere Untersuchung bzw. die entsprechenden archäologischen Begutachtungen finden demnach nicht im Rahmen des Bebauungsplans, sondern im Zuge der Ausführungsplanung statt. Die Abgrenzung der Bodendenkmale nach aktuellem Kenntnisstand werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zu den förmlichen Beteiligungsverfahren hin wurde auch genauer eruiert, wie mit der rechtskräftigen Planfeststellung der A14, namentlich mit der Neuansbindung des Müggendorfer Wegs, welche für das avisierte Gewerbegebiet bei Weitem nicht ausreicht, umzugehen ist. Siehe zu dem angedachten Vorgehen wiederum die Ausführungen des Kapitels 6.

### **8.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittenberge hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligungen im Sinne von § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Sinne werden die Planunterlagen im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums kann die Öffentlichkeit zu dem Planentwurf und den Planunterlagen Stellung nehmen.

### **8.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Parallel zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung findet auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB statt, einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Per Schreiben XX.XX.XXXX wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden auf die stattfindende Veröffentlichung der Planunterlagen mit ergänzender Auslegung hingewiesen und zur Stellungnahme bis spätestens zum XX.XX.XXXX aufgefordert.

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

## **Textliche Festsetzungen**

*Siehe gesondertes Dokument*