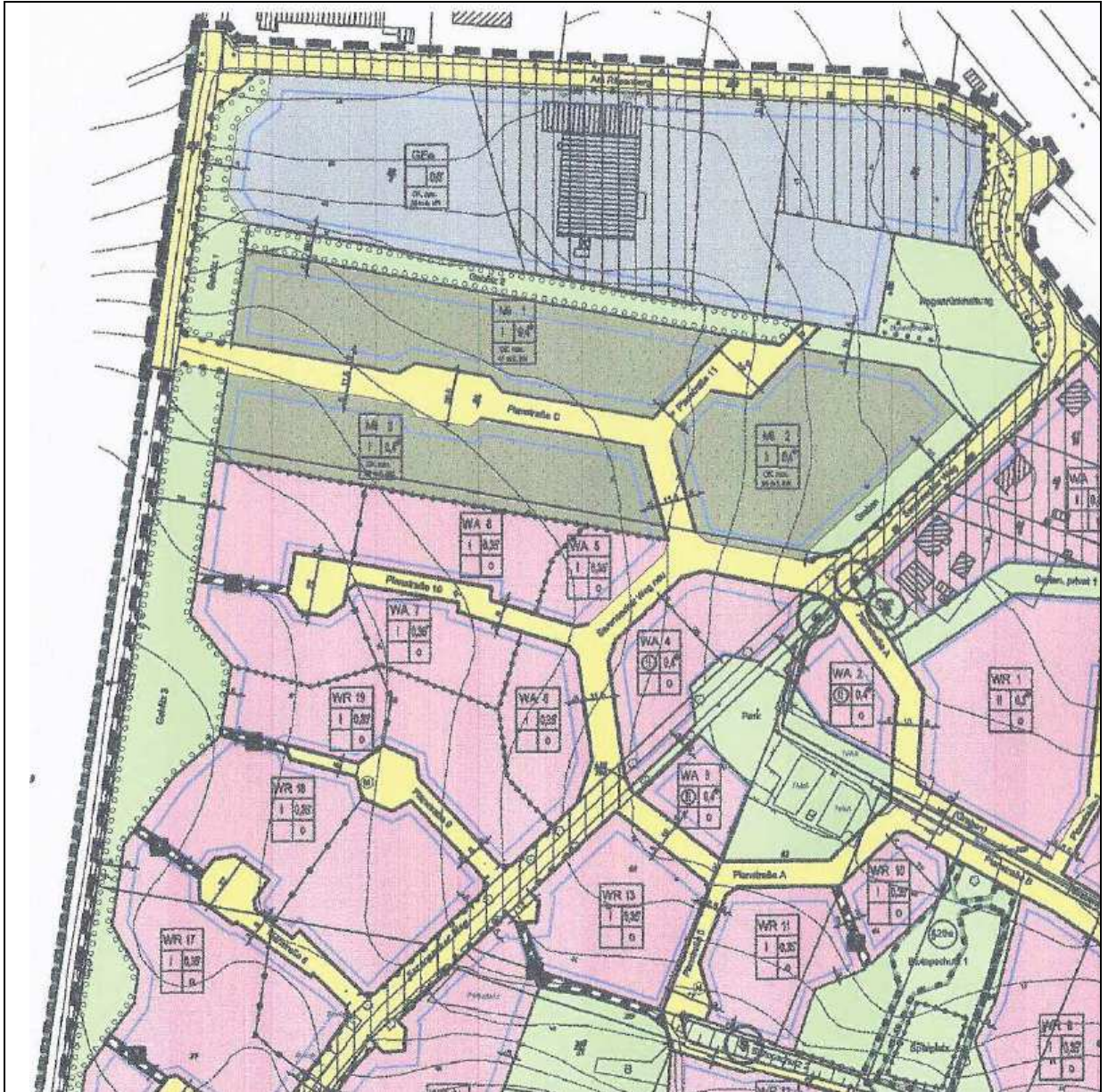


LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG
STADT HITZACKER (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN

HITZACKER - SÜD - 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBHEBUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Verkleinerter Ausschnitt des Bebauungsplans Hitzacker Süd, Bestand vor der 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

ENTWURF NOVEMBER 2018

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. VERANLASSUNG	2
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1 Verfahren	3
2.2 Bestehende Nutzungen	4
3. ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN	7
3.1 Geltungsbereich	7
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Straßenverkehrsflächen	8
3.4 Baugrenzen	10
3.5 Grünflächen	10
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 Städtebauliche Belange	11
4.2 Eingriffsbilanzierung	13

Anhang:

- Artenschutzfachlicher Beitrag, Potentialabschätzung Fledermaus- und Vogelarten
- Gutachten zum Gefährdungspotential der Biogasanlage: "Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnungen"

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Hitzacker Süd wurde 22.10.1999 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Bebaubarkeit einzelner kleiner Grundstücke verbessert. Die 1. Änderung wurde am 22.04.2004 rechtswirksam.

Bestand vor der Änderung

Die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplans Hitzacker-Süd erfuhr eine 1. Änderung, die am 15.09.2010 rechtskräftig wurde.

Die Genossenschaft Hitzacker/Dorf plant auf dem ca. 2,3 ha großen Areal, das derzeit als Mischgebiet festgesetzt ist, Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen und nicht störende Gewerbebetriebe. Da diese Planungen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, hat die Stadt Hitzacker (Elbe) am 29.09.2016 die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Planungs- erfordernis

Die wesentlichen Ziele dieser Änderung sind:

Planungsziele

- Verzicht auf öffentliche Straßenverkehrsflächen im Innenbereich,
- Festsetzung von privaten Straßen- und Wegeflächen,
- Anpassung der Baugrenzen an die neu geplante Baustruktur.
- Teilaufhebung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die aufgrund der Änderung nicht mehr erforderlich ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen, die dem Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aller Baugebiete des Bebauungsplans Hitzacker Süd dienen, bleiben im wesentlichen unverändert. Soweit bislang festgesetzte Grünflächen entfallen, wird mindestens der

entsprechende Flächenanteil an anderer Stelle im Gebiet neu festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen

Diese 2. Änderung berührt nicht die Art der baulichen Nutzung und folgt daher weiterhin den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue, der in der Fassung der 28.1. Änderung, die im April 1998 genehmigt wurde und für den engeren Änderungsbereich eine gemischte Baufläche ausweist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg weist in seiner zeichnerischen Darstellung das Plangebiet als weiße Fläche aus, d.h. als Fläche ohne besondere Eignung oder Zweckbestimmung. Die Stadt Hitzacker (Elbe) ist als Grundzentrum dargestellt.

Die Vorgaben des RROP stehen damit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

2.1 Verfahren

Da diese 2. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Grundsätzlich kann die Änderung des ursprünglich geplanten Erschließungssystems als Eingriff in die Grundzüge der Planung verstanden werden. Im vorliegenden Fall wird im Bereich des Flurstücks 29/4 auf die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Innenbereich verzichtet, und es werden stattdessen private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundstruktur der bebaubaren Flächen sowie die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz bleiben jedoch weitgehend unverändert, so dass auch die innere Verkehrserschließung, trotz des Wegfalls der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Grundzügen erhalten bleibt.

Da durch diese 2. Änderung keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Der Nachweis gemäß § 50 BImSchG hinsichtlich der im Nordwesten benachbarten Biogas-Anlage wurde durch ein entsprechendes Gutachten der TÜV NORD Systems GmbH & Co KG erbracht, das im Anhang beigelegt ist.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schon bei der Aufstellung des Ursprungsplans im Jahre 1999 wurden diese Belange geprüft. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Hitzacker-Süd wurde das Plangebiet nicht mit zusätzlichen Erhaltungszielen oder Schutzzwecken im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes überlagert.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Durchzuführen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

2.2 Bestehende Nutzungen

Von der 2. Änderung betroffen sind im wesentlichen die Mischgebietsflächen im nordwestlichen Bereich des

Bebauungsplans Hitzacker-Süd. Das Gebiet ist im Westen, Norden und Osten durch öffentliche Grünflächen begrenzt. Im Süden schließen sich Wohnbauflächen an. Nördlich liegt das eingeschränkte Gewerbegebiet Räsensberg, nordwestlich die Biogasanlage Hitzacker.

In der vom TÜV NORD vorgelegten **"Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnungen"** wird die Biogasanlage hinsichtlich möglicher Gefahren für die Umgebung und die Nachbarschaft untersucht. Es wird ausgeführt, dass von Biogas explosionstechnische und toxische Gefahren ausgehen können. In einer störfallrelevanten Menge werde Biogas in den Anlageteilen Fermenter (D=11,5m), Nachgärer (D=11,5m) und Gärrestlager (D=15m) vorgehalten. Im Regelbetrieb sei der Fermenter und der Nachgärer vollständig bis zum Freibord mit Substrat gefüllt. Dagegen könne das Gärrestlager saisonal auch vollständig von Substrat geleert vorliegen. Damit sei das Gasvolumen und damit das Störfallpotential im Gärrestlager ungleich höher als im Fermenter. Im Kapitel "Schlussfolgerungen" werden Störfallauswirkungen mit Entfernungsangaben aufgelistet. Die Abstandsangaben beziehen sich auf den äußeren Radius des Gasbehälters. Als hinsichtlich des räumlichen Distanz stärkste Auswirkungen eines Störfalls werden angegeben:

Szenario 1: Dachhautleckage

Toxische Atmosphäre -ERPG-2-Wert für 60 Minuten ca. 47 m.

Szenario 2: Zündung im Freiraum bei Freisetzung

Gefährdung durch Explosionsdruck (Kategorie 4)

Glasbruch bei Zündung im Freiraum ca. 58 m.

Die geringste Entfernung zwischen dem Betriebsgrundstück und dem Mischgebiet beträgt 96 m. Der Abstand zwischen der Außenkante des Gärrestlagers bis zur nächstgelegenen Baugrenze des Mischgebiets beträgt 138 m.

Aufgrund dieser Entfernungen kann festgestellt werden, dass das Mischgebiet deutlich ausserhalb des Gefährdungspotentials der Biogasanlage liegt.

Gutachten zum Gefährdungspotenzial der Biogasanlage (siehe Anhang)

Die bauliche Ausnutzung der Mischgebiete (MI 1 bis MI 3) ist **Bauliche Nutzung** einheitlich auf 1 Vollgeschoss, und eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit (gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO) als Höchstmaß festgesetzt. Die Bauhöhe ist für die Teilgebiete differenziert festgesetzt; sie folgt dem Ziel, die Bauhöhe der Gebäude auf 10 m zu beschränken.

Der Schutzanspruch des Mischgebietes hinsichtlich der in das **Schutzanspruch** Gebiet immitierenden und im Gebiet entstehenden Schallbelastung ist gemäß DIN 18005 auf tags 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) beschränkt.

Der Zustand von Natur und Landschaft ist hier nicht gesondert zu **Natur und Land-** betrachten, da durch die 2. Änderung keine neuen Baurechte auf **schaft** bislang unbepflanzten Gelände geschaffen werden sondern lediglich geringe Veränderungen von bestehenden Baurechten erfolgen.

Zur grundsätzlichen Abklärung der Frage, ob im engeren Plangebiet **Artenschutzfach-** besonders und streng geschützte europäische Fledermaus- und **liche Potentialab-** Vogelarten durch das Planungsvorhaben hinsichtlich der **schätzung** Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten, wurde im Juli 2017 eine Artenschutzfachliche Potentialabschätzung **(siehe Anhang)** durchgeführt.

Das als Anhang beigefügte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die Potentialabschätzung hat im Planzeichnungsgebiet kein Brutvogelvorkommen ergeben. Ebenfalls sind keine Fledermausquartiere, die auf im Planzeichnungsgebiet vorkommende Fledermausarten schließen lassen, vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist aufgrund des gegenwärtig vorliegenden Kenntnisstandes nicht erforderlich."

3. Änderungen der Festsetzungen

Die Planzeichnung stellt nicht nur die geänderten Festsetzungen dar, sondern übernimmt auch unverändert bleibende Festsetzungen. Zur besseren Benutzbarkeit sind ebenso die Teile der für den Änderungsbereich einschlägigen textlichen Festsetzungen, die Hinweise und die entsprechenden Teile der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsplan nachrichtlich übernommen.

Planzeichnung mit nachrichtlich übernommenen Textlichen Festsetzungen

Sofern die Festsetzungen dieser 2. Änderung nicht rechtskräftig werden, gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Hitzacker Süd in der Fassung der 1. Änderung unverändert.

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet dieser 2. Änderung beschränkt sich flächenmäßig auf den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Hitzacker Süd. Im Westen wird der Teil des Feldweges aufgenommen, der die Verbindung des Mischgebietes zu der Straße Am Räsenberg herstellt. Die südlich anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird für die Erschließung nicht benötigt und wird aufgehoben. Östlich anschließend wird ein Teil des Flurstücks 29/3 (Grünfläche, Gehölz), das Flurstück 29/4 (Mischgebiet mit Verkehrsflächen), das Flurstück 29/5 (Grünfläche, Graben) sowie ca. die Hälfte der Straßenverkehrsfläche des Sarensecker Weges erfasst. Im Süden wird ein ca. 16 m breiter Streifen des Flurstücks 26/1 (Grünfläche, Gehölz) sowie des Flurstücks 26/2 (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) einbezogen, um diese Übergangsbereiche planerisch anzupassen.

Abgrenzung des Plangebietes

Teilaufhebung

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen überschreitet im **Mischgebiete**

Ursprungsplan die Grenze des Flurstücks 29/4 nach Süden um ca. 5,00 m. Der Grund für diese nicht den Grundstücksgrenzen folgende Festsetzung ist der Begründung zum Ursprungsplan nicht zu entnehmen. Es scheint jedoch das Ziel dieser Festsetzung gewesen zu sein, die Grundstücksflächen des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes auf eine Tiefe von 30 m zu beschränken und dem Bereich des Mischgebietes dafür größere Grundstückstiefen für Wohngebäude und gewerblich nutzbare Bereiche auf dem gleichen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieser 2. Änderung wird das Mischgebiet auf die Fläche des Flurstücks 29/4 beschränkt.

Die Zuschnitte der Teilflächen des Mischgebiets werden u.a. **MI 1 bis MI 5** aufgrund der erforderlichen Ergänzungen von zwei Wege- bzw. Straßenabschnitten verändert. So entstehen statt der vorher vorhandenen drei Baufelder nun die Mischgebiete MI 1 bis MI 5, wobei das Maß der Nutzung für die Bereiche unverändert bleibt.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden um den betreffenden Flächenanteil vergrößert. Da der schmale Geländestreifen des neuen Allgemeinen Wohngebietes nicht auf der Basis der 2. Änderung nutzbar ist, sind die Ausnutzungsziffern hier nicht dargestellt. Es gelten die im Ursprungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern für die WA-Gebiete 8 und 5. **Allgemeine Wohngebiete**

3.3 Straßenverkehrsflächen

Der Änderungsbereich wird im Inneren nur durch private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Genossenschaft plant eine autofreie Siedlung mit Gemeinschaftsstellplätzen im Nahbereich der Zufahrten von Westen und Osten. Für Feuerwehr-, Rettungs- und Servicefahrzeuge ist eine schwerlasttaugliche Schotterrasen-Trasse von ca. 4,00 m Breite in Ost-West-Richtung und von der südöstlichen Zufahrt zum nördlichen Gewerbestandstück (Flurstück 30/6) geplant. Gepflasterte Fußwege in ca. 2,00 m Breite sollen die

Hauseingänge untereinander verbinden und werden auch Teilbereiche der Schwerlast-Trasse (Schotterrasen o.ä.) mit einer fußgängerfreundlichen Oberfläche versehen.

Der Anschluss dieses privaten Straßen- und Wegenetzes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Westen über eine 6,00 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche, die gegenüber dem Ursprungsplan 5.50 m schmaler ist und um ca. 40 m nach Norden verschoben wurde. Die im Ursprungsplan südlich des Einmündungsbereichs festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist für die Erschließung des Gebiets nicht mehr erforderlich und wird daher aufgehoben.

Anschluss nach Westen an öff. Verkehrsflächen

Im Südosten schließt das private Verkehrsnetz an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Diese zukünftige Hauptzufahrt des Mischgebietes kann allerdings erst nutzbar werden, sobald die Flächen verfügbar sind..

Anschluss nach Südosten an öff. Verkehrsflächen

Die vom Sarensecker Weg nach Westen abzweigende öffentliche Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Rücknahme der Mischgebietsfläche auf die nördliche Grundstücksgrenze nun entsprechend um 5 m verbreitert. In dieser Verbreiterungsfläche sollen die Eckausrundungen zur Hauptzufahrt des Mischgebiets, Flächen für Verkehrsgrün durch Baumpflanzungen und ein Abfallbereitstellungsbereich hergestellt werden.

Die private Verkehrsfläche nach Norden, zwischen den Baugebieten MI 1 und MI 2 dient der Erschließung der nördlichen, rückwärtigen Bereiche dieser Mischgebiete.

Über die private Verkehrsfläche nach Süden zwischen den Baugebieten MI 4 und MI 5 wird die südliche Baufläche (WA) erschlossen.

3.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen folgen im Innenbereich den Grenzen der privaten **Baugrenzen** Verkehrsflächen, damit die Gebäudefronten den Straßenraum in besonderer Weise ausformen und das Raumerlebnis einer städtischen/ dörflichen Straße schaffen können.

Nach Norden und Westen halten die Baugrenzen zu den Bepflanzungszonen, Gehölz 2 und 3, einen Abstand von 5,00m, um einen hinreichenden Schutz der Pflanzungen zu gewährleisten.

Die Baugrenzen zum südlichen Allgemeinen Wohngebiet sind mit dessen Baugrenzen verbunden. Zur östlichen Grabenparzelle und der Regenrückhaltungsfläche halten die Baugrenzen den Mindestabstand von 3,00m.

3.5 Grünflächen

Der westliche Grünstreifen mit Pflanzgebot wird durch die öffentliche **Gehölz 3** Straßenfläche unterbrochen. Im Ursprungsplan ist der nördliche Teil der Grünfläche im Flurstück 29/3 als Gehölz 1 festgesetzt. Da sich dieser Teil nach der Verschiebung der Straßenfläche nach Norden erheblich verkleinert, wird im Bereich der 2. Änderung auf eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz 1 verzichtet. Der Qualität der Bepflanzung und damit der Kompensation der Eingriffe kommt diese Maßnahme entgegen, da die Kompensationsleistung der Gehölz 3 - Flächen um eine Wertstufe höher liegt als für Gehölz 1 - Flächen. Nördlich der öffentlichen Straßenfläche ist nun eine Gehölz 2 - Fläche festgesetzt, die die gleiche Wertstufe aufweist wie Gehölz 1 - Flächen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Gehölz 2 - soll eine **Gehölz 2, Schutzwall** Aufhöhung des Geländes zulässig sein, so dass ein Wall entstehen

kann, der Sicht- und auch Schallschutz gegenüber den nördlich gelegenen Gewerbeflächen bietet. Diese mögliche Ausbildung eines Walls ist nicht in der Planzeichnung festgesetzt, da die Aufwallung z.B. als Immissionsschutzmaßnahme nicht erforderlich ist. Zur Klarstellung der Zulässigkeit eines Walles wurde eine neue textliche Festsetzung zur bestehenden textl. Festsetzung Nr. 6 zu Gehölz 2 hinzugefügt. Sie enthält den Zusatz, dass die Kompensationspflanzung und deren Kompensationsleistung nicht beeinträchtigt werden darf. D.h. die Ausformung der Anwallung und dessen Bepflanzung ist so auszuführen, dass die festgesetzte Kompensationsleistung gesichert ist.

**Textliche
Festsetzung**

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Belange

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs erfolgt durch Anschluss an die zentralen Anlagen und Netze der Ver- und Entsorgungsträger.

**Ver- und
Entsorgung**

Die Löschwassergrundversorgung muss von der Gemeinde sichergestellt werden. Sollte aufgrund der Art der baulichen Anlage ein erhöhter Löschwasserbedarf bestehen, ist die vom Vorhabenträger zu gewährleisten und in der BG nachzuweisen.

Löschwasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen. Da das bestehende Gelände von Westen nach Osten abfallend ist, können z.B. straßenbegleitende Sickermulden das Oberflächenwasser aufnehmen und bei größeren anfallenden Mengen bis zu der im Nordosten festgesetzten öffentlichen Regenrückhaltefläche leiten. Bei Bedarf wird eine Verbindung zur dort nördlich benachbarten Regenrückhaltefläche und weiter eine Einleitung in den Vorfluter erfolgen.

**Niederschlags-
wasser**

Bei der Anlage eines Walls an der Grenze zu dem nördlich gelegenen Gewerbegebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht das Gewerbegebiet beeinträchtigt, d.h. das Wasser auf dem Grundstück verbleibt und über geeignete Anlagen versickert bzw. zur Regenwasserrückhaltefläche geleitet wird. Durch diese 2. Änderung bleibt das Entwässerungskonzept des Ursprungsplans unverändert.

Im Rahmen eines Bauantrages für ein erstes Haus im Änderungsbereich, das auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans beantragt wurde, erfolgte eine Berechnung der über die geplanten Dachflächen insgesamt anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassermengen. So ergibt sich aus einer Gesamtdachfläche aller Häuser im Mischgebiet von 4.159,57m² mit einem Abflussbeiwert von 0,95 eine Bemessungsdachfläche von 3.951,59 m². Daraus ergibt sich bei einem Sicherheitsfaktor von $f_z = 1,2$ eine Versickerungswassermenge von 3.161,33 m³/a. Bei einer Versickerungsmulden-Einstauhöhe von 0,30 m folgt daraus ein benötigtes Versickerungsmuldenvolumen von insgesamt 60,82 m³ bzw. eine Versickerungsmuldenfläche von insgesamt 203,6 m². Die den einzelnen Häusern zuzuordnenden Sickermulden haben eine Größe von 10 m² bis 15 m². Die Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen ist über Sickermulden im Straßenseitenraum geplant.

Hinsichtlich der Immissionslage ergeben sich durch diese 2. **Schall** Änderung des Bebauungsplanes keine Abweichungen zum Ursprungsplan, die zu begründen wären. Die Immissionsproblematik zwischen den Baugebieten, insbesondere hinsichtlich des eingeschränkten Gewerbegebiets im Norden und dem südlich angrenzenden Mischgebiet, ist im Ursprungsplan abschließend bewältigt worden und ist unverändert gültig.

Die Orientierungswerte nach der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60dBA/ nachts 45bBA) sind einzuhalten.

Für die Kontrolle der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Bauaufsichtsbehörde bzw. das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zuständig.

4.2 Eingriffsbilanzierung

Wie bereits oben erwähnt, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Hitzacker-Süd keine neuen Baurechte geschaffen, sondern lediglich bestehende Rechte gegeneinander in den Flächen ausgetauscht. Die Festsetzungen für die Bepflanzung der Kompensationsflächen sowie die Werte für die Ausnutzung der Bauflächen bleiben unverändert. Die folgende Eingriffsbilanzierung für diese Planänderung erfasst sämtliche Teilflächen mit den Wertstufen, die ihnen im Ursprungsplan zugewiesen wurden und zeigt eine Gegenüberstellung der veränderten Größen der Teilflächen.

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte zeigt, dass der Änderungsbereich in der Darstellung des Ursprungsplans den Flächenwert von 2,33 aufweist, während durch diese 2. Änderung der deutlich höhere Flächenwert von 2,58 erreicht wird. Dieser um ca. 11 % verbesserte Wert wird vor allem durch eine Verringerung der Bauflächen zugunsten von größeren gemeinsam nutzbaren Freiräumen in Form der privaten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen erreicht. In der Bilanzierung ist den öffentlichen (Ursprungsplan) und den privaten Verkehrsflächen (2. Änderung) die gleiche Wertstufe zugeordnet.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, reduzieren sich die Flächen der Mischgebiete in der Differenz gegenüber dem Ursprungsplan um 0,30 ha (2.957 m²). An der südlichen Grenze wird ein Streifen von 5m Breite nicht mehr als Mischgebiet sondern werden 0,9 ha (852m²) neu als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Eingriff wird auch durch diese Umdarstellung verringert, da die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,35 (Wertstufe 0,65) ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, und im Mischgebiet eine

Mischgebiete

Wohngebiete

GRZ von 0,4 (Wertstufe 0,4) mit Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist.

Fläche	Ursprungsplan ha	Wertstufe	Flächenwert	Teilsummen ha	2. Änderung ha	Wertstufe	Flächenwert	Teilsummen ha	Differenz ha
MI 1	0,63	0,4	0,25	1,74	0,35	0,4	0,14	1,44	-0,30
MI 2	0,55	0,4	0,22		0,23	0,4	0,09		
MI 3	0,56	0,4	0,22		0,19	0,4	0,08		
MI 4		0,4	0,00		0,28	0,4	0,11		
MI 5		0,4	0,00		0,39	0,4	0,16		
Allgemeines Wohngebiet	0	0,65	0,00		0,09	0,65	0,06	0,09	0,09
Verkehrsflächen	0,34	1	0,34	0,37	0,54	1	0,54	0,56	0,19
Verkehrsfläche in Gehölz 3	0,02	1	0,02		0,01	1	0,01		
Gehölz 1	0,09	2	0,18	0,59	0,00	2	0,00	0,61	0,02
Gehölz 2	0,21	2	0,42		0,25	2	0,50		
Gehölz 3	0,09	3	0,26		0,16	3	0,49		
Regenrückhaltungsfläche	0,09	2	0,18		0,10	2	0,19		
Graben	0,11	2	0,21		0,11	2	0,21		
Summe	2,70		2,33	2,70	2,70		2,58	2,70	

Die neu festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind um ca. **0,19 ha Verkehrsflächen** (1.868.m²) größer als die bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der zu erwartende Versiegelungsgrad der öffentlichen Straßen (hier Planstraße C) ist im Ursprungsplan mit einer Breite von 7,50m angesetzt. Die Versiegelungen der privaten Verkehrsflächen werden demgegenüber wahrscheinlich überwiegend auf das für den Fußgängerverkehr erforderliche Maß von durchschnittlich 2,00 m Breite beschränkt werden, da von der Genossenschaft eine autofreie Siedlung geplant ist. Die notwendigen Verkehrsflächen für Feuerwehren, Rettungs- und sonstige Transportfahrzeuge sind derzeit als ca. 4,00m breite Schotterrasenflächen, d.h. mit sickerfähiger Oberfläche geplant.

In Bezug auf die öffentlichen Grünflächen zeigt die Bilanz eine **Öffentliche Grünflächen** Vergrößerung der kompensatorisch wirksamen Flächen um 0,02ha (237 m²). Da der Anteil der Fläche für Gehölz 3 nahezu verdoppelt wird und dessen Kompensationsleistung im Ursprungsplan mit einer Wertstufe höher angesetzt ist als Gehölz 1, verbessert dies die Kompensationsbilanz.

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan am beschlossen.

Hitzacker (Elbe),

Stadtdirektor