

Mitteilungsvorlage (öffentlich) (30/0314/2021)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 23.08.2021
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)		Kenntnisnahme	

Gewerbegebiet Breeser Weg; Festsetzungen zu Anpflanzungen an benachbarten Gewerbegrundstücken

Sachverhalt:

In der UBD- Sitzung am 01.07.21 wurde über die Anfragen nach kleinen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Breeser Weg und den damit einhergehenden Problemen mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berichtet. Es wurde über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes zum Ausgleich auf einer externen Fläche berichtet.

Die textliche Festsetzung 6.2 im Bebauungsplan Breeser Weg bezüglich der Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen lautete:

An den Grenzen benachbarter Grundstücke innerhalb eines Baugebietes sind auf jeder Seite fünfzehn Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzabstand: 1-2m;

Art und Qualität: mindestens 50% der anzupflanzenden Gehölze gem. Artenliste, davon mindestens 20% Bäume. Zum Schutz der Gehölze sind die Pflanzstreifen auf der gewerblich genutzten Seite der Grundstücke durch Schutzzäune/Einfriedungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen/Gebiete, für die kein Ausgleichserfordernis im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB besteht und die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Breeser Weg wurde diese Festsetzung bereits 2018 ergänzt: *An den Grenzen benachbarter Grundstücke innerhalb eines Baugebietes sind*

- *Für Gewerbegrundstücke bis einschließlich 5.000m² auf jeder Seite fünfzehn Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ ist es zulässig, die Laubgehölze auf dem Flurstück 42/6, Flur 10, Gemarkung Dannenberg zu pflanzen und zu erhalten.*
- *Für Gewerbegrundstücke über 5.000 m² auf jeder Seite fünfzehn Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Anpflanzungen auf Flächen über 10% der Grundstücksgröße können ausnahmsweise auf dem Flurstück 42/6, Flur 10, Gemarkung Dannenberg, gepflanzt und erhalten werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.*

Innerhalb des GE 13 und GE 13.1 können auf Gewerbegrundstücken über 5.000m² Anpflanzungen, die an den Grenzen benachbarter Grundstücke zu pflanzen und zu erhalten sind, ausnahmsweise an anderen Stellen des Gewerbegrundstückes vorgenommen werden, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Gleichzeitig wurde im Bebauungsplan Breeser Weg - 10. Änderung, Erholungszentrum I – 1. Änderung eine ca. 8.000 m² große externe Ausgleichsfläche mit einem Maßnahmen-/ Pflanzplan für das Grundstück 42/6 festgesetzt.

Damit ist es bereits möglich, die Anpflanzverpflichtungen auf einer externen Ausgleichsfläche zu erfüllen.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, welche voraussichtlichen Gewerbegrundstücksgrößen berücksichtigt worden sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen im gültigen Bebauungsplan nicht einzeln zugeordnet. Stattdessen sind alle Kompensationsfläche- und maßnahmen den öffentlichen Eingriffsflächen (Verkehrsflächen 12,5% und den privaten Eingriffsflächen (Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen) 87,5% des Kompensationsaufwandes zugeordnet. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird nicht nur der rechnerische Kompensationsbedarf durch die mögliche Versiegelung ausgeglichen, sondern auch die nicht flächenhaft zu erfassenden Eingriffe, z.B. durch Zerschneidungseffekte.

In der Begründung zur GRZ kann aber entnommen werden, dass davon ausgegangen wird, dass die Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen über 20% der Grundfläche ausmachen können.

Die folgende Berechnung zeigt, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes durchaus auch Grundstücksgrößen von 5.000m² berücksichtigt worden sind (bei der Annahme, dass 2 Grundstücksgrenzen bepflanzt werden müssen und bei einem Pflanzabstand von 1,5m).

Länge	Breite	Größe in m ²	Fläche der Bepflanzung in m ² bei 2 Seiten*	Anteil am Gewerbegrundstück bei 2 Seiten
100	300	30.000	3.600	12%
100	200	20.000	2.700	14%
100	150	15.000	2.250	15%
100	100	10.000	1.800	18%
100	50	5.000	1.350	27%
100	40	4.000	1.260	32%
100	30	3.000	1.170	39%

* bei Bepflanzung einer langen und einer kurzen Seite, bei 9m Pflanzstreifen

Eine fünfrehige Bepflanzung nimmt etwa 6-12m an den Grundstücksgrenzen in Anspruch; ca. 9m bei einem Pflanzabstand von 1,5m.

Derzeit genutzte Gewerbegrundstücke sind häufig 20.000-35.000m² groß, einige sind mit ca. 1.500- 7.500m² deutlich kleiner. Es gibt einige Anfragen zum Erwerb kleinerer Gewerbegrundstücke in der Größe von 2.000-5.000m². Für diese besteht die Möglichkeit, die Anpflanzverpflichtung zu verlagern.

Anlagen:

- keine