

STADT HITZACKER (ELBE)**BEBAUUNGSPLAN HITZACKER SÜD MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 3. ÄNDERUNG**

SEITE 1

Stellungnahmen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: [REDACTED] Bielefeld 13.05.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|--|-------------------|-------------------------------|
| | <p>In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die rechtlichen Interessen der Ceratizit Hitzacker GmbH. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir nunmehr innerhalb der Offenlage des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd“ in Gestalt der 3. Änderungsfassung zu selbigem wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Mandantin, die Ceratizit Hitzacker GmbH, ist bekanntlich Eigentümerin des im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hitzacker Süd, 3. Änderung“ gelegenen Grundstücks Gemarkung Hitzacker, Flur 10, Flurstück 29/2. Auf diesem Grundstück befinden sich die Betriebsgebäude der Ceratizit Hitzacker GmbH.</p> <p>Unsere Mandantin beabsichtigt, die Räumlichkeiten auf dem vorbezeichneten Grundstück um dringend benötigte Büroräume zu erweitern. Hierzu ist eine Gebäudeaufstockung erforderlich, welche wiederum aus statischen Gründen mit vorgebauten Stützen versehen werden müssen, welche die ursprüngliche Baugrenze um ca. 2 m überschreiten würden.</p> <p>Zur Durchführung der dringend notwendigen Betriebserweiterung des Betriebes unserer Mandantin ist die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd“ demnach erforderlich. Da unsere Mandantin einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Region darstellt und die Erweiterung ihres Betriebes den Belangen der örtlichen Wirtschaft sowie der Sicherung und Stärkung der Stadt Hitzacker dient, hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) in seiner Sitzung vom 26.03.2019 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens gefasst.</p> <p>Im Rahmen der nunmehr erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd, 3. Änderung“ ist jedoch eine Formulierung in der Begründung des vorbenannten Bebauungsplanes aufgefallen, welche ggf. geeignet sein könnte, die Interessen bzw. Belange unserer Mandantin negativ zu beeinträchtigen.</p> | | |

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: [REDACTED] Bielefeld 13.05.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|--|-------------------|---|
| 1 | <p>So findet sich in der Begründung des vorbenannten Bebauungsplanes unter Ziff. 2.1 „Verfahren“ die Angabe, dass diese Bebauungsplanänderung „ihre Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hitzacker Süd“ in der Fassung der 2. Änderung entfaltet, d. h. im Falle einer Aufhebung des Ursprungsplanes würde die vorliegende 3. Änderung ebenfalls unwirksam (werden)“.</p> <p>Diese Angabe ist insoweit unzutreffend, da die Wirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans tatsächlich nicht von der Wirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans abhängig ist.</p> <p>Es ist zwar anerkannt, dass die Änderung eines Bebauungsplanes grundsätzlich die Wirksamkeit des Ursprungsplanes und der ggf. zwischenzeitlich bereits erfolgten Änderungen voraussetzt (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr. Baugesetzbuch, 13. Aufl., § 10 BauGB Rn. 14).</p> | 1 | <p>In Kap 2.1 der Begründung werden in dem zitierten Satz folgende Wort gestrichen: „...in der Fassung der 2. Änderung ...“.</p> <p>Damit wird der aus planerischer Sicht irrelevante Einwand der Einwender berücksichtigt.</p> |
| 2 | <p>Das hat aber nicht zur Folge, dass eine etwaige Unwirksamkeit der 2. Änderung des B-Plans „Hitzacker Süd“ (welcher bekanntlich die Bauvorhaben „Hitzacker Dorf zum Inhalt hat) allgemein - und unabhängig von den Ausführungen i. R. d. Begründung der 3. Änderung - auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd“ unwirksam lassen werden würde.</p> <p>Allgemein gilt, dass die Antwort auf die Frage, ob die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes auch nachfolgende Änderungs- bzw. Erweiterungssatzungen erfasst, davon abhängt, ob und inwieweit der Änderungsbebauungsplan vom Inhalt seiner Festsetzungen hier gegenüber dem alten Plan verselbständigt ist (VGH München, Urt. V. 28.02.2017 - 15 N 15.2042).</p> | 2 | <p>Dieser hier konstruierte Zusammenhang besteht real nicht, weil sich die Plangebiete der 2. und 3. Änderung nicht überschneiden. Deshalb hätte das Außerkrafttreten der 2. Änderung überhaupt keine Auswirkungen auf die 3. Änderung.</p> |

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: [REDACTED] Bielefeld 13.05.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|---|-------------------|-------------------------------|
| | <p>Der VGH München statuiert insofern in seinem vorbenannten Urteil aus 2017 Folgendes:</p> <p><i>„Werden etwa sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans im Zuge der „Änderung“ durch neue Festsetzungen ersetzt oder aber jedenfalls erneut in den planerischen Abwägungsprozess einbezogen, so ist letztlich ein eigenständiger Plan entstanden, bei dem ein „Fortwirken“ alter Fehler des Ursprungsplans nicht mehr sachgerecht erschiene. Werden demgegenüber unter dem Fortbestehen der Ursprungsplanung nur einzelne Festsetzungen geändert, so bedeutet dies, dass nicht bezüglich der Gesamtheit der Planung nochmals inhaltlich in den Abwägungsprozess eingetreten zu werden braucht. In letzterem Fall kann die nunmehr geltende planungsrechtliche Ordnung im Bebauungsplangebiet regelmäßig nur als Einheit der alten und der geänderten Planung angesehen werden. Rechtserhebliche Fehler eines alten Bebauungsplans „infizieren“ dann einen nachfolgenden Änderungs-/Ergänzungsbebauungsplan.“</i></p> <p>Nach diesen Maßstäben würde eine etwaige Unwirksamkeit der 2. Änderung nicht auf die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd“ durchschlagen.</p> <p>Die Festsetzungen der 3. Änderungen bauen nicht auf denjenigen der 2. Änderung auf. Es ist vielmehr ein völlig selbständiger - und insbesondere auch örtlich unabhängiger - Änderungsbebauungsplan entstanden.</p> <p>An dieser Stelle ist die Begründung zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd“ folglich unzutreffend und aufzuheben. Unter dem Gesichtspunkt der Normenklarheit erscheint es zudem angezeigt, soweit unter dem Oberpunkt „Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen“ der Bebauungsplan Hitzacker Süd genannt ist, eine Klarstellung dahingehend einzufügen, dass hier nur der Ursprungsplan „Hitzacker Süd“ gemeint ist.</p> | | |

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: Landkreis Lüchow-Dannenberg 29.04.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|---|-------------------|---|
| 1 | zum o.a. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung: 1. Da geplant ist, das vorhandene Gebäude um Büroräume aufzustocken, bitte ich die Begründung dahingehend zu ergänzen, dass die neue Gebäudehöhe die festgesetzte Höhe von 39 m über NN einhält. Dies soll nach telefonischer Rücksprache mit dem Planer der Fall sein. | 1 | Eine Ergänzung der Begründung zum Thema Höhen ist nicht erforderlich, weil zu diesem Thema keine Bebauungsplan-Änderung beantragt wurde. Es gilt in diesem Bereich das bestehende Ortsrecht. Die Rücksprache mit dem beauftragten Architekten hat ergeben, dass dieser die Höhen-Situation kennt und in seinen Plänen berücksichtigt. |
| 2 | Der Änderungsbereich liegt gemäß Beschreibung (Seite 5 der Begründung, Ziff. 2.4) auf einer Höhe von 26-27 m über NN. Nach den Höhenlinien im Beiplan liegt der Änderungsbereich zwischen 27-28 m über NN. Ich bitte um Ergänzung und Berichtigung. | 2 | In der Begründung Kap. 2.4 erster Absatz wird die Höhenangabe auf „ca. 27m über NN“ geändert. Der überplante Randstreifen an der Gewerbestraße ist relativ eben zur Straße und daher weniger topographisch ausgeprägt als die Höhenlinien im Bebauungsplan vermuten lassen. Das Ceratizit-Grundstück ist bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Hitzacker Süd eingeebnet worden. |
| 3 | 2. Begründung, Ziff. 2.3, Seite 5, Abs. 1, Satz 1 sollte geändert werden wie folgt: Fast der gesamte Landkreis Lüchow-Dannenberg ist, mit Ausnahme des Biosphärenreservates Elbtalaue, als Naturpark Elbhöhen-Wendland ausgewiesen. | 3 | Die Begründung wird entsprechend geändert. |
| 4 | Hinweise: 1. Begründung, Ziff. 2.4, Seite 6 oben fehlt beim Wort Gewerbestandort ein „r“. | 4 | Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen. |
| 5 | 2. Begründung, Ziff. 3.2, Seite 9, Abs. 2, letzter Satz, fehlt ein „r“. „Damit wird auf eine“r“ Fläche von ... Mit freundlichen Grüßen I. A. | 5 | Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen. |

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 12.04.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|--|-------------------|--|
| 1 | <p>Das o.g. Vorhaben wurde zwischen NLD und Landkreis bereits im Rahmen der Benehmensherstellung beauftragt und wird – soweit mir die Arbeitsfortschritte bekannt sind – archäologisch von der Grabungsfirma Archäologiebüro Nordheide begleitet.</p> <p>Das erste Schreiben aus unserem Hause zu dem Bauvorhaben habe ich dieser Mail beigefügt. Die einzelnen Bauvorhaben wurden jeweils individuell beauftragt.</p> <p>Anlage: Im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd sind archäologische Bodenfunde nachgewiesen worden, die als archäologische Fundstelle FStNr. 139 geführt werden. Jeglichen Baumaßnahmen sind daher archäologische Untersuchungen voranzustellen. Gespräche zwischen NLD, Bauherren und einer Grabungsfirma sind bereits erfolgt.</p> | 1 | <p>Folgender Hinweis wird in die Begründung übernommen (in Kapitel 2.3):</p> <p>„Im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd sind archäologische Bodenfunde nachgewiesen worden, die als archäologische Fundstelle FStNr. 139 geführt werden. Jeglichen Baumaßnahmen sind daher archäologische Untersuchungen voranzustellen. Es wird auf die Regelungen im dritten Teil des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen.“</p> |

| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: Deutsche Bahn AG 09.04.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|---|-------------------|---|
| 1 | <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Hitzacker (Elbe) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine - Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> | 1 | <p>Folgender Hinweis wird in die Begründung übernommen (in Kapitel 2.3): „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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“</p> |
| 2 | Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung. | 2 | Der Hinweis zum Verfahren wird zu gegebener Zeit berücksichtigt. |

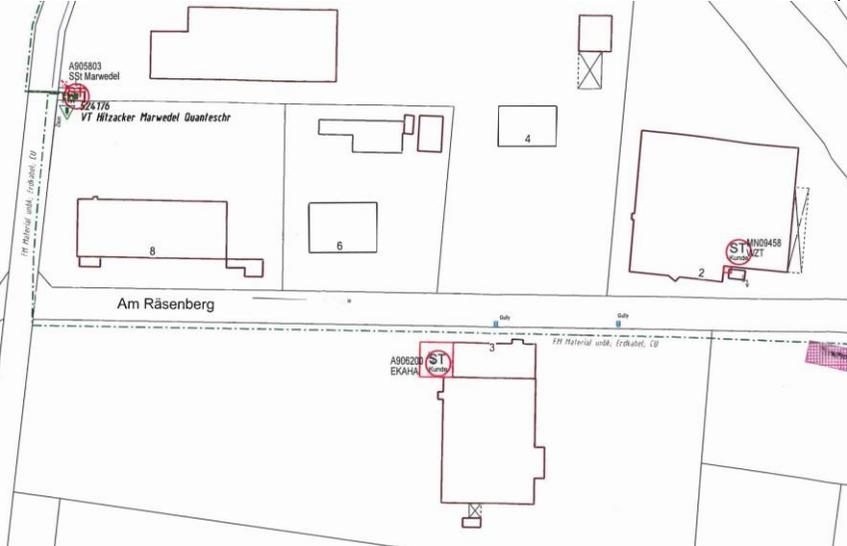
| Rd.- Nr. | Stellungnahme von: Avacon Netz GmbH 10.04.2019 | zu Rd.- Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|-------------|--|-------------------|---|
| 1 | <p>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hitzacker Süd befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Anlage: Für das sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unsere Fernmeldeleitung durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p> | 1 | <p>Folgender Hinweis wird in die Begründung übernommen (in Kapitel 2.3): „Die Avacon Netz GmbH gibt zu einer südlich der Straße „Am Räsberg“ verlaufenden Fernmeldeleitung (siehe anliegende Abbildung) folgende, textliche Hinweise, die im Rahmen der Ausführungsplanung im Plangebiet zu beachten sind: Für das sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unsere Fernmeldeleitung durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.“</p> |

STADT HITZACKER (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN HITZACKER SÜD MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, 3. ÄNDERUNG

SEITE 8

Stellungnahmen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB

| Rd.-Nr. | Stellungnahme von: Avacon Netz GmbH 10.04.2019 | zu Rd.-Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|---------|--|------------|--|
| 2 | <p>Erdarbeiten innerhalb des Kabelschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.</p> <p>Die Lage der Fernmeldeleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Fernmelde.</p>  | 2 | Der nebenstehende Plan wird in Kap. 2.3 der Begründung übernommen. |