

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

BAHNHOFSWEG MIT ÖRTLICHER

BAUVORSCHRIFT

– 1. ÄNDERUNG

Stadt Hitzacker (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
Urschrift

April 2019



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 1998 umfasst ein Gebiet im Süden der Stadt Hitzacker (Elbe). Dieser Bebauungsplan setzt westlich des Bahnhofswegs ein Mischgebiet fest.

Anlass für die 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist die nachträgliche Genehmigung eines Anbaus an die Lagerhalle einer Firma. Die Firma hatte im Jahr 1995 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt, der im Laufe der Jahre überarbeitet und geändert wurde und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vergessen wurde einzureichen. Der Anbau wurde aber dennoch errichtet.

Der Bebauungsplan Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift setzt allerdings im westlichen Bereich des Mischgebietes eine Baugrenze fest, die den Lagerhallenanbau durchschneidet. Da dieser Anbau zu den Hauptnutzungen zählt, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wäre der Anbau nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der ausgeführten Form nicht möglich. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ist durch den Lagerhallenanbau überschritten.

Die politischen Gremien beschlossen daher, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der bereits bestehende Lagerhallenanbau rechtlich abgesichert wird. Im Rahmen der Gleichbehandlung soll das gesamte Mischgebiet überplant werden. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem überwiegend bereits bebauten Bereich. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Aufgrund des kleinräumigen Geltungsbereichs beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe) stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) dar. Weitere Ausweisungen bestehen nicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert die Art der baulichen Nutzung nicht. Sie ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Hitzacker (Elbe) ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Beschreibende Darstellung des RROP 2004 macht u.a. folgende Ausführungen: Kap. 1.6 Ziff. 07: „Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren. ...“ (Ziel)

Kap. 3.1 Ziff. 01: „Die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Landkreises sollen zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere

- ...
- die das Branchenprofil bestimmenden Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, der Holzbe- und -verarbeitung, des Maschinenbaus, der Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse, der Kunststoff und Gummi verarbeitenden Industrie, der Baumaterialienindustrie mit teilweise hochqualifizierten Arbeitskräften,
- die innovationsfähigen Klein- und Mittelbetriebe,
- ...“

Begründung zu Kap. 3.1 Ziff. 01: „Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftskraft in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. ...

Deshalb sind

- ...
- solche Wirtschaftszweige und Produktionen besonders zu fördern, die zukunfts- und krisensichere Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, in der regionalen Wirtschaft verflochten sind und die volle Breite der Unternehmensfunktionen aufweisen,
- ...“ (Grundsatz)



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift wird ein gewerblicher Betrieb in dem Hauptort planungsrechtlich gesichert. Die Wirtschaft wird damit gestärkt, Arbeitsplätze können erhalten bleiben. Da es sich bei dem Betrieb um ein breit aufgestelltes Unternehmen für Dichtungen, Hydraulik und Pneumatik handelt, das mit der überregionalen Wirtschaft verflochten ist, sollte dieser Betrieb besonders gefördert werden. Im Rahmen der Gleichbehandlung wird das gesamte festgelegte Mischgebiet in die 1. Änderung einbezogen.

Die raumordnerischen Vorgaben werden eingehalten.

3. Bestand und Neuordnung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift westlich des Bahnhofswegs festgesetzte Mischgebiet (MI). Als Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der Vollgeschosse von eins als Höchstgrenze und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen einen Abstand von jeweils 3 m ein (siehe Anhang).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt aus Gründen der Gleichbehandlung für das gesamte Mischgebiet die Grundflächenzahl mit 0,6 fest, ebenfalls mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (2017). Die westliche Baugrenze des Mischgebietes wird ersatzlos aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift bleiben durch die 1. Änderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,6 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lässt eine Nachverdichtung des Mischgebietes zu. Mit der möglichen Überschreitung für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können Nutzungen aber innerhalb des Plangebietes realisiert werden, ohne unzumutbar eingeschränkt zu werden. Da ein Mischgebiet neben Wohnnutzung auch gewerbliche Einrichtungen beinhaltet, ist eine intensive Nutzung der Grundstücke planerisch gewollt. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die westliche Baugrenze des Mischgebietes wird ersatzlos aufgehoben. Damit gelten für den westlichen Bereich des Mischgebietes die Vorschriften der Nds. Bauordnung. Für die bereits errichteten baulichen Anlagen im Grenzbereich müssen ggf. Baulasten auf den angrenzenden Grundstücken eingetragen werden. Die städtebauliche Ordnung ist damit gewährleistet.



Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bahnhofsweg.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Anlagen gemäß § 3 NDSchG.

Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Leitungen mit DN 150 mit Unterflurhydranten im Bereich des Plangebietes, die im Brandfall zur Verfügung stehen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist darauf hin, dass im nördlichen Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund ansteht. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.



Die Deutsche Bahn AG weist vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofsweg mit örtlicher Bauvorschrift bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

3.2 Natur- und Landschaftspflege

Das Plangebiet besteht aus überwiegend bebauten, versiegelten und z. T. intensiv genutzten Grundstücksteilen mit Freiflächen, die im Norden mit einzelnen Bäumen bestanden sind. Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes wird durch die Dannenberger Geest geprägt, die zum Naturraum Ostheide zählt. Die Dannenberger Geest ist eine waldreiche Endmoränenlandschaft mit größerer Höhenlage und ausgeprägter Reliefenergie, die durch wallartige, in nordsüdlicher Richtung verlaufende Endmoränenstufen hervorgerufen wird. Neben den Trockentälern tragen auch mehrere Bachniederungen zu einer Gliederung des Landschaftsraumes bei. Der Naturraum ist durch eine abwechslungsreiche, mit Wäldern und Feldgehölzen durchzogene Ackerlandschaft geprägt, die in den schmalen Bachniederungen durch kleinstrukturierte, gehölzreiche Grünlandflächen abgelöst wird. Das unruhige Relief der Moränenlandschaft dacht sich zur östlich angrenzenden Stromlandschaft der Unteren Mittelelbe-Niederung erheblich ab.

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld werden durch eine flachwellige Geestfläche geprägt, die sich in nordöstliche Richtung in die Elbtalaue absenkt. Das geologische Ausgangsmaterial wird von Geschiebedecksand geprägt, der über glazifluvialen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene, nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den Podsol-Braunerden zuzuordnen sind. Der sandige Boden zeichnet sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Der Boden besitzt weder eine hohe Lebensraumfunktion (besondere Standorteigenschaften, hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) noch eine hohe Archivfunktion (natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit) auf und zählt daher nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraum-



potentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser - " liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 20 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen. Das Grundwasser fließt in nordöstliche Richtung in die Elbtalaue.

Ein Kriterium zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers ist die Grundwasserneubildungsrate. Die Geestflächen im Umfeld des Vorhabens besitzen keinen Grundwasseranschluss und sind mit Grundwasserneubildungsraten zwischen 200 und 150 mm/a für die Grundwasserneubildung von mäßiger bis mittlerer Bedeutung.

Die Beurteilung der Gefährdung des obersten Hauptgrundwasserleiters gegenüber oberflächlich eingetragenen Schadstoffen lässt Rückschlüsse auf das Grundwasserschutzpotential zu. Dies kann anhand der Wasserdurchlässigkeit und Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstände abgeleitet werden. Das Plangebiet und sein näheres Umfeld zeichnen sich durch sandige Deckschichten aus, die weniger als 10 m Mächtigkeit über dem Hauptgrundwasserstockwerk besitzen und eine mittlere Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen, so dass von einem mittleren Schutzpotential auszugehen ist.

Das Hannoversche Wendland liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge deutlich überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein größerer eingeschossiger Gebäudekomplex und eine große versiegelte Stellplatzfläche. Kleinklimatische Extreme, wie erhöhte Temperaturschwankung, Winddüsen sowie verstärkte lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, sind auf diesen Flächen wahrscheinlich. Durch die abwechslungsreiche, mit Wäldern und Feldgehölzen durchzogene Landschaft im Umfeld des Plangebietes sind aber keine klimatischen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind teilweise gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Der Bereich mit dem Gebäudekomplex und den Stellplätzen ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich vereinzelt befinden sich mit Scherrasen begrünte Freiflächen, die z. T. mit Bäumen bestanden sind.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Grünflächen werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume bleibt bestehen.



3.3 Besonderer Artenschutz

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 13.12.2018 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden an diesem Tag zusätzlich gezielt die Habitatstrukturen mit ihrer Eignung für besonders geschützte Tierarten untersucht. Darauf aufbauend wird eine Potenzialanalyse durchgeführt, anhand derer festgestellt wird, welche Arten möglicherweise oder nachweislich im Untersuchungsgebiet vorkommen. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Pflanzenarten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Arten und deren Lebensgemeinschaften. Das Gebiet zeichnet sich durch eine geringe Strukturvielfalt aus und unterliegt z. T. einer intensiven Nutzung. Nur wenige heimische Pflanzenarten und einige angepasste Tierarten (Offenlandvogelarten, Nager, Laufkäfer) finden günstige Lebensraumbedingungen auf dem Vorhabenstandort vor. Die angrenzende Waldfläche besitzt jedoch eine hohe Biotopqualität. Die Gehölze sind als (Teil-) Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse und Insekten von Bedeutung.

Das Plangebiet eignet sich für **Vogelarten** zum größten Teil nicht als Bruthabitat. Eine besondere Funktion als Nahrungs- oder Rastgebiet für Vögel ist aufgrund der zum größten Teil versiegelten Fläche nicht gegeben. Die Scherrasenfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung hierfür nicht geeignet. Aufgrund der Bauweise der Gebäude mit glatten Verkleidungen und der intensiven Nutzung eignen sich auch die Gebäude nicht für Brutvögel. Lediglich die bestehenden Baumstrukturen im Norden des Plangebietes sind für Vogelarten von Bedeutung. Die Bäume sind als zu erhalten festgesetzt.

Vorkommen von **Säugetieren**, z. B. Mäusen, sind möglich. Fledermäuse können den Luftraum über dem Plangebiet und die westlich angrenzende Waldfläche zur Jagd oder als Leitlinie und Flugstraße nutzen, wobei die Strukturen innerhalb des Plangebietes keine besondere Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse erkennen lassen.

Die Artengruppe der **Amphibien** ist aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ohne Gewässer im Plangebiet nicht vertreten.

Wegen der intensiven Nutzung ist das Plangebiet auch für **Reptilien** nicht geeignet.

Für Vertreter der **Insekten** (z. B. Laufkäfer, Bienen, Ameisen, Schmetterlinge) bieten die vorhandenen unversiegelten Scherrasenflächen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Mit Libellen ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu rechnen.



Die streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind daher aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Die Kartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der versiegelten und intensiv genutzten Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

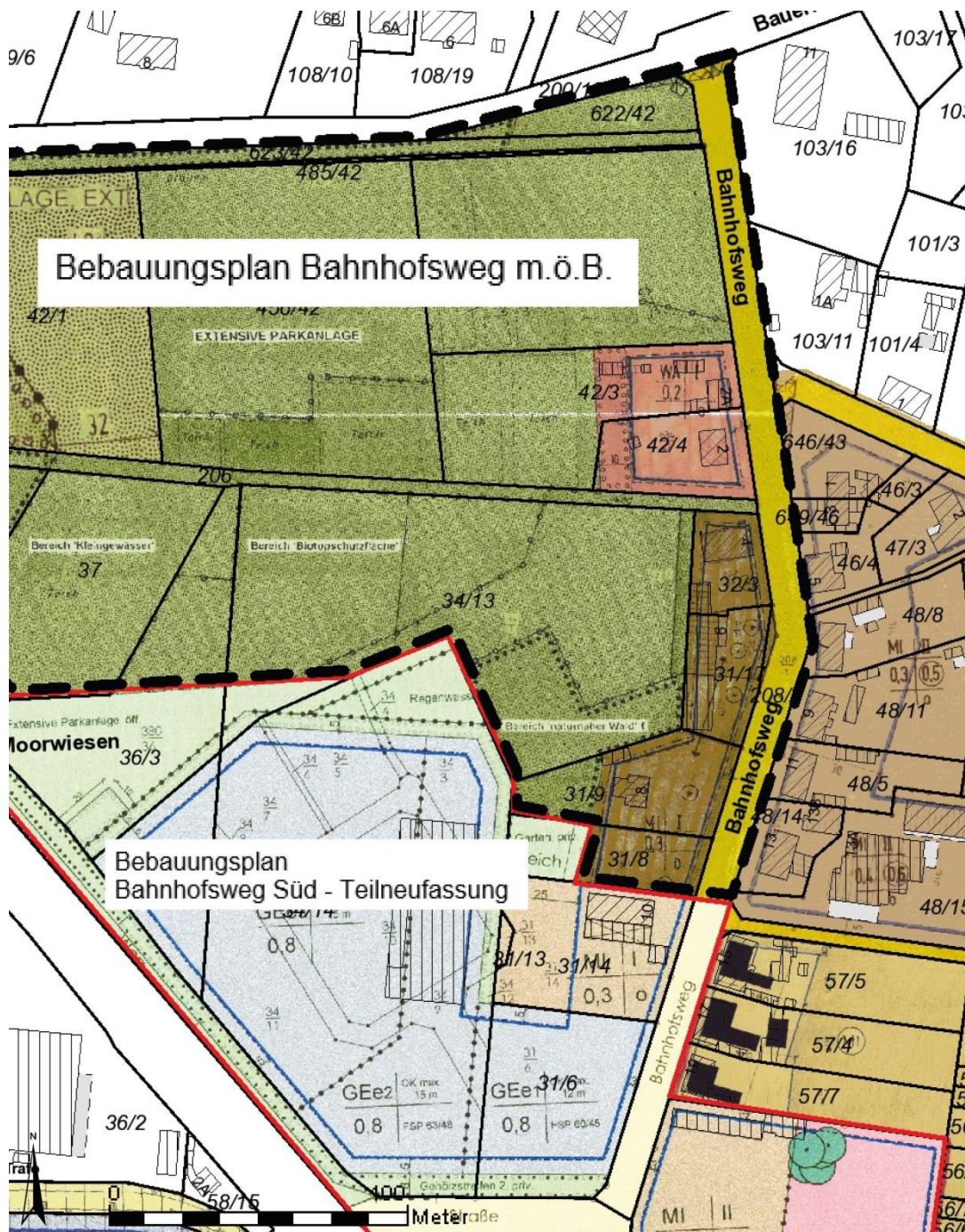
Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

Dannenberg (Elbe), April 2019

Stadtdirektor



ANHANG



ORTSRECHT VOR INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG