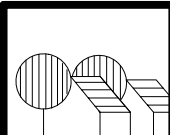
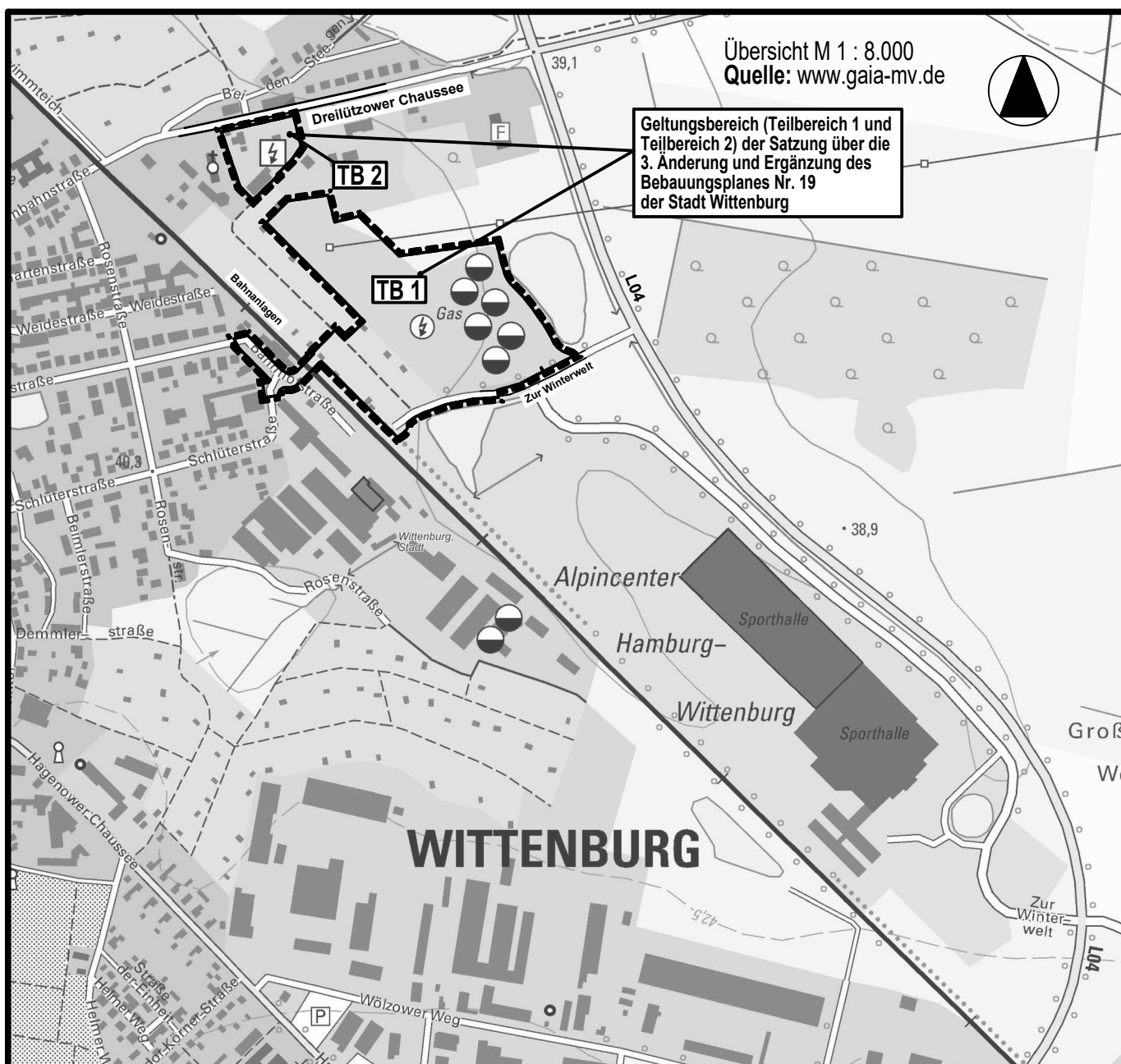


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 DER STADT WITTENBURG

#### ZWISCHEN DER "DREILÜTZOWER CHAUSSEE" UND DER STRAÙE "ZUR WINTERWELT"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Januar 2021

**VORENTWURF**

# **Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg zwischen der „Dreilüztower Chaussee“ und der Straße „Zur Winterwelt“**

**Hier: Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Kurzfassung**

---

## **1. Sachverhalt**

Die Stadt Wittenburg hat sich im Rahmen der langfristigen Entwicklung bereits im Jahr 2017 dazu entschieden, die Vorbereitung für die Herstellung einer Bahnquerung im Bereich des Bahnhofsgebäudes mit einer Aufnahme des Verkehrs von der Schlüterstraße und der Bahnhofstraße und in die andere Fahrtrichtung zu veranlassen. Die vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen wurden geführt. Mit der Kleingartensparte wurden die eigentumsrechtlichen Belange geklärt. Mittlerweile konnten im Jahr 2020 auch die Anforderungen an die Bereitstellung der Eigentumsflächen geregelt werden, dies zumindest für den Bereich westlich der Bahnstrecke zwischen Wittenburg und Zarrentin. Für den Bereich im östlichen Plangebiet wurden ebenso Anstrengungen unternommen, um mit den Betreibern der Biogasanlage (Eigentümer und Betreiber) eine eigentumsrechtliche Regelung zu schaffen. Dies ist im Rahmen der Vorentwurfsphase entsprechend zu diskutieren.

Der Planungsansatz bestand ursprünglich in der Überplanung der Bahnquerung mit einer Einbindung der Bahnquerungsstraße in die Straße zur Winterwelt.

Der entsprechende Planungsstand vom November 2017 als Bearbeitungsstand und Darstellung der Eigentumsverhältnisse und des Plangebietes ist dargestellt.

Im Weiteren fanden in den vergangenen Jahren diverse Abstimmungen statt. Hierzu haben sich dann neue Planungsziele ergeben. Die ursprüngliche Absicht bestand und besteht darin, den Bebauungsplan im Rahmen der Möglichkeiten des § 13a BauGB aufzustellen.

Dies ist auch im Zusammenhang mit der Straßenquerung ohne weiteres möglich.

Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Anforderungen, die nachfolgend kurz skizziert werden, ist dies im Zuge des Vorentwurfsverfahrens zu prüfen. Es handelt sich um

- Regelung der Biogasanlage,
- Schaffung der Voraussetzungen für einen Funkturm,
- Regelung zur Erweiterung des MI-Gebietes anstelle der Versorgungsfläche im Bereich des Recycling-Unternehmens.

## **2. Planungsziele**

Die Planungsziele werden für die einzelnen Bereiche grob skizziert und dargestellt.

### **2.1. Bereich der Bahnquerung**

Für die Bahnquerung haben sich die Zielsetzungen im Wesentlichen nicht geändert. Die Eigentumsflächen sind zu regeln. Eine Bahnquerung soll zur Verbindung der Bahnhofstraße und der Schlüterstraße und somit des inneren Stadtbereiches mit der Straße zur Winterwelt erfolgen. Im Zusammenhang mit diesen Erfordernissen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zum Ende des Jahres 2020 beauftragt. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist herauszuarbeiten, wie sich die Veränderung der Straßenrassen bzw. der Verkehrsführungen und der Fahrtrichtungen auf das Verkehrsnetz auswirkt. Es ist zu beurteilen, welche Auswirkungen sich im inneren Stadtbereich aus östlich gelegenen Flächen ergeben. Gleichermaßen wird erwartet, welche Auswirkungen sich aus dem inneren Stadtbereich auf die Straße zur Winterwelt ergeben. Es ist maßgeblich das Ziel, dass die Verbindung zwischen dem östlichen Stadtbereich und dem inneren Stadtbereich mit einer zusätzlichen Quermöglichkeit besser gestaltet wird. Es werden Synergien für die Altstadt durch die Entwicklungen um Wittenburg Village erwartet. Die für die Straße erforderlichen Flächen werden auf nicht Bahnflächen überwiegend als Straßenverkehrsflächen

# **Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg zwischen der „Dreilüztower Chaussee“ und der Straße „Zur Winterwelt“**

## **Hier: Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Kurzfassung**

---

festgesetzt. Ein untergeordneter Bereich, der nicht für den fließenden Verkehr genutzt werden wird, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Bereich der Überdeckung der geplanten Straße mit Flächen der Bahn ist die Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben die eisenbahnrechtliche Zustimmung. Die Zustimmung für das Vorhaben wurde im Vorfeld durch den Betreiber der Bahnanlagen in Aussicht gestellt. Sofern eine Entwidmung von Flächen für Bahnanlagen außerhalb der eigentlichen Gleistrasse, für die keine Entwidmung erfolgt, bis zum Satzungsbeschluss umgesetzt ist, so wird die Darstellung und Festsetzung der Straßenverkehrsfläche auf Bahnanlagen entsprechend verbleiben. Geeignet wäre auch die Festsetzung eines bedingten Baurechts, dass die Flächen solange als Bahnanlagen / Flächen der Bahn zu werten sind, bis eine Entwidmung erfolgt ist. Letzteres betrifft nur Flächen außerhalb der Gleistrasse. Die Abstimmung erfolgt nach Erörterung im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf.

## **2.2. Zusätzliche Änderungen und Änderungswünsche**

Zusätzlich zu den Änderungszielen wurden am 23.09.2019 die Änderungsabsichten für weitere Bereiche, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben, erörtert und skizziert. Es handelt sich dabei um folgende.

Die Zielsetzungen wurden erneut mit den Vertretern und Antragstellern am 22.10.2020 in der Stadt Wittenburg erörtert. Es wurde im Grunde abgestimmt, dass die Zielsetzungen im Rahmen des Vorentwurfsverfahren mit den Behörden und TÖB und mit der Öffentlichkeit abzustimmen sind.

Nach Durchführung des Vorentwurfsverfahrens ist auch über die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB oder die zwingende Anwendung des Regelverfahrens (zweistufig) zu entscheiden.

### **2.2.1. WEMAG-Funkturm**

Unmittelbar an der Straße der Bahnquerung zwischen der neuen Trasse und der Biogasanlage ist die Errichtung eines Funkturmes der WEMAG vorgesehen. Dieser ist in den Planungsüberlegungen dargestellt. Die Höhe des Turmes ist mit maximal 40 m vorgesehen. Daraus ergeben sich Abstandsflächen von 16 m. Teilweise würden die Abstandsflächen auf der Straße der Bahnquerung liegen. Verbindungsleitungen sollen unabhängig vom Planverfahren geregelt werden. Hierfür sollen vorzugsweise öffentliche Flächen genutzt werden; alternativ ist auch die Verwendung von privaten Flächen beabsichtigt.

### **2.2.2. Bereich der Biogasanlage**

Im Bereich der Biogasanlage sind die Ausführungen der Biogasanlage abweichend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der dafür geltenden 1. Änderung/ und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg erfolgt. Hier ist eine Anpassung erforderlich. Die Anpassung führt teilweise auch zur Rücknahme von überbaubarer Fläche.

Es besteht zusätzlich die Absicht, Wärmespeicheranlagen zu errichten, die eine Höhe von maximal 16 m erreichen dürfen.

Vorzugsweise bietet es sich an, die anstehenden Grundstücksverhältnisse hier zu klären. Für die Absicherung der Flächen für die Straßenquerung der Bahn bis zur Straße zur Winterwelt sind Flächen des Eigentümers/ Betreibers der Biogasanlage erforderlich. Dies ist aus dem Übersichtsplan aus 2017 ersichtlich. Es bietet sich an, eine adäquate Fläche im nördlichen Bereich, bisher Fläche für Gemeinbedarf

# Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg zwischen der „Dreilützwower Chaussee“ und der Straße „Zur Winterwelt“

## Hier: Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Kurzfassung

---

entsprechend als Sondergebietsfläche festzusetzen und diese Fläche auch für die Errichtung von den Anlagen für die Wärmespeicherung vorzusehen.

Ansonsten besteht die Absicht, die Baulichkeiten und die Wege- und Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand planungsrechtlich anzupassen und in Übereinstimmung zu bringen. Im nordwestlichen Bereich bedeutet dies, dass Flächen der Biogasanlage (überbaubare Flächen der Biogasanlage) reduziert würden.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebes der Biogasanlage wird davon ausgegangen, dass ergänzende Baulichkeiten nicht dem BImSch-Verfahren unterliegen. Dies ist im Verfahren mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf abzustimmen, um die Sicherheit für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu erwirken.

### 2.2.3. ACA-GmbH

Im Zusammenhang mit dem Antragsverfahren der ACA-GmbH, Abfallbetrieb im Bereich der Dreilützwower Chaussee sind Planänderungen erforderlich. Hier besteht die Absicht, das Mischgebiet entsprechend um Flächen zu erweitern, die bisher als Flächen der Versorgung für die WEMAG festgesetzt sind. Es handelt sich hier um einen losgelösten Teilbereich, der nördlich an der Dreilützwower Chaussee liegt.

Es wurde kontrovers diskutiert, inwiefern hier die Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin gerechtfertigt ist.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes soll an dieser Zielsetzung festgehalten werden. Es besteht auch nicht die Zielsetzung den Betrieb zu erweitern, sondern innerhalb des Mischgebietes Möglichkeiten für die Wohnbebauung zu schaffen. Deshalb soll unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung die Nutzung des Bestandsbetriebes nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sollten Wohngebäude weiterhin zur Ergänzung des Mischgebietes zulässig sein.

### 3. Schlussbemerkung

Für die Teilbereiche ist das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchzuführen. Die jeweils vorhabenbezogenen Anforderungen sind abzustimmen und abzuklären.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf ist über die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entscheiden oder die Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens zu nutzen.

### 4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für die Teilbereiche der Änderung wird nachfolgend beigefügt.

<b>Bauflächen:</b>		<b>qm</b>
SO 1		14.274,40
SO 2		22.920,20
SO 3		1.595,20
<b>Gesamt:</b>		<b>38.789,80</b>

<b>Bauflächen:</b>		<b>qm</b>
MI2		6.582,50
<b>Gesamt:</b>		<b>6.582,50</b>

**Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg zwischen der „Dreilützwower Chaussee“ und der Straße „Zur Winterwelt“**

Hier: Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Kurzfassung

<b>Straßenfläche:</b>		<b>qm</b>
Planstraße		4.601,70
Straße auf Bahnfläche		2.059,90
Zufahrt SO/BioGas		170,00
Parkplatz		2.518,70
G+R		95,50
Verkehrsberuhigter Bereich (1x)		151,40
<b>Gesamt:</b>		<b>9.597,20</b>

<b>Grünfläche:</b>		<b>qm</b>
privates Schutzgrün		7.776,90
Öffentl. Schutzgrün		4.347,30
Öffentl. Schutzgrün		1.042,70
<b>Gesamt:</b>		<b>13.166,90</b>

<b>Ver- u. Entsorgung:</b>		<b>qm</b>
Sendemast		196,00
<b>Gesamt:</b>		<b>196,00</b>

Teilbereich 1		61.750,10
Teilbereich 2		6.582,50
<b>Gesamtfläche in qm:</b>		<b>68.332,60</b>

<b>Fläche/Summe</b>		<b>qm</b>
Gesamt Baufläche SO		38.789,80
Gesamt Baufläche MI		6.582,50
Gesamt Str.verkehrsfläche		9.597,20
Gesamt Grünfläche		13.166,90
Gesamt V+E		196,00
<b>Gesamtfläche in qm:</b>		<b>68.332,40</b>

<b>Geltungsbereich auf Plan</b>		<b>68.332,60</b>
-------------------------------------	--	------------------

## 5. Arbeitsvermerke

Die Beteiligung mit dem Vorentwurf dient dazu über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und über die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in der Stadt Wittenburg zu unterrichten. Die Stadt erwartet Hinweise für die Prüfung voraussichtlicher Auswirkungen der Planung. Sie gibt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen.

## **Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Wittenburg zwischen der „Dreilützwower Chaussee“ und der Straße „Zur Winterwelt“**

### **Hier: Darstellung der Planungsziele für den Vorentwurf als Kurzfassung**

---

Gleichermaßen wird das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig Informationen zu erhalten, die im Rahmen der weiteren Planung zu beachten sind.

Die Erkenntnisse aus der verkehrstechnischen Untersuchung sind dann im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm durch die Veränderung des Verkehrskonzeptes in der Stadt Wittenburg, sind dann zu beachten.

Aufgestellt für die Stadt Wittenburg durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

Wittenburg, den .....

.....  
Christian Greger  
Bürgermeister  
der Stadt Wittenburg