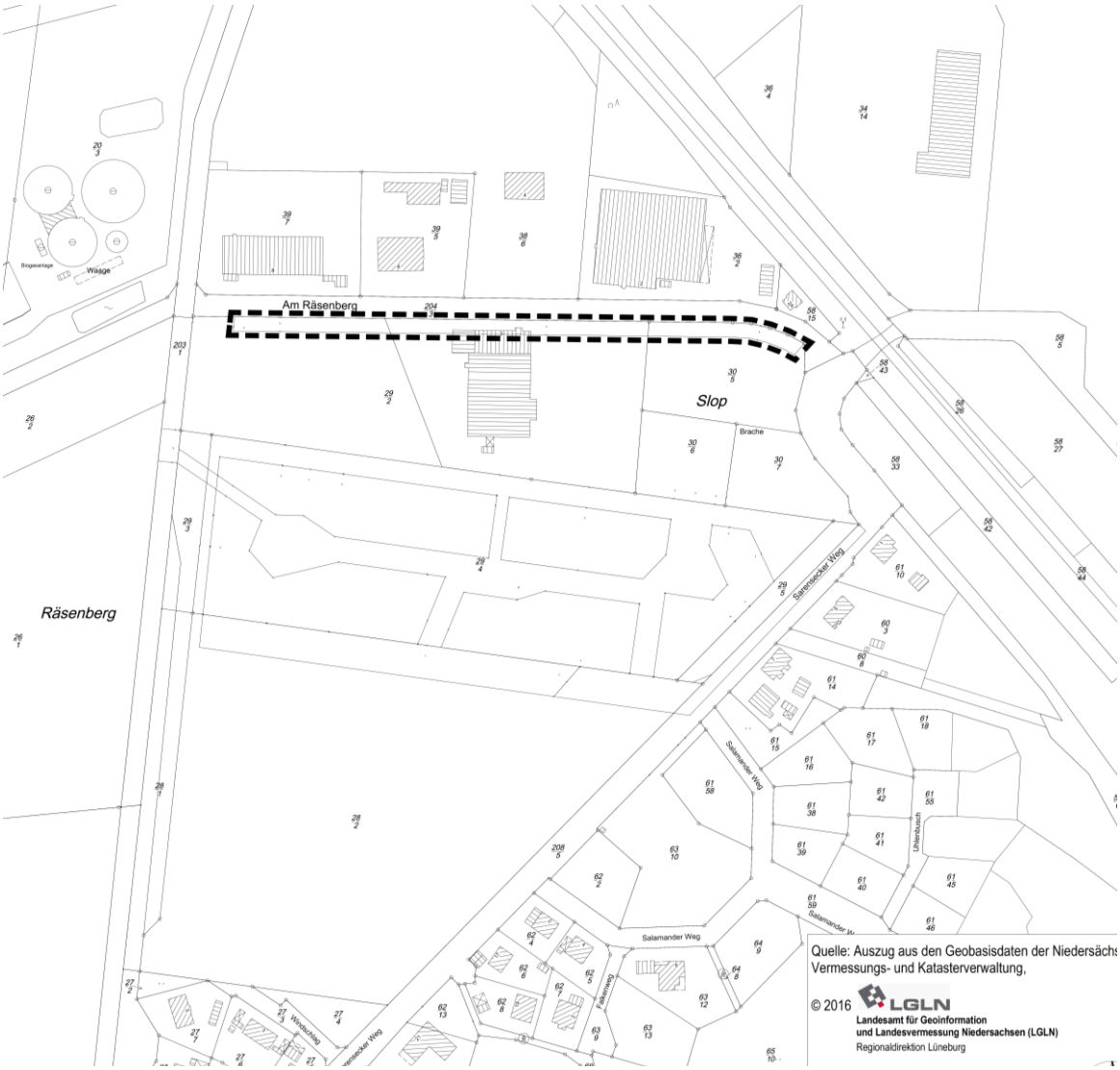
Landkreis Lüchow Dannenberg

Stadt Hitzacker (Elbe)

3. Änderung des Bebauungsplanes Hitzacker Süd mit örtl. Bauvorschrift

- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -



Präambel / Satzung mit Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung

-Urschrift-
Mai 2019

p l a n . B

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Satzung Mai 2019

Stadt Hitzacker (Elbe)

3. Änderung des Bebauungsplanes Hitzacker Süd mit örtl. Bauvorschrift

- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Hitzacker Süd, bestehend aus dem Satzungstext, in seiner Sitzung am …… als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen 7 m breiten Randstreifen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe südlich angrenzend an die Gewerbestraße Am Räsenberg (siehe Beiplan zur Satzung).

§ 2 Erweiterung der nördlichen Baugrenze

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe wird die nördliche Baugrenze um 2 m nach Norden verschoben, so dass der Abstand des Baufeldes zur Straße Am Räsenberg nicht mehr 5 m, sondern 3 m beträgt.

§ 3 Vorsorgemaßnahmen zum besonderen Artenschutz

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden.

Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Hitzacker Süd getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

Hitzacker (Elbe), den

(Siegel)

- Stadtdirektor-

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von p l a n. B Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewandt.

Hitzacker (Elbe), den

- Stadtdirektor -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom …… bis einschließlich …… gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hitzacker (Elbe), den

- Stadtdirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ……. als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker (Elbe), den

- Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am …… in Kraft getreten.

Hitzacker (Elbe), den

- Stadtdirektor -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den

- Stadtdirektor -

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS Seite:

1. Veranlassung, Planungsziele 1
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen 1
2.1 Verfahren 1
2.2 Übergeordnete Planungen 2
2.3 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche 3
2.4 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft 6
2.5 Besonderer Artenschutz 9
3. Gegenstand der Änderung 10
3.1 Geltungsbereich 10
3.2 Erweiterung der nördlichen Baugrenze 10
3.3 Vorsorgemaßnahmen zum besonderen Artenschutz 10
3.4 Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen 11
4. Auswirkungen der Planung 11
4.1 Städtebauliche Auswirkungen 11
4.2 Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 12
5. Durchführung der Planung / Kosten 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH 4
Abbildung 2: Biotop- und Nutzungsstruktur 1.4.2019 (Luftbild Google Earth, 2017) 5
Abbildung 3: Gewerbegebiet Am Räsenberg, 01.04.2019 7

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Ortsrecht - Bestand vor der 3. Änderung 14
Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Hitzacker Süd 15

1. Veranlassung, Planungsziele

Planungsanlass Bauvorhaben Ceratizit

Die im Gewerbegebiet Räsenberg ansässige Firma Ceratizit plant die Erweiterung ihres Betriebes durch Aufstockung des vorderen Betriebsgebäudes, um dort dringend erforderliche Büroräume einrichten zu können. Einer Erweiterung neben dem bestehenden Gebäude ist aufgrund von internen Betriebsabläufen nicht möglich. Die geplante Aufstockung muss aufgrund der Statik mit vorgebauten Stützen erfolgen. Da das bestehende Gebäude bereits auf der Baugrenze steht, würden die Stützen die Baugrenze um ca. 2 m überschreiten. Nach Aussage des Landkreises werden dadurch die Grundzüge der Planung berührt - eine Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ist nicht möglich. Dieses dringliche Vorhaben kann erst genehmigt werden, wenn die straßenseitige Baugrenze verschoben wird. Der Betriebsinhaber hat deshalb einen Antrag an die Stadt Hitzacker (Elbe) gestellt, den geltenden Bebauungsplan "Hitzacker Süd mit örtlicher Bauvorschrift" entsprechend zu ändern.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens gefasst. Durch eine einfache Bebauungsplanänderung soll der Abstand der Baugrenze zur Straße „Am Räsenberg" von 5 m auf 3 m verringert werden. Es soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden.
Ziel und Zweck der Planung ist es, das geplante Bauvorhaben der Firma Ceratizit bauleitplanerisch abzusichern. Insgesamt soll den beiden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ansässigen Betrieben mehr Raum und Flexibilität bezüglich der Anordnung und Ausgestaltung ihrer gewerblichen Anlagen auf den Baugrundstücken geboten werden.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung den Belangen der örtlichen Wirtschaft dient und damit auch zur Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Hitzacker beitragen wird.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Art der Änderung

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine einfache textliche Änderung. Die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet ihre Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hitzacker Süd", d.h. im Falle einer Aufhebung des Ursprungsplanes, würde die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls unwirksam.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Der textlichen Änderung ist zur Erläuterung ein Beiplan beigefügt. Der Beiplan bildet den Stand der Planzeichnung nach Inkrafttreten der 3. Änderung ab. Der Beiplan soll nach Abschluss des Verfahrens in das kommunale Geoinformationssystem übernommen werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

1. Die Bauleitplanung dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich.
2. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
5. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Hitzacker (Elbe) wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet.
3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
6. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung

Belange der Landesplanung (Schutzgebiete, Sperrgebiete, Vorranggebiet, etc.) werden durch diese Änderung nicht berührt.

RROP 2004

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenbergs 2004 sind für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen getroffen. Die Stadt Hitzacker (Elbe) ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen.

Bezüglich der Arbeitsstättensicherung und -entwicklung ist in Ziel 3.1-02 festgelegt, dass gewerbliche Betriebe vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln sind.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Die Stadt Hitzacker hatte Ende der 90-iger Jahre eine größere Gewerbegebietsausweisung im Ortsteil Meudelfitz vorgenommen, weil in Hitzacker selbst die räumlichen Optionen für eine Gewerbeentwicklung begrenzt waren und die Fremdenverkehrsqualität als Luftkurort nicht durch immissionsträchtige Gewerbenutzungen beeinträchtigt werden sollte.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Bauleitplanung, die eine Nutzbarkeit eines bestehenden Gewerbestandortes im Grundzentrum Hitzacker erlaubt, den Zielvorgaben der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hitzacker Süd ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue entwickelt. Das Entwicklungsgebot (gemäß § 8 (2) BauGB) ist auch nach Inkrafttreten dieser Änderung unverändert eingehalten.

Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB

Durch die vorliegende Planänderung soll eine flexiblere Ausnutzung eines vorhandenen Gewerbestandorts ermöglicht werden. Mit der Erhöhung der räumlichen Nutzungsoptionen sinkt der (andernfalls nach außen getragene) Bedarf nach gewerblicher Erweiterungsfläche. So kann einer vorzeitigen Neuausweisung von Gewerbeflächen in freier Landschaft (Landschaftsverbrauch) entgegengewirkt werden.
Die Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich vertretbar und mit dem in § 1a Abs. 2 BauGB festgeschriebenen Grundsatz, *"mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden"*, zu vereinbaren.

2.3 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Bestehende Nutzungen

Die innerhalb des Plangebiets bestehende Nutzungsstruktur ist aus der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich und im Kap. 2.4 näher beschrieben.

Ortsrecht

Das bisher geltende Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Hitzacker Süd mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung der 2. Änderung (siehe Anlagen 1-2). Das Plangebiet der 3. Änderung betrifft zwei Gewerbegrundstücke, die als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ausgewiesen sind. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen bisher einen Abstand von 5 m ein. In der Begründung des Ursprungsplanes ist der Baugrenzenabstand folgendermaßen begründet:

> Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche halten die Baugrenzen mindestens 3 m Abstand ein, um die Schaffung von grünen Vorgartenbereichen zu begünstigen. Zu den Hauptsammelstraßen, die als Allee gestaltet werden sollen, ist ein 5 m breiter Abstand festgesetzt, der zur Entwicklung der Straßenbäume notwendig ist.

Die Entwicklung von Straßenbaumallee ist in dieser weitgehend versiegelten Gewerbestraße kaum umsetzbar und wird auch von der Stadt Hitzacker (Elbe) nicht mehr geplant. Von daher ist eine Verringerung der Baugrenzen-Abstände auf 3m zur Straße Am Räsenberg vertretbar.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Verkehr/ Erschließung	Der Gewerbestandort wird über die Gewerbestraße Am Räsenberg verkehrlich erschlossen.
Hinweise der Deutschen Bahn	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.
Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

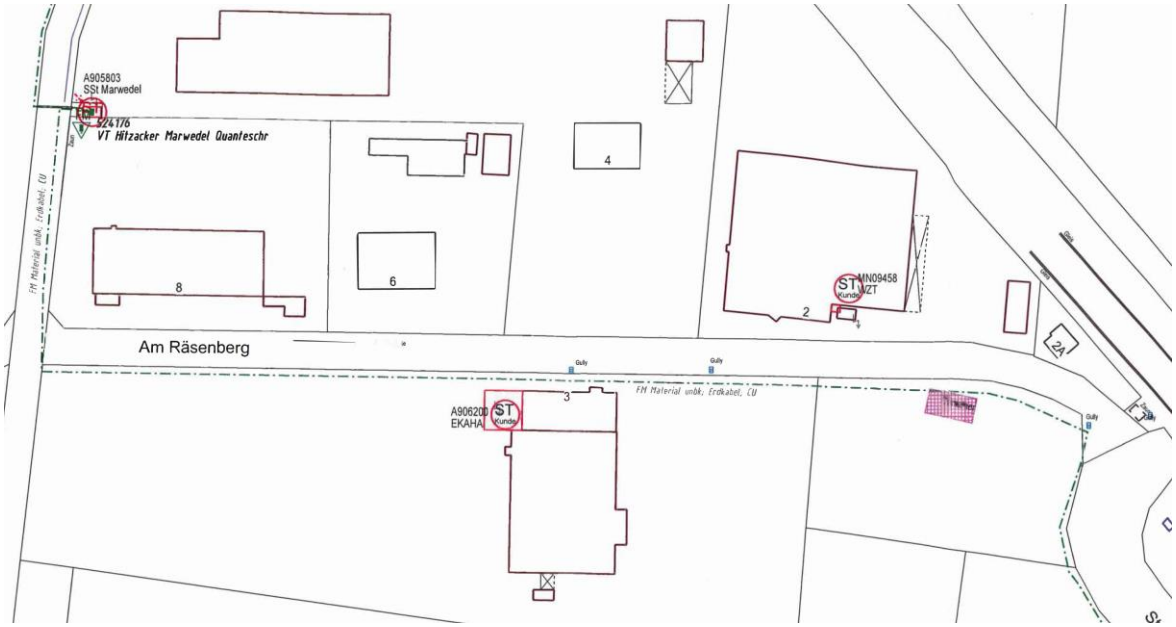


Abbildung 1: Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH

Fernmeldeleitung	Die Avacon Netz GmbH gibt zu einer südlich der Straße „Am Räsenberg" verlaufenden Fernmeldeleitung (siehe anliegende Abbildung 1) 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.

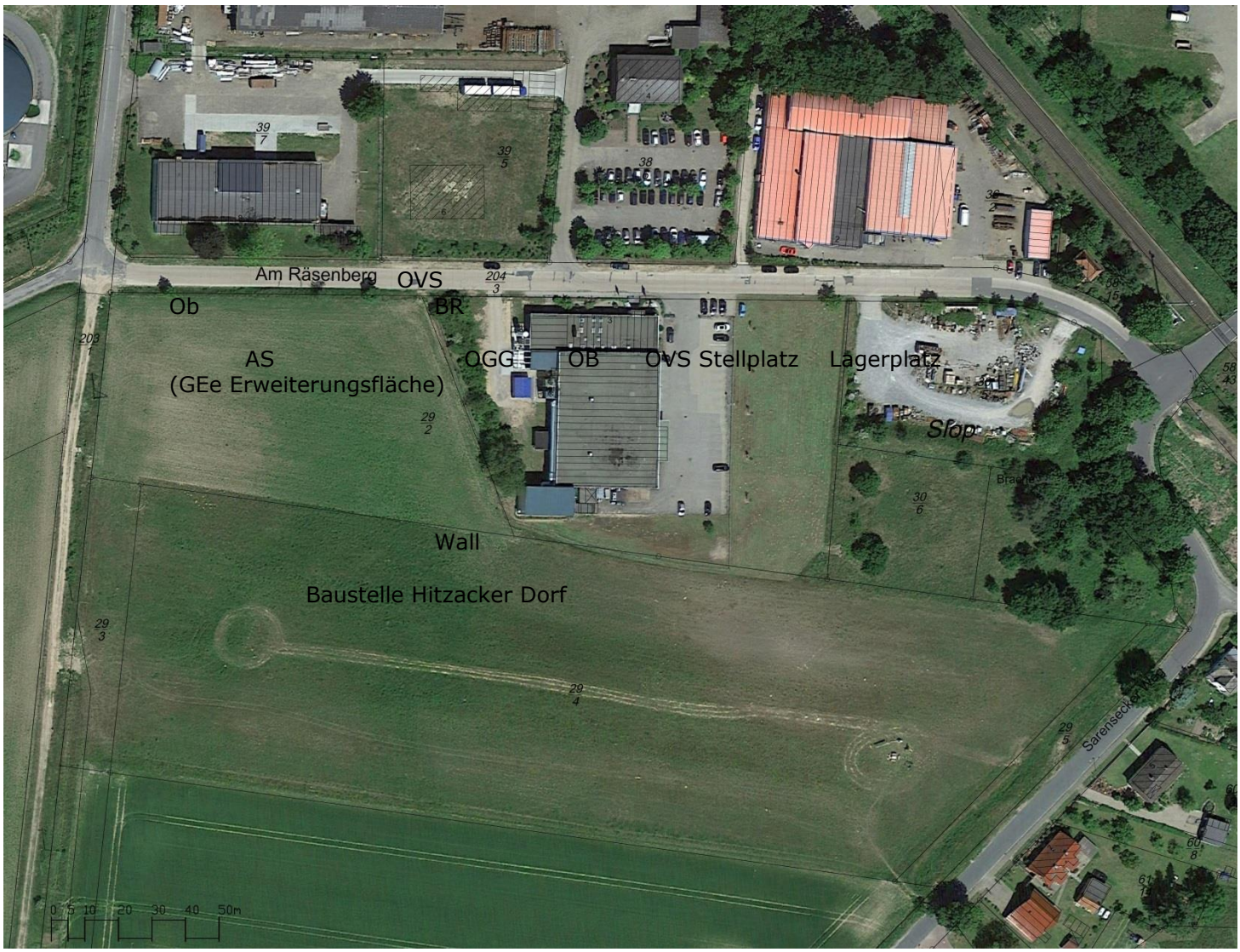


Abbildung 2: Biotop- und Nutzungsstruktur 1.4.2019 (Luftbild Google Earth, 2017)

Legende:	OVS	Straßenverkehrsfläche
	AS	Sandacker
	OGG	Gewerbegebiet
	OB	Bebauung
	OVS	Verkehrsfläche Stellplatz
	Ob	Obstbaum

Wasserrecht / Denkmalrecht	Im Plangebiet und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine wasserrechtlichen oder baudenkmalpflegerischen Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden.

archäologische Untersuchungen

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.

Naturschutzrecht

Fast der gesamte Landkreis Lüchow-Dannenberg ist, mit Ausnahme des Biosphärenreservates Elbtalaue, als Naturpark Elbhöhen – Wendland ausgewiesen. Darüber hinaus sind keine naturschutzrechtlichen, Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Planbereich und in der näheren Umgebung vorhanden.

Die östlich von Hitzacker gelegene Jeetzelniederung ist als Biosphärenreservat, EU-Vogelschutzgebiet und als FFH-Gebiet Nr. 2832-331 (Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern) unter Schutz gestellt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mehr als 500 m. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

Der Landschaftsraum westlich von Hitzacker ist als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt. Am westlichen Ortsrand ist im Bebauungsplan eine Schutzpflanzung vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

2.4 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes wird durch die Dannenberger Geest geprägt, die zum Naturraum Ostheide zählt.
Der Änderungsbereich liegt insgesamt relativ eben auf einer Höhe von ca. 27 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht nach Westen zur Jeetzel hin ab.

Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte des Landes Niedersachsen (BK50) steht im Änderungsbereich folgender Boden an: Mittlere Podsol-Braunerde, Geotyp: Sp//gf. Der Boden weist eine geringe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit, z.B. bei Befahren mit schweren Land- oder Baumaschinen, auf.
Die überplanten Flächen weisen Vorschädigungen durch Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in das Bodenrelief vor. Es liegen Baurechte vor, die eine Versiegelung von bis zu 80% des Bodens erlauben.
Insgesamt weist das Schutzgut Boden aufgrund der bereits bestehenden Baurechte eine geringe Bedeutung auf.

Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer treten im Plangebiet nicht auf. Etwa 600 m östlich des Planungsgebiets verläuft die Jeetzel mit Fließrichtung nach Norden.
Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (HK 50) ist die Lage der Grundwasseroberfläche in etwa bei 17,5 m – ca. 20 m ü. NN anzunehmen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird in Hinblick auf das Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor potenziellen Schadstoffeintrag zu schützen, als mittel eingestuft.
Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser liegt nicht vor.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Schutzgut Pflanzen

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 01.04.2019 durchgeführt. Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen entsprechen im Wesentlichen den aus dem Luftbild von 2017 ersichtlichen Bestand (siehe Abbildung 2) – mit folgenden Abweichungen:
1. Die Scherrasenfläche, die im Osten des Ceritizit-Gewerbegrundstücks 29/2 liegt, wird inzwischen als Mitarbeiterstellplatz genutzt.
2. Südlich des Gewerbestandortes ist bereits die Baustelle Hitzacker Dorf fortgeschritten. Zwischen den beiden Nutzungsbereichen wird ein Wall aufgeschüttet. Damit ist nach Süden hin kein offener Landschaftsraum mehr gegeben.

Von Westen nach Osten sind folgende Biotopstrukturen im Änderungsbereich vorhanden:
- Sandackerfläche (Erweiterungsfläche Ceratizit)
- 5 m breites Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- Vorgartenzone des Gewerbegrundstücks Ceratizit mit Zierrabatte, befestigten Wege- und Verkehrsflächen
- Scherrasenfläche / Mitarbeiterstellplatz
- gewerblicher Lagerplatz auf Grundstück 30/5
- Gewerbestraße mit Versiegelungsgrad >80% und 7 kleineren Bäumen (überwiegend Obstbäume) an der südlichen Grenze.

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen weist der im Gewerbegebiet gelegene Änderungsbereich nicht auf. Seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Pflanzenarten mit speziellen Lebensraumansprüchen sind nicht wahrscheinlich.

Abbildung 3: Gewerbegebiet Am Räsenberg, 01.04.2019

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Schutzgut Tiere	Siehe Kap. 2.5 Besonderer Artenschutz
Schutzgut Luft	An diesem Standort ist das Schutzgut Luft in geringem Maße durch die nahe gelegene Biogasanlage sowie durch die anliegende Gewerbenutzung vorbelastet. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft liegt daher nicht vor.
Schutzgut Klima	Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die Klimareferenzperiode (1961-1990) im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 621 mm angegeben. Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit +182 mm und im Sommerhalbjahr mit -117 mm beziffert, d.h. die Verdunstungsrate ist im Sommer geringer als die Niederschlagsrate, über das Jahr gesehen ergibt sich eine leicht positive Wasserbilanz. Im Sommerhalbjahr wurden Durchschnitts-Temperaturen von 14°C und im Winterhalbjahr von +3°C erreicht. Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2011-2040 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr auf 15° C und im Winterhalbjahr auf 5°C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr auf -158 mm verschlechtern. Über das gesamte Jahr gesehen, wird die Wasserbilanz an diesem Standort nach der Prognose bis 2040 weiterhin positiv sein (+46 mm).
Schutzgut Landschaft /Erholung	Die Dannenberger Geest ist eine waldreiche Endmoränenlandschaft mit größerer Höhenlage und ausgeprägter Reliefenergie, die durch wallartige, in nordsüdlicher Richtung verlaufende Endmoränenstaffeln 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 flacht 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. Der freie Landschaftsraum westlich von Hitzacker ist als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die bestehende Biogasanlage und das Gewerbegebiet Am Räsenberg vorbelastet. Der innerhalb des Gewerbegebietes gelegene Änderungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und die Belange der Erholung. Im Bebauungsplan Hitzacker Süd ist eine Eingrünung zwischen dem Gewerbegebiet und der offenen Landschaft vorgesehen. Diese ist im Falle einer Erweiterung der Fa. Ceratizit nach Westen anzulegen.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

2.5 Besonderer Artenschutz

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 01.04.2019 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden die Habitatstrukturen auch auf ihre Eignung für besonders geschützte Tierarten untersucht. Darauf aufbauend wird eine vereinfachte Potenzialabschätzung durchgeführt.

Das von Gewerbenutzungen geprägte Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Strukturvielfalt aus und unterliegt einer sehr intensiven anthropogenen Beanspruchung. Es ist durch Verkehr, Lärm und Licht und intensive Landwirtschaft vorbelastet. Bezüglich der naturräumlichen Ausstattung (Boden, Feuchtegrad) liegen keine besonderen Standortverhältnisse für geschützte Pflanzen- und Tierarten vor. Es sind nur 7 Straßenbäume und ein kleines Strauchgehölz vorhanden. Diese können als (Teil-) Lebensraum für Vögel und Insekten eine geringe Bedeutung aufweisen.

Abgesehen von den vorhandenen Einzelgehölzen eignet sich das Plangebiet nicht als Bruthabitat für **Vogelarten**. Die Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind aufgrund der fehlenden Fluchtdistanzen nicht für Offenlandarten geeignet. Die Scherrasenfläche kommt aufgrund der intensiven Nutzung als Mitarbeiterstellplatz kaum als Brut- oder Nahrungsgebiet in Betracht. Aufgrund der Bauweise der Gebäude mit glatten Verkleidungen und der intensiven Nutzung eignen sich auch die Gebäude nicht für Höhlenbrüter. Insofern können im Plangebiet lediglich die bestehenden Einzelbäume zukünftig für Vogelarten Bedeutung erlangen.

Vorkommen von **Fledermäusen** 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 Gewerbebauten weisen aufgrund ihrer geschlossenen Fassaden keine besondere Quartiereignung auf. Die vorhandenen Bäume sind zu jung, um als Habitatbäume in Betracht zu kommen.

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 Scherrasenflächen im Plangebiet aufgrund der intensiven Stellplatznutzung 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.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Bewertung:
Die Begehung 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. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist kaum zu erwarten. Allein die bestehenden Gehölze (siehe Abb. 1) bieten ein geringes Potential für Brutvögel. Eine Verletzung der in § 44 BNAtSchG geregelten Zugriffsverbote kann ausgeschlossen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Gehölze nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden.

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Geltungsbereich

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen 7 m breiten Randstreifen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe südlich angrenzend an die Gewerbestraße Am Räsenberg (siehe Beiplan zur Satzung). Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die neue Baugrenze vollständig erfasst ist und die aufzuhebende, alte Baugrenze komplett aus der Planzeichnung getilgt werden kann.
Von der Änderung sind lediglich die Gewerbegrundstücke 29/2 und 30/5, Flur 10, Gemarkung Hitzacker berührt.

3.2 Erweiterung der nördlichen Baugrenze

§ 2
Baugrenzen

Um die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke Am Räsenberg zweckmäßig zu verbessern, wird die nördliche Baugrenze um 2 m nach Norden verschoben, so dass sie zukünftig nur noch 3 m Abstand zur Gewerbestraße aufweist.
Durch diese Änderung darf in einem Bereich, der vorher ausschließlich Nebennutzungen und Erschließungsnutzungen vorbehalten war, nun auch die gewerbliche Hauptnutzung untergebracht werden. Damit wird auf einer Fläche von ca. 530 m² die Nutzungsflexibilität für die Gewerbetreibenden erhöht.

Die Baufeld-Erweiterung ist im Satzungstext abschließend definiert. Sie ist zur Verdeutlichung zeichnerisch im Beiplan zur Satzung dargestellt.

3.3 Vorsorgemaßnahmen zum besonderen Artenschutz

§ 3

Zum vorsorglichen Schutz von streng geschützten Arten (Brutvögel) werden vorsorglich Vorkehrungen zu Artenschutz im Bebauungsplan getroffen:
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

3.4 Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

BauNVO 1990

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Hitzacker Süd getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft. Für alle Festsetzungen ist die BauNVO 1990 maßgebend.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Gewerbenutzungen

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird die bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Am Räsenberg (Südseite) verbessert.

Anlieger

Die neu an der Gewerbestraße Am Räsenberg ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen fügen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch der benachbarten Bebauung bleibt gewahrt. Von daher haben Anlieger keine relevanten Störungen zu befürchten. In der Bauphase ist gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden von dieser Änderung nicht berührt, weil die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt und alle Vorhaben im Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Immissionsverträglichkeit überprüft werden.

Verkehr

Die Planung hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Kraftfahrzeugverkehrs oder der Verkehrssicherheit. Durch die zusätzlichen überbaubaren Flächen kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom

Die Versorgung der Plangebiete mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt – wie bisher - über die vorhandenen Gewerbestraße Am Räsenberg.

Niederschlagswasser

Gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer in der Regel selbst zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf ihren Grundstücken verpflichtet. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde Elbtalaue sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Es sind Unterflurhydranten in hinreichender Anzahl innerhalb des Gewerbegebietes vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine relevanten städtebaulichen Konflikte durch diese Planung hervorgerufen werden.

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

4.2 Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.
In den folgenden Abschnitten werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft kurz beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Die geplante Baugrenzen-Erweiterung hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. An der Gewerbestraße Am Räsenberg könnte zukünftig der Straßenraum etwas enger durch Gewerbebauten gefasst sein. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Belange der Erholung hat das nicht.

Schutzgut Fläche

Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Fläche aus. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird keine zusätzliche Siedlungsfläche ausgewiesen. Die angestrebte bessere Ausnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes stellt einen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden da. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung kann dazu beitragen, der weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken. Somit wird der vom Gesetzgeber in § 1a Abs. 2 BauGB verfügten Bodenschutzklausel im Rahmen dieser Planung Rechnung getragen.

Schutzgut Boden

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass durch diese Änderung keine zusätzlichen Eingriffsrechte geschaffen werden. Die zulässige Bebauungsintensität wird im Plangebiet nicht erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 unverändert bestehen.

Schutzgut Pflanzen

Der überplante Randstreifen im Gewerbegebiet Am Räsenberg hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Es sind bereits umfangreiche bauliche Nutzungen in diesem Streifen vorhanden und die verbliebenen Freiflächen dürfen bereits zu 80 % baulich genutzt werden. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist es unerheblich, ob die bereits zulässigen Eingriffe durch Haupt- oder Nebennutzungen erfolgen.

Schutzgut Fauna

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna sind infolge dieser Planung nicht zu erwarten, da keine spezifischen Bereiche mit Bedeutung für den besonderen Artenschutz überbaut werden und das betreffende Gebiet durch die gewerbliche Nutzung (anthropogene Störungen, Lärm, Lichtemissionen) vorbelastet ist. Zudem ist die Flächengröße der von der Baugrenzen-Erweiterung betroffenen Fläche mit ca. 0,05 ha so gering, dass die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht wird. Ausschließlich die Bäume, die in diesem Bereich stehen, könnten in Zukunft ein Potential für Brutvögel aufweisen. Mit der Einhaltung der festgesetzten Fällzeitenbeschränkung können

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf dieser Planungsebene hinreichend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst direkt im Plangebiet über einen belebten Bodenfilter zur Versickerung zu bringen.

Schutzgut Klima

Die Planung hat keine Relevanz für den Klimaschutz.

Klimafolgen

Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, schattenspendende Bäume vorzusehen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.

Für das Gewerbegebiet Am Räsenberg besteht auch im Falle eines extremen Hochwassers (HQextrem) keine Überschwemmungsgefahr; es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasser-Risikogebieten.

Störfallschutz

Belange des Störfallschutzes sind bei dieser Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgüter

Für andere umweltbezogene Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Keine Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung einer Eingriffs - und Ausgleichsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Für die Stadt Hitzacker (Elbe) fallen keine Erschließungskosten oder sonstige Folgekosten an. Die Kosten für das Planverfahren trägt die Stadt.

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am beschlossen.

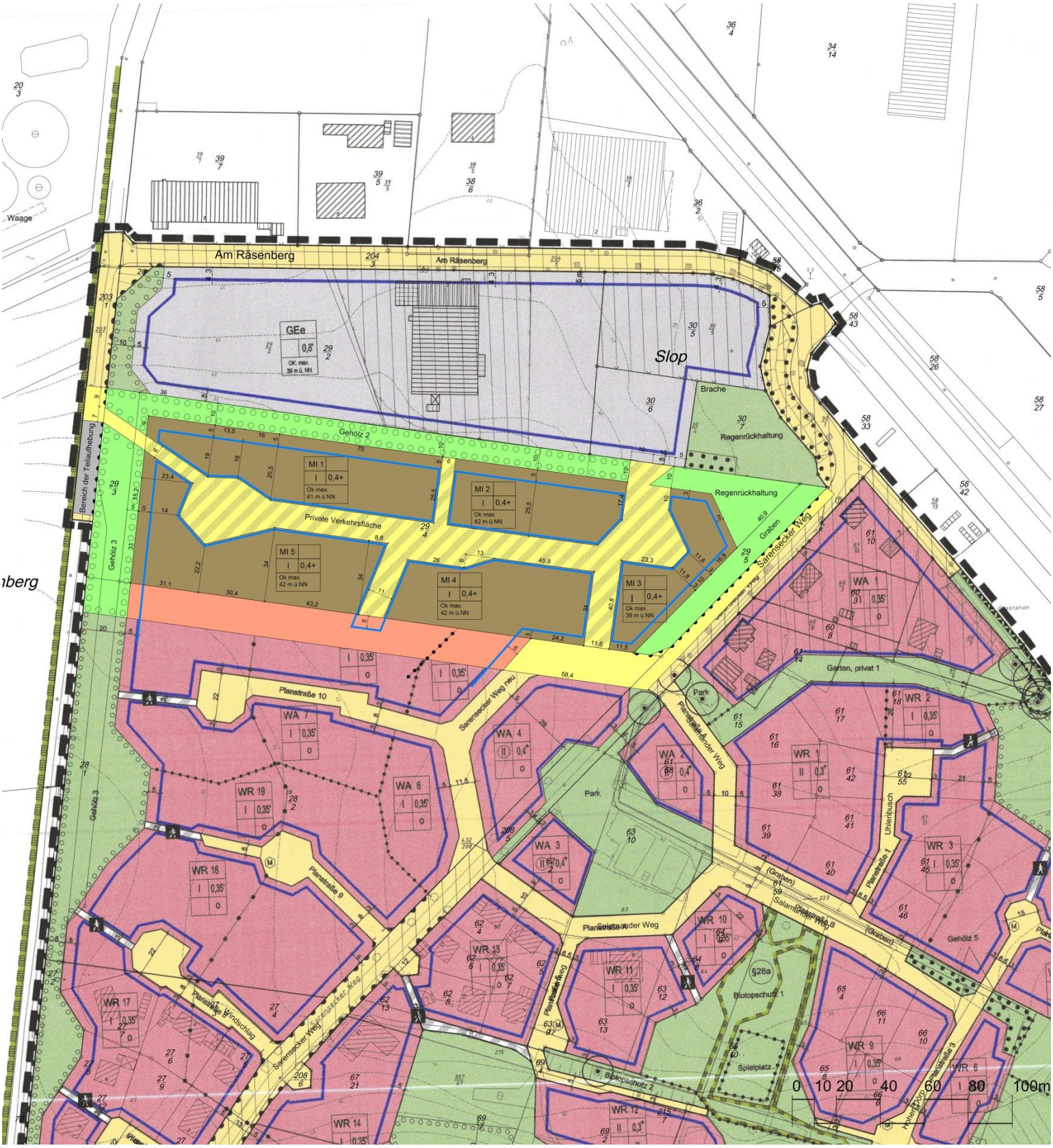
Hitzacker (Elbe), den

(Siegel)

- Stadtdirektor -

Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266
h.boehme@planb.one

Anlage 1: Ortsrecht - Bestand vor der 3. Änderung



Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Hitzacker Süd

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzV 1990 / BauNVO 1990

- WR (1-19) — REINE WOHNGEBIETE (mit Kennziffer)
- WA (1-8) — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (mit Kennziffer); in WA1, WA7 und WA8 sind zur Versorgung des Gebiets dienende Läden nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 2,3,4,5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MIe (1-3) — MISCHGEBIETE (mit Kennziffer); Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, sofern sie die Wohnnutzung nicht stören.
- GEe — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET; Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einschränkung der zulässigen Anlagen und Betriebe gemäß textlicher Festsetzung Nr.1.
- 0,3 ' / 0,3+ — GRUNDFLÄCHENZAHL; Ausnahmen für Hausgruppen gemäß textl. Festsetzung Nr. 2; eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- OK max. 41 m ü. NN — OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, als Höchstmaß
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; als Höchstmaß
- (II) — zwingend
- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, öffentlich
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, öffentlich Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg — Wirtschaftsweg, zulässig ist die Benutzung durch land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer
- Bereich ohne Ein und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)
- Bereich mit Zugangs-, Zufahrts- und Zuleitungsverbot
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; gem. den textl. Festsetzungen Nr. 6 Zweckbestimmung entsprechend der Eintragungen in den Flächen.
- Garten, privat — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN; Zweckbestimmung Garten
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
- L — ABGRENZUNG DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETS, nachrichtlich
- §28a — geschütztes Biotop nach § 28a NNATG, nachrichtlich
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG; Zweckbestimmung Lärmschutzwand
- UMGRENZUNG DER VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN; Zweckbestimmung Waldbrandschutz, gemäß textl. Festsetzung Nr.5.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN UND ZWECKBESTIMMUNGEN
- Flächen, die keine Eingriffsflächen im Sinne von § 1a Abs.3 BauGB darstellen.
- M — ABFALLBEREITSTELLUNGSBEREICHE; siehe textl. Festsetzung Nr.3.
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESTALTZONEN INNERHALB DER BAUGEBIETE, gemäß § 1 der Örtlichen Bauvorschrift

Hinweis auf Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerkreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas- und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen – auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg entgegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Anlagen und Betriebe mit einem höherem Emmissionsverhalten als:
- Schlossereien, Dreherei, Schweißereien oder Schleifereien,
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen,
- Tischlereien oder Schreinereien,
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen,
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten,

sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl
Bei Hausgruppen kann im Falle der Aufteilung in Einzelgrundstücke für die innenliegenden Grundstücke ausnahmsweise eine um 0,1 erhöhte GRZ zugelassen werden, sofern die Hausgruppe als Ganzes die festgesetzte GRZ einhält. Als innenliegende Grundstücke gelten Grundstücke mit zweiseitiger Grenzbebauung durch benachbarte Hauptgebäude.

3. Abfallbereitstellungsbereiche
Behälter für Hausmüll, Wertstoffe und ähnliche Sammelgüter der über Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge erschlossenen Grundstücke sind nur an den Entsorgungstagen auf den festgesetzten Abfallbereitstellungsbereichen bereitzustellen.

4. Erhaltung von Laubbäumen
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – mit Ausnahme der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Naturnaher Wald und Waldbrandschutz - sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 15 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein Laubbaum derselben oder einer entspre-

5. Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche mit der Zweckbestimmung Waldbrandschutz
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche mit der Zweckbestimmung Waldbrandschutz sind Gebäude, Nadelgehölze sowie die Lagerung von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Gebäude können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und ein Abstand von 5 m zu den öffentlichen Grünflächen gewahrt bleibt.

6. Grünflächen

Zweckbestimmung	Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen, Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zulässige Nutzungen und Anlagen	zuläs. Länge wassergebundener Wege als Höchstmaß
Gehölz 1	Auf der Fläche sind Gehölze 5-reihig zu pflanzen und zu erhalten, 10% Hauptbäume, 20% Nebenbäume, Pflanzabstand 1-2m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Hecke.	keine Wege
Gehölz 2	Auf der Fläche sind Gehölze 5-reihig zu pflanzen und zu erhalten, 10% Hauptbäume, 20% Nebenbäume, Pflanzabstand 1-2m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Hecke.	keine Wege
Gehölz 3	Auf mindestens 40% der Fläche sind Gehölze mindestens 5-reihig zu pflanzen und zu erhalten, 10% Hauptbäume, 20% Nebenbäume, Pflanzabstand 1-2m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Hecke; weiterhin sind mindestens 15 Eichen als Solitärbäume, Mindestqualität Heister, 200-250, außerhalb der Hecken zu pflanzen und zu erhalten.	250m
Gehölz 4	Auf der Fläche sind Gehölze 2-3-reihig zu pflanzen und zu erhalten, 5% Hauptbäume, 20% Nebenbäume, Pflanzabstand 1-2m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Hecke.	keine Wege
naturnaher Wald (1-4)	Innerhalb der Flächen – mit Ausnahme der der Sukzession zu überlassenden Teilflächen - ist eine forstwirtschaftliche Nutzung unter der Voraussetzung zulässig, daß sie extensiv mit den Baumarten des trockenen Buchen-Eichenwaldes erfolgt. Kahlschläge sind nicht zulässig. Stehendes Totholz sowie Horst- und Höhlenbäume sind zu erhalten.	
naturnaher Wald 1	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern ist je 5 m² ein Laubbaum, Art und Qualität gemäß Artenliste Wald zu pflanzen und zu erhalten. Als Gehölzsaum sind Strauchgruppen zu je 10 Sträuchern in einer Tiefe von 5 m ab der Begrenzung der Fläche zum Anpflanzen und in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und zu erhalten; Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1-2 m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Waldrand.	60m
naturnaher Wald 2	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölze Strauchgruppen zu je 10 Sträuchern in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1-2 m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Waldrand.	keine Wege
naturnaher Wald 3	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölze Strauchgruppen zu je 10 Sträuchern in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1-2 m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Waldrand.	keine Wege
naturnaher Wald 4	Die innerhalb der Fläche bestehenden versiegelten Flächen sind zu entsiegeln. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern auf Flurstück 307/67 ist unter Berücksichtigung der bestehenden Laubgehölze je 5 m² ein Laubbaum, Art und Qualität gemäß Artenliste Wald zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern auf Flurstück 69 sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölze Strauchgruppen zu je 10 Sträuchern in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1-2 m, Arten und Qualitäten gemäß Artenliste Waldrand. Innerhalb dieser Fläche sind entlang der Grenze zu Flurstück 67 (Wirtschaftsweg) 10 Eichen, Mindestqualität Heister, 200-250, zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen der Flurstücke 71, 215 und 307/67, außerhalb der Flächen zum Anpflanzen, sind der Sukzession zu überlassen.	keine Wege
Feuerwehrumfahrt	Innerhalb dieser Flächen ist eine durchgängige Fahrgasse für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten.	keine Angabe
Waldbrandschutz	Innerhalb dieser Flächen ist eine durchgängige Fahrgasse für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten. Parallel zur Fahrgasse ist ein Wundstreifen von mindestens 3,5 m und höchstens 4,5 m Breite von Bewuchs freizuhalten. Auf den übrigen Flächen sind Nadelgehölze zu entfernen. Ausgenommen sind hochstämmige Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m über dem Boden. Diese Bäume sind bis 6 m über Gelände aufzuasten.	keine Angabe
Biotopschutz (1-4)	Forstwirtschaftliche, landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Nutzung zur Hobbytierhaltung, als Zeltplatz, als Festplatz, als Grillplatz oder ähnliches ist nicht zulässig.	
Biotopschutz 1		120m
Biotopschutz 2		keine Wege
Biotopschutz 3		50m
Biotopschutz 4		keine Wege
Regenrückhaltung	Innerhalb der Fläche sind mindestens 3 Solitärbäume der Art Salix alba, Mindestqualität Heister, 250-300, und mindestens 3 Gehölzgruppen mit jeweils mindestens 10 Sträuchern der Arten Salix cinerea, S. fragilis, S. purpurea, jeweils Mindestqualität Strauch, 100-150, zu pflanzen und zu erhalten.	100m

7. Artenlisten, Mindestqualitäten

Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Artenliste Hecke	Artenliste Wald	Artenliste Waldrand
Hauptbäume					
Sandbirke	Betula pendula	Hei., 150-200	X		
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei., 150-200		X	
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei., 150-200	X		
Stieleiche	Quercus robur	Hei., 150-200	X	X	X
Nebenbäume					
Feldahorn	Acer campestre	Hei., 100-150	X		
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei., 100-150		X	X
Holzapfel	Malus sylvestris	Hei., 100-150	X		
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hei., 100-150	X	X	
Sträucher					
Hartriegel	Cornus sanguinea	Str., 60-100	X		X
Haselnuß	Corylus avellana	Str., 60-100	X	X	X
eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 60-100	X	X	X
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Str., 60-100	X		X
Faulbaum	Frangula alnus	Str., 60-100	X		X
Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100	X		X
Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100	X		
Schw. Holunder	Sambucus nigra	Str., 60-100	X		

Wuchsform: Hei = Heister, , Str = Strauch, Zahlenangaben von - bis (in cm) = Höhe bzw. Breite der Pflanze

8. Anpflanzungen bei Bodenversiegelung
(1) Je angefangene 100 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in dem betreffenden Straßenbereich zu pflanzen und zu erhalten.
(2) Auf Grundstücken mit mehr als 4 PKW- Stellplätzen ist pro angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in dem betreffenden Grundstücksbereich zu pflanzen und zu erhalten.

9. Eingriffsflächen, Kompensationsflächen und -maßnahmen, Zuordnung
Als Eingriffsflächen sind die Baugebiete, die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – festgesetzt.
Als Kompensationsflächen sind die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets und die Kompensationsflächen des Bebauungsplans Bahnhofsweg, die dort keinen Eingriffen zugeordnet sind, festgesetzt. Die auf den Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Weiterhin sind die Festsetzungen zum Anpflanzen bei Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
Die Festsetzungen zum Anpflanzen bei Bodenversiegelung sind den jeweiligen Eingriffsflächen direkt zugeordnet. Von den übrigen Kompensationsmaßnahmen sind 18% den öffentlichen Eingriffsflächen und 82% den privaten Eingriffsflächen zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 56 NBauO

§ 1 GELTUNGSBEREICH
Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Baugebiete des Bebauungsplans Hitzacker Süd. Der Geltungsbereich ist in drei Gestaltzonen gegliedert. Die räumliche Abgrenzung der Zonen ist in der untenstehenden Abbildung festgesetzt. Zur Verdeutlichung des Grenzverlaufs der Gestaltzonen innerhalb der Baugebiete WR3, WR14, WR17, WR18, WR19, WA7 und WA8 sind diese Grenzen auch in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellt.

§ 2 AUSSENWÄNDE (nur Zone 1)
Innerhalb der Zone 1 sind Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden jeweils zu mindestens 70 % ihrer Flächen einschließlich Fenster und Türen in einem oder mehreren der nachfolgend genannten Materialien auszuführen:
- rote Vormauersteine,
- Putz mit rötlicher, ziegelfarbener Tönung,
- Holz, unbehandelt oder mit Lasuranstrich,
- farbloses Glas.

Bei Garagengebäuden sind die Flächen der Tore nicht in Ansatz zu bringen.

§ 3 DÄCHER
(1) **Innerhalb des Geltungsbereichs** der örtlichen Bauvorschrift sind Dachoberflächen aus hochglänzenden Materialien unzulässig. Dachbegrünungen, der Einsatz von farblosem Glas und farblosem Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig.

(2) **Für die Zonen 1 und 2 gilt**: Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 34 – 47 Grad oder als gewölbte Dächer zulässig. Für Hauptgebäude mit einer Traufhöhe ab 4 m, für Nebengebäude, Garagen sowie Anbauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden gilt eine Mindestdachneigung von 15 Grad. Dächer sind nur mit Materialien in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönungen oder mit nicht farbig behandelter Metalleindeckung zulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Kleingaragen mit einer Grundfläche unter 36 qm.

§ 4 NADELGEHÖLZE (nur Zone 1 und 2)
Innerhalb der Zonen 1 und 2 ist in einem Abstandsbereich von 10 m zu den Straßenverkehrsflächen oder zu den öffentlichen Grünflächen das Anpflanzen von Nadelgehölzen unzulässig.

§ 5 EINFRIEDUNGEN (nur Zone 1 und 2)
Innerhalb der Zonen 1 und 2 sind entlang der Grenzen zu der öffenlichen Straßenverkehrsfläche und zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park nur Laubhecken, Holzzäune mit senkrechter Verlattung, Feldsteinmauern und Mauern in dem Material der Außenwand des Hauptgebäudes zulässig; die Höhe der Einfriedung darf 1,20 cm nicht überschreiten; dies gilt nicht für Laubholzhecken.

§ 6 WERBEANLAGEN
(1) **Innerhalb des Geltungsbereichs** der örtlichen Bauvorschrift ist die Beleuchtung von Werbeanlagen nur mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig. Die Lichtkegel der Lichtquellen zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind so auszurichten, daß sie ausschließlich auf die betreffende Werbefläche bzw. die entsprechende Gebäudefassade fallen.

(2) **Für die Zonen 1 und 2 gilt :** Es sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von max. 1 qm pro zugehörigem Hauptgebäude zulässig. Ausgenommen sind die Allgemeinen Wohngebiete WA2-6. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 2,5 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

(3) **Für die Zone 3 gilt**: Werbeanlagen an Gebäuden sind nicht im Bereich des Daches zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 4 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

§ 7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (gem. § 91 NBauO)
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen (§§ 2-6: Außenwände, Dächer, Nadelgehölze, Einfriedungen und Werbeanlagen) dieser Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis 100.000 DM geahndet werden.

Maßstab 1:5000

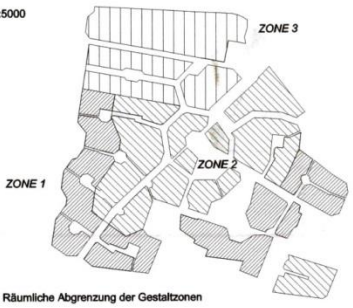


Abbildung: Räumliche Abgrenzung der Gestaltzonen

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert 17.12.1997 (BGBl. S. 3108), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422) i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), zuletzt geändert am 17.12.97 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, in seiner Sitzung am 16.09.1999 als Satzung beschlossen.

Stadt Hitzacker (Elbe), 17.09.1999

gez. Guhl
Bürgermeister

(Siegel)

gez. i. V. Langen-Deichmann
Stadtdirektor

DGK verkl., Blätter 2832/11 und /16, herausgegeben 1992

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT HITZACKER (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN HITZACKER SÜD

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

M 1:1.000