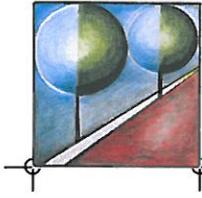


Anlage III zur Vorlage 30/0133/2015



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN
BREESER WEG - 10. ÄNDERUNG UND
BEBAUUNGSPLAN
ERHOLUNGSZENTRUM I – 2. ÄNDERUNG

Stadt Dannenberg (Elbe)
Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 9 (8) BauGB

Mai 2015



1. Veranlassung

Für das Gewerbegebiet Breeser Weg wurde im Jahr 1997 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der in der Zwischenzeit eine Vielzahl von Änderungen erfahren hat. Die 1. Änderung hebt den Bebauungsplan Breeser Weg in ihrem Geltungsbereich auf und ersetzt ihn vollständig.

Die erneute Änderung dieses Bebauungsplans ist notwendig, da die Festsetzung von jeweils fünfjährigen Anpflanzungen an benachbarten Grundstücksgrenzen und die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Stellplatzflächen immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Nutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke geführt hat. Diese Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, so dass sie zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus wurde eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mitten durch ein Grundstück festgelegt, das somit nicht als ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück genutzt werden kann.

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und die Eingriffe in Natur und Landschaft dennoch auszugleichen, beschlossen die politischen Gremien, den Bebauungsplan Breeser Weg – 1. Änderung und den Bebauungsplan Erholungszentrum I entsprechend zu ändern. Die Neufestsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.4 in der 10. Änderung ersetzt die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird aufgehoben, bereits genehmigte Zu- und Abfahrten von der Planstraße A ausnahmsweise zugelassen. Als externe Ausgleichsfläche wird eine im Bebauungsplan Erholungszentrum I als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche festgelegt. Alle übrigen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich. Diese Änderungen können in textlicher Form vorgenommen werden.

Bei den Änderungen handelt es sich um mögliche Nachverdichtungen und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann für die 10. Änderung des Bebauungsplans Breeser Weg und für die 2. Änderung des Bebauungsplans Erholungszentrum I das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die Festsetzungen der Änderungen können die Bebaubarkeit in den Baugebieten auf ca. 7.050 m² erweitern. Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt. Auf



eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Breeser Weg umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Breeser Weg – 1. Änderung (siehe Anhang) und das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Erholungszentrum I das Flurstück 42/6, Flur 10, Gemarkung Dannenberg.

Die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplans Breeser Weg – 1. Änderung war, ein Grundstück östlich der Planstraße C über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu erschließen. Diese Fläche teilt das dazwischen liegende Grundstück, das der Stadt Dannenberg (Elbe) gehört, in zwei Hälften. Die Stadt plant, dieses Grundstück als ein Baugrundstück zu veräußern. Eine Erschließung des östlich angrenzenden Grundstücks mitten durch dieses Baugrundstück würden die Bebauung und die Nutzung sehr erschweren. Da das östlich angrenzende Grundstück bereits vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Breeser Weg – 1. Änderung eine Genehmigung für eine Zu- und Abfahrt von der Planstraße A aus hatte, kann die Erschließung dieses Grundstücks weiterhin über die Planstraße A erfolgen. Die 10. Änderung hebt daher die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, die östlich von der Planstraße C abzweigt, auf und lässt eine Ausnahme von dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraße A zu, sofern bereits eine Genehmigung für eine Zu- und Abfahrt vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Breeser Weg – 1. Änderung bestand.

Der Bebauungsplan Breeser Weg - 1. Änderung setzt innerhalb des Plangebietes fest, dass an den Grenzen benachbarter Grundstücke innerhalb eines Baugebietes an jeder Seite fünfzehnjährig Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten sind. Pflanzabstand: 1 – 2 m, Art und Qualität: mindestens 50 % der anzupflanzenden Gehölze gemäß Artenliste, davon mindestens 20 % Bäume. Zum Schutz der Gehölze sind die Pflanzstreifen auf der gewerblich genutzten Seite der Grundstücke durch Schutzzäune / Einfriedungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

In der 10. Änderung des Bebauungsplans Breeser Weg wird Folgendes festgesetzt:

- „An den Grenzen benachbarter Grundstücke innerhalb eines Baugebietes sind
- für Gewerbegrundstücke bis einschließlich 5.000 m² auf jeder Seite fünfzehnjährig Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ ist es zulässig, die Laubgehölze auf dem Flurstück 42/6, Flur 10, Gemarkung Dannenberg, zu pflanzen und zu erhalten.
 - für Gewerbegrundstücke über 5.000 m² auf jeder Seite fünfzehnjährig Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Anpflanzungen auf Flächen über 10 % der Grundstücks-



größe können ausnahmsweise auf dem Flurstück 42/6, Flur 10, Gemarkung Danenberg, gepflanzt und erhalten werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Innerhalb des GE13 und des GE13.1 können auf Gewerbegrundstücken über 5.000 m² Anpflanzungen, die an den Grenzen benachbarter Grundstücke zu pflanzen und zu erhalten sind, ausnahmsweise an anderen Stellen des Gewerbegrundstücks vorgenommen werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Pflanzabstand: 1 – 2 m

Art und Qualität: mindestens 50 % der anzupflanzenden Gehölze gemäß Artenliste, davon mindestens 20 % Bäume.

Zum Schutz der Gehölze sind die Pflanzstreifen auf der gewerblich genutzten Seite der Grundstücke durch Schutzzäune / Einfriedungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.“

Mit dieser Festlegung wird die ursprüngliche Konzeption der zu bepflanzenden Grundstücksgrenzen des Bebauungsplans Breerer Weg aufgegriffen, aber flexibler gestaltet. Anpflanzungen an benachbarten Grundstücksgrenzen können bei Gewerbegrundstücken bis einschließlich 5.000 m² an den Grundstücksgrenzen erfolgen. Aufgrund der relativen Kleinteiligkeit dieser Gewerbegrundstücke sollen aber Anpflanzungen auch innerhalb einer externen Ausgleichsfläche ermöglicht werden, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wirtschaftlich zu gestalten. Bei Gewerbegrundstücken über 5.000 m² ist grundsätzlich die Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anpflanzungsfläche an den Grundstücksgrenzen 10 % der Grundstücksfläche überschreitet. Dann können diese Anpflanzungen innerhalb der externen Ausgleichsfläche vorgenommen werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Bei einem Grundstück von 10.000 m² wären dann 1.000 m² an den Grundstücksgrenzen zu bepflanzen, die Anpflanzungen, die über diese Flächengröße hinaus gehen würden, könnten dann auf der externen Ausgleichsfläche vorgenommen werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete 13 und 13.1 können ausnahmsweise Anpflanzungen, die an benachbarten Grundstücksgrenzen vorgenommen werden müssen, an anderen Stellen des Gewerbegrundstücks vorgenommen werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Innerhalb dieser Gewerbegebiete sind bereits bauliche Anlagen an den Grundstücksgrenzen errichtet worden. Ein Abriss wäre wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Begrünung des Gewerbegebietes wird aber dennoch gewährleistet, da die Bepflanzung an anderen Stellen auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen werden muss.



Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist im Bebauungsplan Breeser Weg – 1. Änderung festgesetzt, dass je angefangene 4 Einstellplätze privater Stellplatzflächen mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in dem betreffenden Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten ist. Pro Baum ist ein unbefestigter Bereich (Baumscheibe) von mindestens 2 x 2 m bereitzustellen. Diese Anpflanzungen sind gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Anlage von Stellplätzen für Lkw, die in dem Gewerbegebiet häufiger notwendig sind, ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen in der Stellplatzfläche problematisch. Großkronige Laubbäume ragen mit ihren Kronen über die Stellplätze hinweg, so dass die Lkw die Kronen beschädigen. Aus diesem Grund wird die Festsetzung in der 10. Änderung dahingehend geändert, dass die großkronigen Laubbäume gemäß der Artenliste nicht in dem betreffenden Stellplatzbereich, sondern auf dem betreffenden Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten sind. Die Durchgrünung des Plangebietes ist mit dieser Festlegung weiterhin gewährleistet, der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft bleibt bestehen.

Die Reduzierung der inneren Durchgrünung mittels Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebietes Breeser Weg kann auf einer Flächengröße von ca. 7.065 m² erfolgen. Sie bedarf der Kompensation. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Breeser Weg – 1. Änderung ist ein Nachweis für die Ausgleichspflanzungen nicht möglich, so dass auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen werden muss.

Die 8.378 m² große stadteigene Fläche liegt südöstlich des Thielenburger Sees (Gemarkung Dannenberg, Flur 10, Flurstück 42/6). Sie ist im Bebauungsplan Erholungszentrum I als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Begrenzt wird die ackerbaulich genutzte Fläche im Norden von der B 191 und im Süden von dem Dannenberger Landgraben. Westlich setzt sich die Ackernutzung fort. Östlich verläuft ein Ortsverbindungsweg nach Prabstorf.

Die Standorteigenschaften des Areals werden durch einen stärker vernässten Gley geprägt, der sich aus Talsanden der Jeetzelniederung entwickelt hat. Der westliche Randbereich weist eine geringmächtige Erdniedermoor-Auflage auf. Der mittlere Grundwasserhoch- bzw. -tiefstand liegt bei 20 bis 100 cm unter Flur.

Die Ackerfläche wird mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Sie wird zu einem flächigen, naturnahen Feldgehölz mit breiter Saum- und Strauchzone entwickelt. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.



Der Aufbau des Gehölzes erfolgt stufig. Entlang der Außenränder des Flurstücks sind 4 bis 10 m breite gras- und kräuterreiche Saumzonen durch Selbstbegrünung zu entwickeln. An die Saumzonen schließt sich allseitig ein 10 m breiter Strauchgürtel mit standortheimischen Straucharten an. Die übrige Fläche in der Mitte der Grünfläche ist mit Bäumen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen. Die Bäume sind im Dreiecksverbund von 2 m x 1 m zu setzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen. Pro Strauchgehölz ist eine Pflanzfläche von 1,5 m² vorzusehen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist der Pflanzenliste zu entnehmen. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ratsam. In den ersten 3 Jahren nach Gründung des Bestandes ist nach Bedarf eine Ausmähd des Gras- und Krautaufluges vorzusehen. Die Säume können sporadisch im mehrjährigen Turnus gemäht werden. In den ersten 3 Jahren ist eine zweimalige Mahd im Frühsommer und Herbst mit Abtransport des Mahdgutes zweckhaft, um die Ausbreitung von Problemkräutern, z. B. Disteln, Brennessel und Quecke, zu unterbinden.



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die externe Kompensationsfläche bereits als private Grünfläche, Schutzpflanzung, und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Sie steht als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Erholungszentrum I – 2. Änderung setzt die Fläche als private Grünfläche, Schutzpflanzung, und gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Erholungszentrum I ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Definition als private Grünfläche sagt nichts über die Eigentumsverhältnisse aus, sondern lediglich darüber, dass die Fläche nicht öffentlich zugänglich sein soll. Kompensationsfläche: 8.378 m².

Mit Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann der im Bebauungsplan Breerer Weg – 10. Änderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Dannenberg (Elbe), Mai 2015

(Stadtdirektor)



ANHANG

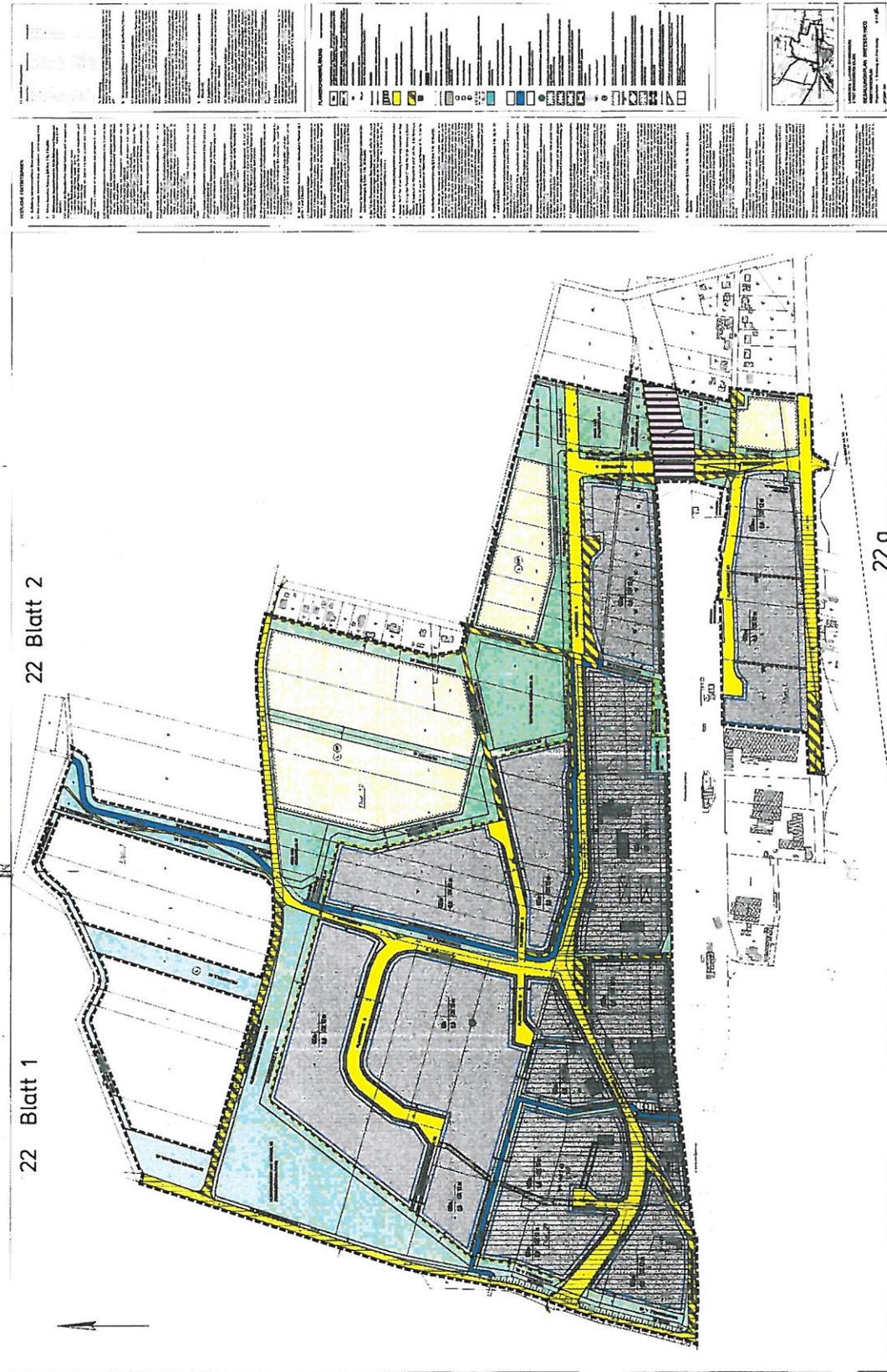


Abbildung 2: Bebauungsplan Breeseer Weg – 1. Änderung