

Stadt Hitzacker (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg



Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“

1. Änderung

Inhalt:

- Satzungstext mit Präambel und Verfahrensvermerken
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss

Februar 2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Hitzacker (Elbe) durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0

www.patt-plan.de

Stadt Hitzacker (Elbe)

Bebauungsplan „Geesterding“, 1. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geesterding“ bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungssatzung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geesterding“.

§ 2 Planinhalt

1. Alle im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden gestrichen und jeweils durch eine GRZ von 0,4 ersetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Die im Ursprungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) werden im gesamten Geltungsbereich ersatzlos gestrichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 25 von Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 3 Hinweise

1. **Festsetzungen des Ursprungsplans**
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geesterding“ bleiben unverändert und rechtsverbindlich.
2. **Rechtsgrundlagen**
Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind in der jeweils aktuellen Fassung:
 - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderungssatzung tritt mit Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung in Kraft.

Hitzacker (Elbe), den

.....

-Stadtdirektor-

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Hitzacker (Elbe), den

.....

- Stadtdirektor -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Lüneburg, den

.....

- Planverfasser –

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hitzacker (Elbe), den

.....

- Stadtdirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker (Elbe), den

.....

- Stadtdirektor -

Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ wird hiermit ausgefertigt.

Hitzacker (Elbe), den

.....
- Stadtdirektor –

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Elbe-Jeetzelt-Zeitung Nr. vom bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hitzacker (Elbe), den

.....
- Stadtdirektor –

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den

.....
- Stadtdirektor -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den

.....
- Stadtdirektor -

Stadt Hitzacker (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg



Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“

1. Änderung

Begründung

Februar 2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Hitzacker (Elbe) durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Beschreibung der Bestandssituation	4
4. Übergeordnete und bestehende Planungen	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“ (Ursprungsplan)	6
5. Beschreibung der Planung	6
5.1 Erschließung	7
5.2 Versorgung / Entsorgung	7
6. Festsetzungen	7
6.1 Geltungsbereich	7
6.2 Grundflächenzahlen (GRZ)	7
6.3 Geschossflächenzahlen (GFZ)	7
6.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche	7
6.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	8
6.6 Festsetzungen des Ursprungsplans	8
6.7 Inkrafttreten	8
7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	8
7.1 Siedlungsstruktur	8
7.2 Schutzgebiete	8
7.3 Emissionen / Immissionen	9
7.4 Schutzgut „Mensch“	9
7.5 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	9
7.6 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“	9
7.7 Schutzgut „Luft und Klima“	10
7.8 Schutzgut „Landschaft“	10
7.9 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“	10
7.10 Hinweise zum Artenschutz	10
7.11 Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Umweltbericht	10
8. Verfahrensablauf	10

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ soll eine behutsame Nachverdichtung im Bereich der Straßen Geesterding, Dötzinger Ring und Von-Oeynhausens-Straße im Westen der Stadt Hitzacker (Elbe) ermöglicht werden. Der im Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan weist derzeit eine niedrige GRZ von 0,2 bzw. 0,25 aus. Durch die Erhöhung der GRZ soll eine Anpassung der Bestandsbebauung an heutige Wohnansprüche sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine effizientere Flächennutzung gefördert werden. Dazu wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Verfahrensvoraussetzungen gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

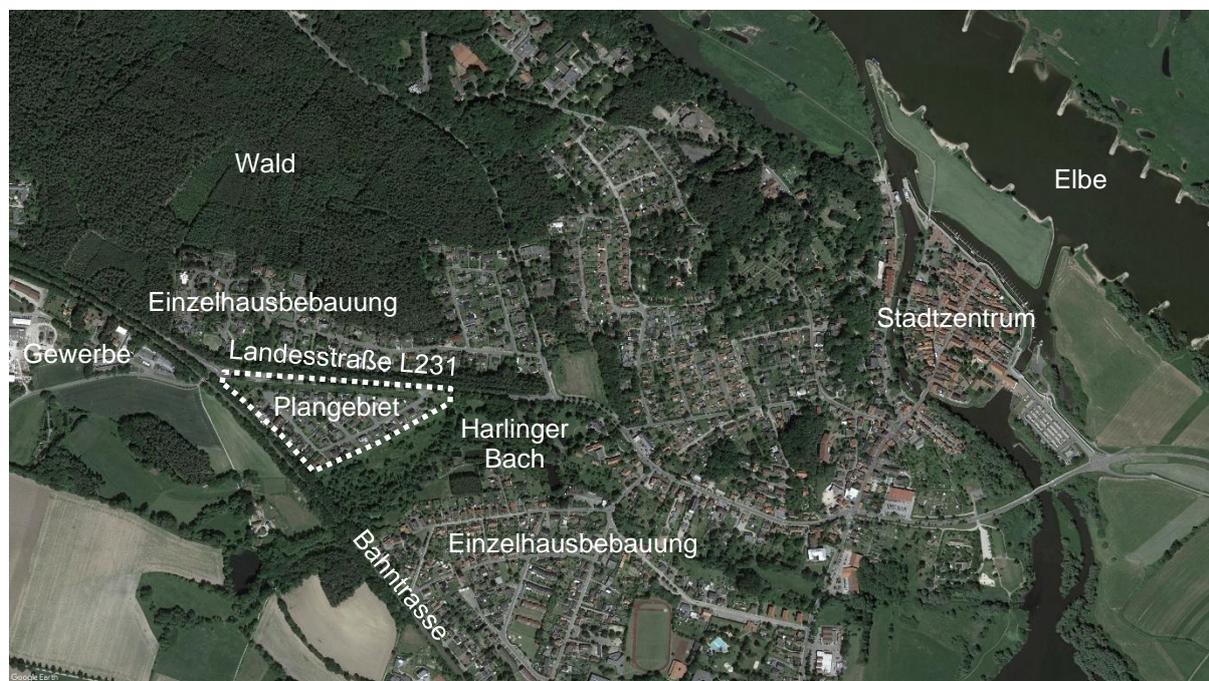


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 06.12.2021

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ liegt südlich der Landesstraße L231 im Westen der Stadt Hitzacker (Elbe). Der historische Stadtkern befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung in östlicher Richtung und der Bahnhof der Stadt Hitzacker (Elbe) liegt ca. 1,4 km südöstlich des Plangebiets. Nördlich des Plangebiets grenzt die Bestandsbebauung in offener Bauweise entlang der Straße „Am Sandkamp“ an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebiets verläuft der Harlinger Bach, welcher in Grünflächen mit umfangreichem Laubgehölzbestand eingebettet ist. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse zwischen Lüneburg und Dannenberg (Elbe).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind im Satzungstext festgelegt. Der Geltungsbereich entspricht dem des Ursprungsplans.

3. BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 06.12.2021

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung in lockerer Einzelhausbauweise sowie die bestehenden Erschließungsstraßen geprägt. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche als Spielplatz genutzt wird. Sonstige prägende Grünstrukturen sind der Grünstreifen entlang des Landesstraße sowie die bestehende Baumreihe aus Laubgehölzen entlang der Bahntrasse. Im Übrigen befinden sich Grünflächen im Nordosten sowie im Nordwesten des Geltungsbereichs. Das Plangebiet weist ein Gefälle von nordwestlicher in südöstliche Richtung auf.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

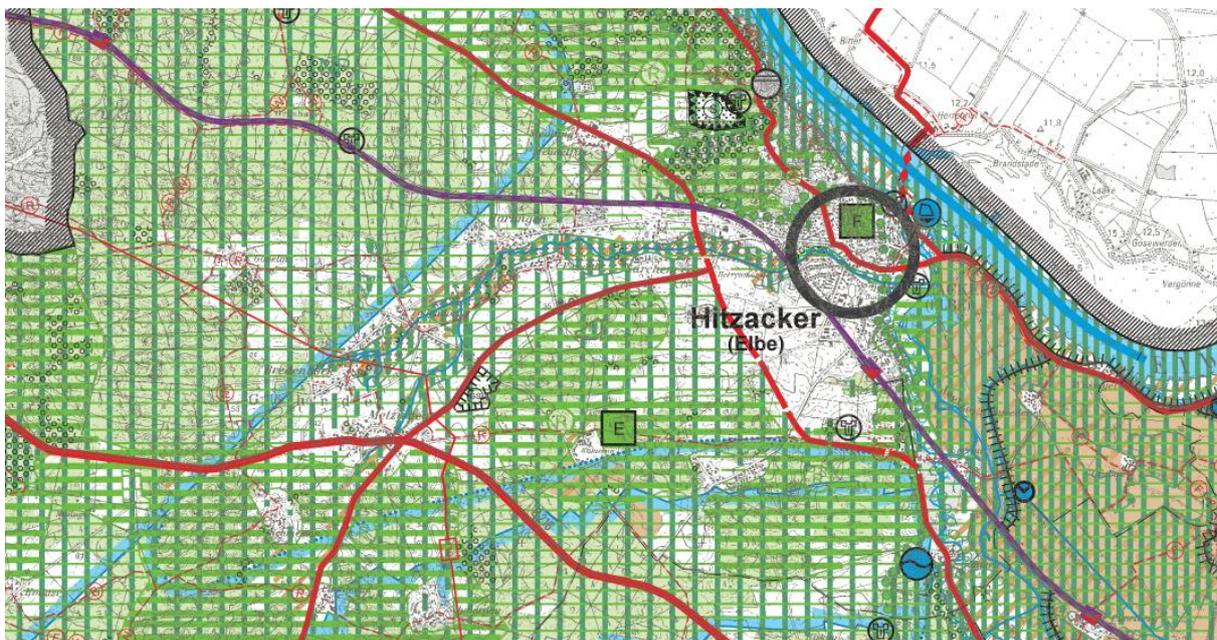


Abb.3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Lüchow-Dannenberg 2004

Grundzentrale Funktion

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg (RROP) stuft die Stadt Hitzacker (Elbe) als Grundzentrum mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung ein. Aufgrund der bestehenden umfangreichen sozialen Infrastruktur des Grundzentrums und der Nähe zum Bahnhof Hitzacker ist das Plangebiet besonders für eine wohnbauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang geeignet.

Natur und Landschaft, Erholung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder Erholung vor. Die für den Naturhaushalt bedeutsamen Bereich um den Harlinger Bach südlich des Plangebiets sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für Erholung und als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, da lediglich eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs erfolgt.

Haupteisenbahnstrecke

Die Bahntrasse zwischen Lüneburg und Dannenberg (Elbe), welche westlich des Plangebiets verläuft, ist im RROP als Haupteisenbahnstrecke ausgewiesen. Da durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Nachverdichtung in den bereits als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ermöglicht wird, ist keine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs, z.B. durch neue Schutzansprüche, zu erwarten. Es werden insbesondere keine zusätzlichen Wohngebiete ausgewiesen, welche näher an die Bahnstrecke heranrücken.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 dargestellt. Des Weiteren ist innerhalb des Wohngebiets eine Grünfläche mit

Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die umliegenden an das Wohngebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehenden Festsetzungen der Reinen Wohngebiete und der Grünflächen sowie des Spielplatzes nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der GRZ von 0,2 bzw. 0,25 im Ursprungsplan auf 0,4. Diese neue GRZ ist zwar geringfügig höher als die GRZ von 0,3 im Flächennutzungsplan. Da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde jedoch lediglich in den Grundzügen darstellt, ist das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB beachtet.

4.3 Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“ (Ursprungsplan)

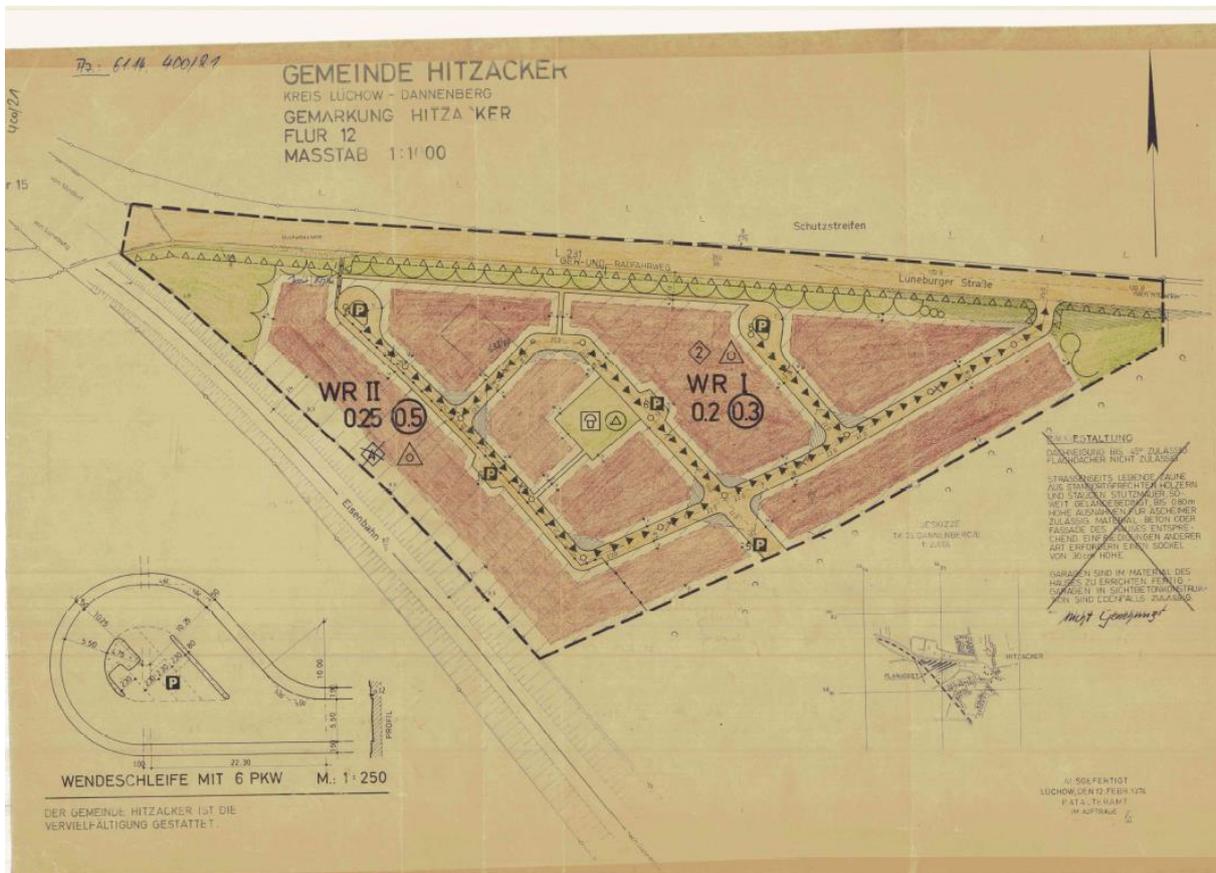


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“ (Ursprungsplan)

Im derzeit gültigen Ursprungsplan werden zwei Reine Wohngebiete mit entsprechenden Verkehrsflächen und Wegen festgesetzt. Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind eine GRZ von 0,2 bzw. 0,25 und eine GFZ von 0,3 bzw. 0,5 zu beachten. Als Bauweise sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dabei sind im östlichen Teil ein Vollgeschoss und im westlichen Teil zwei Vollgeschosse zulässig. Der bestehende Spielplatz ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Grünstreifen werden als Grünfläche z.T. mit Bindung für eine dichte Bepflanzung festgesetzt. Entlang der Landesstraße besteht ein Zufahrts- bzw. Zugangsverbot.

5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll im Geltungsbereich des Ursprungsplans eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen, um eine Weiterentwicklung des Siedlungsteils für heutige Wohnansprüche und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Durch die Erhöhung der GRZ soll dabei eine effizientere Nutzung der bereits als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gefördert werden.

5.1 Erschließung

Da durch die Änderung lediglich eine behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht wird, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Erschließung des Baugebiets. Die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen sind geeignet, den ggf. geringfügig erhöhten Verkehr aufzunehmen.

5.2 Versorgung / Entsorgung

Auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt weiterhin durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der bestehenden Straßen und Wendeanlagen für Müllfahrzeuge sichergestellt.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Geltungsbereich

Mit § 1 der Änderungssatzung wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzt. Dieser entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans.

6.2 Grundflächenzahlen (GRZ)

Mit § 2 Nr. 1 der Änderungssatzung werden die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen des Ursprungsplans aufgehoben und durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ersetzt. Durch diese Festsetzung soll die beabsichtigte Nachverdichtung und eine effizientere Nutzung der bereits baulich vorgeprägten Flächen im Plangebiet ermöglicht werden.

6.3 Geschossflächenzahlen (GFZ)

Mit § 2 Nr. 2 der Änderungssatzung werden die im Ursprungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen aufgehoben. Das Maß der baulichen Nutzung soll so fortan maßgeblich durch die GRZ sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden.

6.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird durch § 2 Nr. 3 der Änderungssatzung auf maximal 25 % beschränkt.

Bislang war im Plangebiet die BauNVO von 1968 anzuwenden. Diese erlaubt gem. § 19 einen Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Nebenanlagen von bis zu 100 %. Die Beschränkung auf 25 % soll erfolgen, um bei der angestrebten wohnbaulichen Nachverdichtung den Grad der Versiegelung zu minimieren und nachteilige Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren. Die zulässige Versiegelung wird somit zu Gunsten der Wohnflächen erhöht, insgesamt jedoch verringert. Die Beschränkung auf 25 % geht dabei deutlich weiter als die derzeit in der BauNVO von 1990 festgelegten 50 %.

6.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Um den Nutzen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für den Naturhaushalt und für das Siedlungsbild zu erhöhen, wird mit § 2 Nr. 4 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten sind. Damit ist auch sichergestellt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten unzulässig sind.

6.6 Festsetzungen des Ursprungsplans

Mit § 3 Nr. 1 der Änderungssatzung wird bestimmt, dass die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans unverändert und rechtsverbindlich bleiben.

6.7 Inkrafttreten

§ 4 der Änderungssatzung regelt das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans. Das Inkrafttreten erfolgt mit der Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

7.1 Siedlungsstruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur. Insbesondere wird durch die Planung keine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers ermöglicht. Es erfolgt lediglich eine behutsame und ortsverträgliche Nachverdichtung des Siedlungsbestandes.

7.2 Schutzgebiete

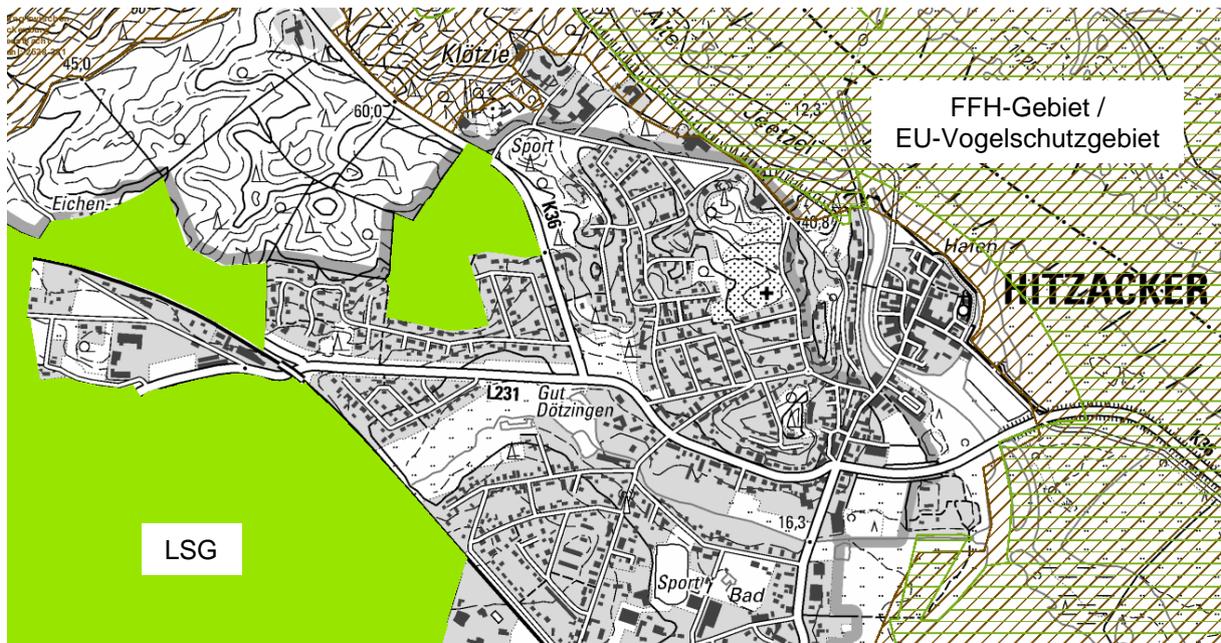


Abb. 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete vor. Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der o.g. Schutzkategorien sind nicht zu erwarten. Westlich des Geltungsbereichs

befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der bestehenden Eingrünung am östlichen Rand des Plangebiets sowie aufgrund der bestehenden Trennung durch die Bahntrasse sind keine erheblichen Auswirkungen durch die beabsichtigte Nachverdichtung auf das LSG zu erwarten.

7.3 Emissionen / Immissionen

Durch die nördlich verlaufende Landesstraße und die östlich verlaufende Bahnstrecke liegen bestehende Schallimmissionen im Plangebiet vor. Da die Wohnnutzung jedoch bereits heute im Plangebiet zulässig ist und die überbaubaren Flächen durch die Planung nicht näher an die Schallquellen heranrücken, werden keine Nutzungskonflikte erwartet.

7.4 Schutzgut „Mensch“

Bereitstellung von Wohnraum

Durch die Änderung des Bebauungsplans profitiert die Bevölkerung grundsätzlich, da die ortsverträgliche Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht wird und bestehender Wohnraum an heutige Wohnansprüche angepasst werden kann.

Emissionen der angrenzenden Nutzung

Vgl. Abschnitt 7.3 der Begründung

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

7.5 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Wohngebiete ausgewiesen. Es erfolgt vielmehr eine Nachverdichtung innerhalb des bereits wohnbaulich vorgeprägten Siedlungsbereichs. Die bestehenden Grünflächen des Ursprungsplan bleiben erhalten. Um erhebliche Auswirkungen der Nachverdichtung zu vermeiden, erfolgt zudem eine Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 25 % und es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen auszugestalten und zu unterhalten sind. Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

7.6 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“

Die 1. Änderung des Bebauungsplans stellt eine kleinteilige Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dar. Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers werden nicht in Anspruch genommen. Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet. Vielmehr erfolgt eine effizientere Nutzung der bereits baulich vorgeprägten Flächen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Rechtsvorschriften vorrangig auf den Grundstücken zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher nicht erwartet. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ermöglicht der Bebauungsplan zwar eine potenzielle Neuversiegelung zur Herstellung von Wohnflächen, gleichzeitig wird jedoch die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen deutlich von ursprünglich 100 % gem. BauNVO von 1968 auf zukünftig 25 % reduziert. Daher werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erwartet.

7.7 Schutzgut „Luft und Klima“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich eine kleinteilige und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen auf Luft und Klima, z.B. durch zusätzlichen Verkehr mit den verbundenen Emissionen, werden aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens nicht erwartet. Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung verfolgt. Das Stadtzentrum und die dortige Infrastruktur sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dadurch können Autofahrten und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

7.8 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines wohnbaulich vorgeprägten Bereichs und die bestehenden Grünflächen, welche eine Funktion für die Einbindung in die Landschaft erfüllen, werden nicht verändert. Eine besondere Funktion des Plangebiets für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

7.9 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“ erwartet.

7.10 Hinweise zum Artenschutz

Im Bereich der von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücken ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte, dass der Artenschutz durch die Erhöhung der GRZ bei gleichzeitiger Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ berührt sein könnte. Die betroffenen Grundstücke sind bereits durch bestehende Wohnbebauung, Nebenanlagen und neuzeitliche Hausgärten geprägt. Insgesamt wird die zulässige Versiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Auf die Vorschriften und Verbotstatbestände des Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) wird hingewiesen.

7.11 Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Umweltbericht

Gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gem. 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

8. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 18.03.2021 hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.12.2021 und Frist zum

17.01.2022. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Geesterding“ wurde am
vom Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) als Satzung beschlossen.