

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker, den - Siegel - - Stadtdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p | a | n | B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttingen 24, 29482 Küsten.

Göttingen, den - Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Hitzacker (Elbe), den - Siegel - - Stadtdirektor -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüchow, den - Siegel - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Artenschutzfachbeitrag hat vom 12.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 öffentlich ausliegen.

Hitzacker (Elbe), den - Siegel - - Stadtdirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat den Bebauungsplan 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 - Siegel - - Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hitzacker (Elbe), den - Siegel - - Stadtdirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den - Siegel - - Stadtdirektor -

Stadt Hitzacker (Elbe)

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET HARLINGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE 1 und GEE2) werden die nach § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in folgender Weise beschränkt: a) Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf an Endverbraucher sind ausgeschlossen. b) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. c) Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. d) Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist. e) Gewerbebetriebe aller Art sind nur zulässig, wenn sie standortverträglich sind. Als standortverträgliche 'Gewerbebetriebe aller Art' gelten alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen sowie alle immissionsverträglichen neuen Anlagen und Betriebe. Neu hinzukommende emittierende Anlagen werden durch Anwendung der immissionsschutzfachlichen Systematik des Abstandserlasses NRW (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007) folgendermaßen beschränkt. Ausgeschlossen sind: - Anlagen der Abstandsklassen 1 1500 bis VI 200 aus der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Emissionsgrad.

Ausnahmsweise können Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abstimmung, Verlagerung des Schwerlastverkehrs, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 4 Bestandteil der Begründung. Die in der textlichen Festsetzung angegebene Abstandsliste NRW ist in Gänze bei der Samtgemeinde Elbtalau einzusehen.

2. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die im Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95.

3. Höhenüberschreitung für untergeordnete Elemente

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 5 m ist zulässig, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z.B. Treppentürme, Schornsteine, Dachaufbauten, Fertigsilos, Lüftungsanlagen, etc. handelt, und die Überschreitung maximal 5 % der bebauten Grundfläche betrifft. Eine Höhen-Überschreitung für Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

4. Ausnahmeregelung zur Höhenüberschreitung für betriebsbezogene Kleinwindanlagen

Ausnahmsweise können innerhalb des GEE Kleinwindanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 51 m (über Grund) für die betriebliche Eigenversorgung zugelassen werden, sofern im nachgeordneten Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den Belangen des Artenschutzrechtes und des Immissionsschutzrechtes gutachtlich nachgewiesen wird, das Abstandsrecht eingehalten wird, eine optisch bedringende Wirkung auf benachbarte Grundstücke vermieden wird und eine Gefährdung der Landesstraße durch Eiswurf ausgeschlossen ist.

5. Private Grünfläche naturnahe Regenrückhaltung / Hecke

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe RR / Hecke dient der Schaffung einer Randeingrünung zur Kreisstraße und der Anlage von Flächen für eine naturnahe Regenwasserbeseitigung. Innerhalb der Flächen ist jeweils auf ganzer Länge eine mindestens vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (gemäß Artenliste 1 aus Anlage 1 der Begründung) im Pflanzraster von ca. 1,5 x 2 m mit einem mind. 3 m breiten, vorgelagertem Krautsaum an beiden Seiten fachgerecht anzulegen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Parallel zur Hecke dürfen nach Bedarf Versickerungsmulden angeordnet werden, um das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser fachgerecht durch einen bewachsenden Bodenfilter zu beseitigen. Für die nicht gehölzbestandenen Flächen ist als Erstbegrünung ist eine kräuterreiche Grünlandmischung (regionalisiertes Saatgut) einzubringen. Die Versickerungsmulden und Saumstreifen sind extensiv über eine ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen. Eine Einfriedung ist zulässig.

6. Private Grünfläche Böschungsrün

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsrün umfasst bestehende Randflächen auf dem Gewerbegrundstück 17/11, die zum Landschaftsschutz und zur Böschungssicherung begründet bleiben sollen. Innerhalb dieser Flächen ist der bestehende naturnahe Bewuchs zu erhalten und bei Bedarf extensiv zu pflegen. Ergänzende Pflanzungen von standortverträglichen heimischen Gehölzen sind zulässig. Eine Einfriedung ist zulässig.

7. Private Grünfläche Gehölz

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz dient der Erhaltung eines standortheimischen Gehölzes und dem Landschaftsschutz. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und nur bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen, wobei eine sporadische Mahd bei Bedarf zulässig ist. Eine Einfriedung ist zulässig.

8. Private Grünfläche Hecke mit Saum

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke mit Saum dient der Erhaltung einer vorhandenen Baumhecke und der Grüngliederung innerhalb der Siedlung. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und nur bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind zu einem naturnahen Saumstreifen zu entwickeln. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen, wobei eine sporadische Mahd bei Bedarf zulässig ist. Eine Einfriedung ist zulässig.

HINWEISE

1. Vorkehrungen zur Einhaltung des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG 1.1 Zeitliche Beschränkungen: Die Beseitigung von Gehölzen darf entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.

1.2 Minimierung von Lichtemissionen: Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist die Ausleuchtung der Baustellenflächen sowie der Neubauflächen im Außenbereich auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder. Die Beleuchtung darf nur mit streulichtarmen Lampentypen erfolgen. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Licht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Flächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten von Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bersteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden.

2. Hinweis auf § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG) Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen dürfen Hochbauten jeder Art sowie große Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gemäß § 24 Abs. 7 NStRG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beachtlichen Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

3. Hinweis zu Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern gemäß § 32a NBauO (1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. 'Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022, 2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und 3. bei Gebäuden, die nicht unter der Nummer 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, b) technisch unmöglich ist, c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

4. Hinweis auf § 14 NDSchG zum Umgang mit Bodentunden

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodentunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu der Bodentunde geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 2017 / PlanZV 2017

Planzeichen Festsetzungen Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET gemäß Textl. Festsetzung Nr. 1. § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 16, § 19 BauNVO

+ mit Überschreitung gemäß Textl. Fest. Nr. 2

OK 41 m ü. NHN OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, max. 41 m über NHN § 16, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Zweckbestimmung: siehe Bezeichnung in der Planzeichnung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Zweckbestimmung: siehe Bezeichnung in der Planzeichnung siehe Textl. Fest. Nr. 5 - 8. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNGSVON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, gemäß Textl. Fest. Nr. 5 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

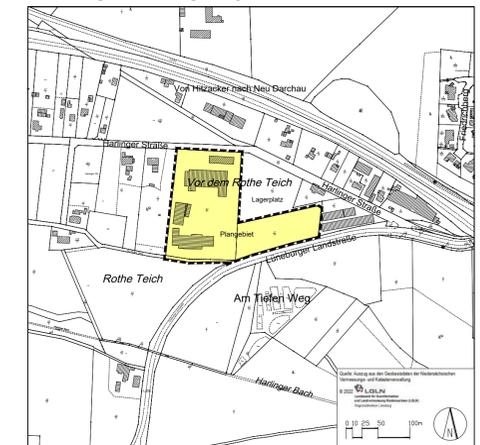
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG siehe Hinweis Nr. 2.

Stadt Hitzacker (Elbe) Landkreis Lüchow-Dannewitz

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET HARLINGEN

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



STADT HITZACKER (ELBE) DER BÜRGERMEISTER

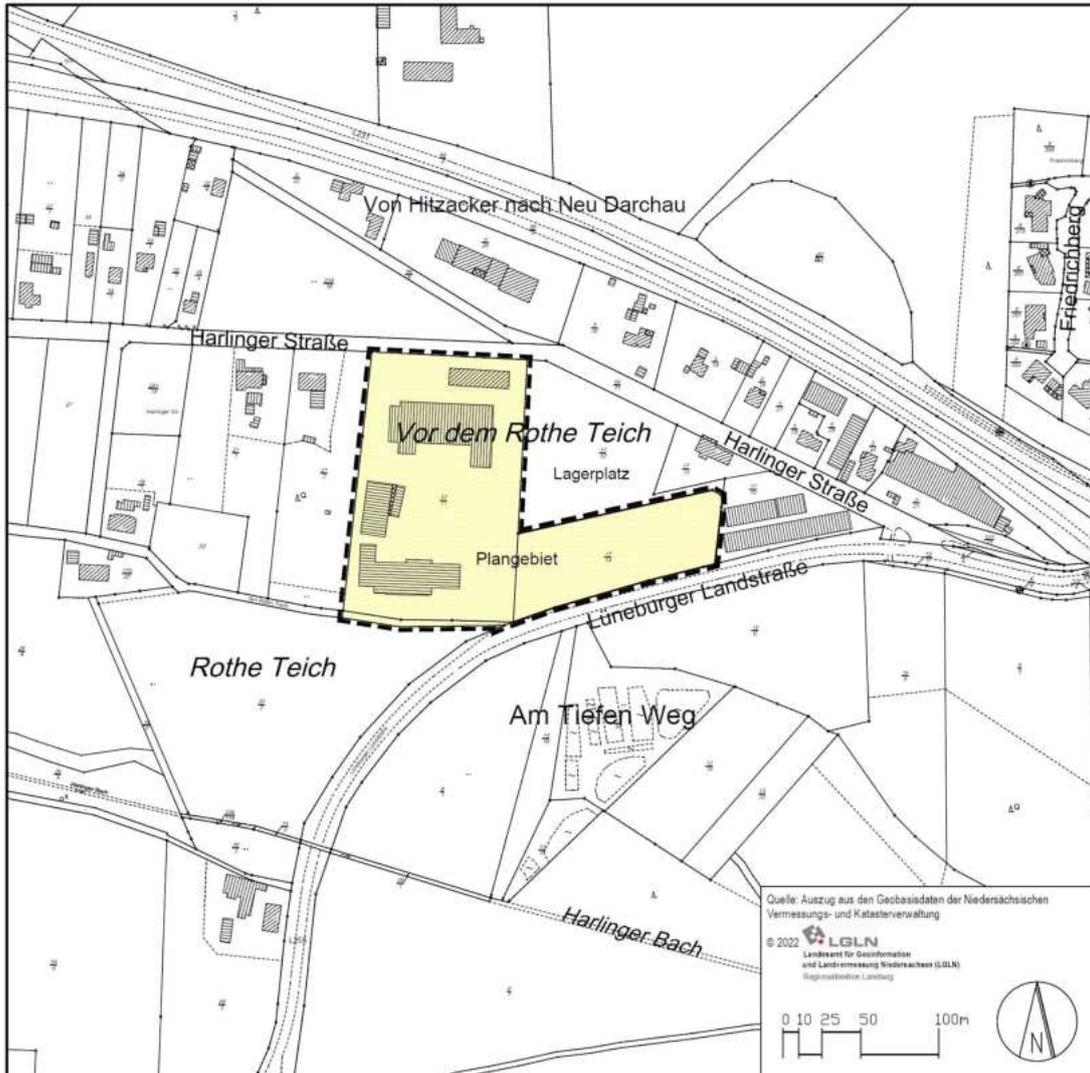
Rosmarinstraße 3 29451 Dannewitz (Elbe) Tel.: 05861-608-300 Fax: 05861-608-600 c.hiepler@elbtalau.de www.elbtalau.de

Table with 4 columns: Vorplanung, 1. Beteiligung, Satzung, Rechtskraft. Each cell contains a box with an 'X' mark.



Stadt Hitzacker (Elbe)
Landkreis Lüchow-Dannenberg

Bebauungsplan Gewerbegebiet Harlingen



Übersichtsplan

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Urschrift -

Juni 2023

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL	1
1.1 Planungsanlass – Vorhaben	1
1.2 Ziele der Stadt Hitzacker (Elbe)	3
1.2 Standortalternativen und Planungsalternativen	4
1.3 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1 Verfahren	6
2.2 Vorgaben der Raumordnung	7
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen	13
2.5 Natur und Landschaft	16
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	25
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	25
3.2 Art der baulichen Nutzung –	25
3.3 Maß der baulichen Nutzung	28
3.4 Ausnahmeregelung für betriebsbezogene Kleinwindanlagen	30
3.5 Baugrenzen, Bauweise	31
3.6 Verkehrsflächen	31
3.7 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
3.8 Vorkehrungen zum Klimaschutz	34
3.9 Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen	35
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36
4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	36
4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	38
5. DURCHFÜHRUNG / KOSTEN	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Neue Produktionshalle am östlichen Rand des Betonfertigteilwerkes an der Harlinger Straße, Photo 3.2.2023	1
Abbildung 2: Entwässerungsplan, Entwurf des Büros Struck & Morgenstern, Stand Nov. 2022	2
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004)	9
Abbildung 4: Urfassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe)	11
Abbildung 5: 28.3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe)	12
Abbildung 6: Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets	12
Abbildung 7: Bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet/ Luftbild LGLN 2021	13
Abbildung 8: Auszug aus dem Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung vom 21.1.2020	15
Abbildung 9: Biotopkartierung, G. Schäfers, Mai 2022	18
Abbildung 10: Topographische Karte AK 5, © LGLN 2022	23

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Artenliste 1 (Hecke)	
Anlage 2: Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Harlingen, LOIKOS - Günter Schäfers, Sept. 2022	
Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag – Fledermäuse -, Stahlbetonwerk bei Hitzacker, Frank Manthey, Juli 2022	
Anlage 4: Abstandsliste 2007 aus NRW-Abstandserlass vom 6.6.2007	

1. Veranlassung / Planungsziel

1.1 Planungsanlass – Vorhaben

Stahlbetonfertig-
teilewerk in
Harlingen

Am südlichen Ortsausgang der Stadt Hitzacker (Elbe) zwischen der L 255 und der Harlinger Straße befindet sich das einst von Fritz Möllmann 1964 gegründete Stahlbetonfertigteilwerk. Die Stahlbetonfertigteile GmbH Hitzacker ist ein mittelständiges Unternehmen, welches sich mit der Herstellung, Lieferung, Montage und dem Vertrieb von Stahlbetonfertigteilen beschäftigt. Es fertigt nach Vorgaben und Wünschen der Auftraggeber auf der Grundlage von Architektenplänen Stahlbetonfertigteile. Mit einem Stammpersonal von durchschnittlich 25 Mitarbeitern realisiert das Unternehmen einen Jahresumsatz von ca. 3 - 3,8 Mio. Euro. Die ehemalige Geschäftsführung hat im Jahr 2021 dringend eine Nachfolge gesucht. Der Geschäftspartner und Unternehmer Dipl.-Ing. Jörg Heinrich Siemke (SBI Bau, Dannenberg) übernahm im Januar 2022 die Geschäftsführung.

Anlass:
Investitionen
nach Geschäfts-
übergaben

Ein Teil des Harlinger Werksgeländes ist an ein SUB-Unternehmen (Happy Beton GmbH & Co. KG) vermietet, welches weitere 5 Arbeitsplätze am Standort betreibt. Auch hier zeichnet sich eine Geschäftsübergabe an die Manzke Beton GmbH ab.

Nach der vollständigen Geschäftsübernahme der Hitzacker Stahlbetonfertigteile GmbH in die neue Siemke-Peper Beteiligungsgesellschaft (SPB) soll mit einer Investition von 2,4 Millionen der sanierungsbedürftige Betriebsstandort zukunftsfähig gemacht und gesichert werden. Eine weitere Millioneninvestition ist bis 2024 geplant. So sollen die rund 30 Arbeitsplätze am Standort für die Zukunft gesichert werden.

Vorhaben 1
neue Produktions-
und Lagerhalle

Die neue Betreibergesellschaft (SPB) hat als ersten Schritt zur Verbesserung der Produktionsbedingungen 2022 mit dem Neubau einer Produktions- und Lagerhalle am östlichen Rand des Werksgeländes begonnen (siehe Abb. 1). In der Halle mit ca. 1.800 qm Grundfläche und 12 m Höhe sollen 2 Hubkrananlagen mit je 20 Tonnen Hubkraft installiert werden. Durch die offene Lagerhalle soll eine neue Zuwegung zur bestehenden Zufahrt an der Landesstraße geführt werden (siehe Lageplan Abb. 2). Um den Neubau auf dem Grundstück realisieren zu können, wurde eine bestehende Hallen- und Bürogebäude teilweise abgerissen. Die verbliebenen Bestandsgebäude sollen saniert und energetisch verbessert werden. Eine Holzpellettheizung wurde im November 2022 installiert.



Abbildung 1: Neue Produktionshalle am östlichen Rand des Betonfertigteilwerkes an der Harlinger Straße, Photo 3.2.2023



Abbildung 2: Entwässerungsplan, Entwurf des Büros Struck & Morgenstern, Stand Nov. 2022

Umweltmaßnahmen
 Altlastensanierung

 Regenwasserbeseitigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurden bestehende Umweltmängel auf dem Werksgelände festgestellt. Zum einen wurde eine Altlastensanierung im Fundamentbereich der neuen Halle erforderlich. Zum anderen darf das auf dem Werksgelände anfallende Regenwasser nicht mehr – wie bisher – in das überlastete Schmutzwasserskanalsystem der Stadt Hitzacker abgeleitet werden, sondern muss über einen Bodenfilter fachgerecht versickert werden. Um eine nachhaltige Regenwasserbeseitigung für das Werksgelände zu ermöglichen, musste eine angrenzende Ackerfläche (Flurstück 17/14) als Erweiterungsfläche hinzuerworben werden.

Erweiterungsfläche	Diese 0,67 ha große Erweiterungsfläche, die von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingefasst ist und im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche und Grünfläche ausgewiesen ist, bietet nun die Option, den Standort in geringem Umfang weiter zu entwickeln.
Vorhaben2 Auslagerung des Betonherstellung	Die Manzke Beton GmbH möchte die Produktionsanlagen zur Betonherstellung (Silo und Mischanlage) in die gewerblich nutzbare Erweiterungsfläche (siehe GEE2) verlagern. Die Anlieferung der Zuschlagsstoffe (Kies Transporte, etc.) wird dann nicht mehr wie bisher über die Harlinger Straße erfolgen, sondern ausschließlich über die bestehende Zufahrt zu Landesstraße. Dadurch können die Anwohner an der Harlinger Straße zukünftig von Schwerlastverkehr entlastet werden.
Vorhaben 3 – energetische Optimierung des Standorts in Hinblick auf den Klimaschutz und die Energiesicherheit	<p>Um den klimapolitischen Anforderungen nach einer möglichst CO₂-freien Produktionsweise zukünftig weitmöglichst entsprechen zu können, soll in großem Umfang erneuerbare Energie zur betrieblichen Eigenversorgung am Standort erzeugt werden. Zu diesem Zweck sollen zunächst Photovoltaikanlagen auf dem Hallenneubau und auf weiteren sanierten Dächern installiert werden und durch ein leistungsfähiges Speichersystem ergänzt werden.</p> <p>Um auch im Winterbetrieb auf erneuerbaren Strom zurückgreifen zu können, ist angedacht, Kleinwindanlagen zur ergänzenden Stromerzeugung am Standort zu nutzen. Die Planung hierfür ist jedoch noch nicht konkret und soll daher auf ein nachgeordnetes Verfahren abgeschichtet werden. Sobald ein geeigneter Anlagentyp feststeht und alle dafür erforderlichen Gutachten vorliegen, soll ein Antrag gestellt werden. Im Bebauungsplan soll vorsorglich eine Ausnahmeregelung für eine Höhenüberschreitung berücksichtigt werden, um gegebenenfalls Kleinwindanlagen mit einer Anlagenhöhe von unter 50 m zuzulassen zu können.</p> <p>Mit diesen kostenintensiven Maßnahmen zur Eigenenergieversorgung des Betriebes soll den Belangen des Klimaschutzes entsprochen werden. Zudem möchte sich das Unternehmen SBP vor zukünftigen Schwankungen auf dem globalen Energiemarkt schützen, der nach den Krisen-Erfahrungen des Jahres 2022 existenzgefährdend für Betriebe mit hohem Energiebedarf sein kann.</p>

1.2 Ziele der Stadt Hitzacker (Elbe)

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Betonteilwerkes Harlingen gefasst. Es soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden.
Ziele der Gemeinde	Ziel und Zweck der Planung ist es, dass in Harlingen bestehende Betonfertigteilwerk planerisch abzusichern und eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen. Insgesamt soll den beiden im Plangebiet ansässigen Betrieben mehr Rechtssicherheit bezüglich der Erneuerung ihrer gewerblichen Anlagen sowie die Chance zu einer nachhaltigen Energieversorgung geboten werden. Die Stadt begrüßt die erfolgreiche Betriebsübergabe und die damit einhergehenden Investitionen in den sanierungsbedürftigen Standort. Dadurch kann die Produktion zukünftig effizienter, klima- und umweltfreundlicher erfolgen.

Aus Sicht der Stadt Hitzacker (Elbe) ergeben sich folgende Vorteile:

1. Nachhaltige Erneuerung eines sanierungsbedürftigen Gewerbebestand-

ortes im Siedlungsbestand

2. Beseitigung von Mißständen am Altstandort (Altlastenbeseitigung, Stopp der RW-Einleitung in das überlastete kommunale Kanalnetz, Entlastung der Kläranlage)
3. Unterstützung einer alternativen Energieversorgung und eines energetischen Umbaus in Hitzacker
4. Vermeidung von Flächenverbrauch durch Nutzung der Innenentwicklungsreserven (überwiegend Bestandsentwicklung + Baulücke)
5. keine Erschließungsaufwendungen oder Kompensationsaufwendungen seitens der Stadt erforderlich
6. Erhaltung von mind. 25-30 Arbeitsplätzen in Harlingen
7. Stärkung der regionalen Wirtschaft: Das Betonfertigteilwerk Hitzacker gehört neben Hoppe- und Stolt, SBI Bau, Wieczorek Hoch- und Tiefbau GmbH, Kieswerk Tramm, diversen Planungsbüros, Handwerksfirmen und anderen Akteuren zu einem regionalen "Bau-Cluster". Durch die Sicherung und Stärkung eines wichtigen Bausteines können indirekt auch Arbeitsplätze in anderen Partnerfirmen gesichert 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.

1.2 Standortalternativen und Planungsalternativen

Prüfung von
Standortalternativen

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Betriebs-Standort ist komplett bebaut, verkehrsgünstig gelegen und voll erschlossen. Aus Sicht der Stadt ist eine grundlegende Standortverlagerung dieses Werkes wirtschaftlich nicht zumutbar und würde andernorts zu erheblichen Flächenverbrauch führen.

Auch eine mögliche Auslagerung von einzelnen Betriebsteilen, z.B. von Lagerflächen, wäre aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zielführend. Denn die Ausgliederung von Betriebsteilen würde innerbetriebliche Verkehrsströme erzeugen, ineffiziente Betriebsabläufe schaffen und den Energie- und Kostenaufwand insgesamt erhöhen. Eine solche Entwicklung würde dem Prinzip der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz widersprechen.

Die Stadt kommt daher zu dem Abwägungsergebnis, dass eine Standortverlagerung - in welcher Form auch immer - unzumutbar für das Unternehmen wäre. Um das hier angestrebte Planungsziel zu erreichen, den regional bedeutsamen Produktionsstandort in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern und zu stärken, ist eine Modernisierung und Erweiterung des Betriebsstandortes in Harlingen städtebaulich erforderlich.

Planungs-
alternative

Als Planungsalternative ist die kleine Variante ohne Erweiterungsfläche erwogen worden. Das hätte bedeutet, dass die Flächen für die Regenwasserbeseitigung auf den südlichen Randflächen des ansonsten voll ausgenutzten Betriebsgrundstücks 17/11 angeordnet werden müssten. Dadurch wäre die Randeingrünung des Gewerbebestandes in südwestliche Richtung erheblich beeinträchtigt worden. Auch der dort vorhandene Wirtschaftsweg hätte verlegt werden müssen.

Durch den Einbezug der südwestlich angrenzenden Baulücke können diese für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Randstrukturen erhalten werden und die Eingrünung westlich der Landesstraßen-Zufahrt ergänzt werden. Zudem würde die kleine Variante nicht die notwendigen

Entwicklungschancen bieten, die für den Fortbestand und die Zukunftssicherung eines Betriebes unverzichtbar sind.

1.3 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung

Vorgaben des BauGB

Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll die städtebauliche Entwicklung in Zukunft vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber mit der 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches den Vorrang der Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel für städtebauliche Planungen in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

Bodenschutzklausel

Im Zuge der BauGB-Novellierung ist auch die in § 1a BauGB festgelegte „Bodenschutzklausel“, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, durch folgende Satz verschärft worden: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung trägt Aspekten der Innenentwicklung Rechnung:

1. An diesem Gewerbebestandort im unbeplanten Innenbereich sind im großen Umfang bereits Baurechte vorhanden, die eine intensive Bebauung auf dem Flurstück 17/11 ermöglicht haben, ohne dass es einer Bauleitplanung bedurft hätte (siehe Abb. 1 und Abb. 2). Das vorhandene Werksgelände (siehe GEe1) soll bauleitplanerisch im Bestand abgesichert werden, auch um die zur Randeingrünung und öffentlichen Erschließung genutzten Randflächen (Gehölz, Böschung, Wirtschaftsweg) vor einer betrieblichen Inanspruchnahme zu bewahren, denn diese tragen wesentlich zur Randeingrünung nach Südwesten bei.
2. Um für die zukünftige Standortsicherung erforderlichen geringfügigen Erweiterungsbedürfnisse (für Regenrückhaltung, Betonherstellung, etc.) abzudecken und eine Verlagerung des Schwerverkehrs aus dem Siedlungsbereich zu ermöglichen, soll eine ackerbaulich genutzte Baulücke am südlichen Rand des Harlinger Gewerbebestandes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) in eine Größe ca. 0,4 ha planerisch einbezogen werden.
3. Kennzeichnend für eine flächensparende Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB ist, dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsaufwendungen erforderlich sind. Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgenutzt.
4. Die räumliche Grenze zwischen Siedlungsraum und unberührter Landschaft wird durch diese Nachverdichtung im Bestand nicht relevant verändert. Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
5. Die besonders schutzwürdigen Landschaftsbereiche rund um Hitzacker werden durch diese bestandsbezogene Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Standort außerhalb des Biosphärenreservates Elbtal- aue und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elbhöhen-Drawehn liegt. Kleinräumig ist der südlich angrenzende Landschaftsraum (LSG) durch die Landesstraße, die seit langem bestehende Gewerbenutzung und die neu genehmigten Hallen bereits vorbelastet, so dass die zusätzlichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild weniger ins Gewicht fallen.

6. Die Ertüchtigung und Nachverdichtung des siedlungsbezogenen Gewerbebestandes an dieser Stelle kann insgesamt zur Vermeidung von größeren Landschaftseingriffen an anderer Stelle (die im Falle einer Betriebsaufgabe und Verlagerung von Betrieben anfallen würden) beitragen.

2. Planungsgrundlagen

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei der vorliegenden Planung sind die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt:

1. Die Bauleitplanung dient der Innenentwicklung. Ein sanierungsbedürftiger Gewerbebestand wird wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet.
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-Vogelschutzgebiete 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. Störfallbetriebe werden planerisch ausgeschlossen.
5. Die im Plangebiet max. neu zugelassene Grundfläche¹ beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

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

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.

1

Teilfläche	Lage	Gebietsgröße	GRZ I	Grundfläche
GEE1 (Betrieb Bestand)	17/11	15.789 m ²	0,8	12.631 m²
GEE2 (Entwicklungsfläche)	17/14	4.163 m ²	0,8	3.330 m²
Straßenzufahrt (Bestand)	17/11, 17/14 u. 95/1	174 m ²		
Wirtschaftsweg (Bestand)	95/1, 17/11	469 m ²		
Grünfl. Gehölz (Bestand)	17/11, 95/1	513 m ²		
Grünfl. Böschungsgrün (B.)	17/11	1.433 m ²		
Grünfl. Hecke (B.) Saum (n.)	17/14	582 m ²		
Grünfl. RR / Hecke (neu)	17/14	1.905 m ²		
Plangebiet		25.029 m²		15.961 m²

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
3. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt.
5. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
6. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

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

2.2 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017), zuletzt geändert am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) werden im Raum Hitzacker (Elbe) und folgende zeichnerische Darstellungen getroffen:

zeichnerische Darstellungen

- Vorranggebiet Biotopverbund
- Vorranggebiet Natura 2000 Gebiet
- Abgrenzung des Biosphärenreservates.

Für das Plangebiet sind keine zeichnerischen Darstellungen getroffen.

Beschreibende Darstellung

Aus der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung für die vorliegende Planung relevant:

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur, LROP Kap. 1.1

- 01 *In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*
- 02 *Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*
 - *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
 - *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,**(...)*

Dabei sollen

 - *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
 - *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
 - *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
 - *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
 - *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*
- 03 *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*
- 04 *Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*
 - *auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
 - *integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*

- einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,
- mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie
- die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.

Den obengenannten Grundsätzen wird entsprochen. Die Grundsätze 1.1.01, 02 und 04 werden durch die Planung in besonderer Weise erfüllt.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1

- 01 *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- 02 *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*
- 04 *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- 05 *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*
- 06 *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Den obengenannten Grundsätzen wird entsprochen. Dem Grundsatz 2.1.05 und 06 wird in besonderer Weise entsprochen. Es handelt sich um eine Innenbereichsnachverdichtung auf bereits im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen.

Bodenschutz

Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP 3.1.1

- 02 *(Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen*
 - möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
 - naturbetonte Bereiche ausgespart und
 - die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.
- 04 *(Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.*

Den oben genannten Zielen und Grundsätzen wird entsprochen. Es handelt sich um eine Innenentwicklung am Siedlungsrand.

Natur und Landschaft

Ziele zu Natur und Landschaft, LROP 3.1.2

- 01 *Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.*

Die bestehende Randeingrünung wird planerisch gesichert und durch eine Heckenpflanzung ergänzt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Ausführungen ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004)

RROP 2004
zeichnerische
Darstellungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 ist die Stadt Hitzacker (Elbe) als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt. In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 ist das Plangebiet als weiße Fläche (Siedlungsfläche) dargestellt. Das Harlinger Bachtal, das sich südlich erstreckt, ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Es ragt geringfügig im Südwesten in das Plangebiet. Betroffen ist jedoch nur der Randbereich, in denen keine Nutzungsänderung vorgesehen ist und alle Grünstrukturen erhalten werden. Die Bauleitplanung ist deshalb mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

RROP 2004
Beschreibende
Darstellung

Im Folgenden werden raumordnerischen Grundsätze oder Ziele aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004, die für diese Planung relevant sein könnten, dargelegt.

Siedlungsentwick-
lung

Nach der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm (siehe RROP 2004, 1.5 01) soll

01 (...) die Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüchow-Dannenberg vorrangig auf die zentralen Orte (möglichst mit schienengebundenen ÖPNV-Anschluss) konzentriert werden.

Laut dem RROP 2004 Grundsatz 1.5.03 sollen

Neue Baugebiete (...) erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung,

- Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

Durch die Planung wird ein bestehender Betriebsstandort im Innenbereich überplant und weiterentwickelt. Damit folgt die Planung dem Ziel, vor der Ausweisung neuer Bauflächen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung (entsprechend der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB) auszuschöpfen.

Zum Punkt der Erhaltung von charakteristischen Ortsbildern legt RROP-Grundsatz 1.5.05 fest:

(...) Bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Betrieben sind unter Berücksichtigung der Ortsbilder und des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen in geeigneter Weise zuzulassen (Grundsatz).

Die Planung entspricht diesem Grundsatz. Die Planung dient der Absicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Es sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Erhaltung und zur Erweiterung der bestehenden Randeingrünung getroffen.

Zum Prinzip der kurzen Wege bezieht sich RROP-Grundsatz 1.5.06:

Bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete soll eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung dieser Funktionen nach dem Prinzip der 'kurzen Wege' angestrebt werden. Die räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll unter Beachtung von 1.5.01 auf das Notwendigste beschränkt werden.

Der Siedlungsstandort ist bereits vorhanden und die Art der baulichen Nutzung durch den Flächennutzungsplan vorgegeben.

Gewerbliche Wirtschaft

Zur gewerblichen Wirtschaft führt das RROP aus Kap. 3.1 01:

- 01 (Grundsatz) Die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Landkreises sollen zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere das Image der qualitativ hochwertigen, ressourcenschonenden, unbelasteten und erprobten Produkte der Region,*
- *die das Branchenprofil bestimmenden Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, der Holzbe- und verarbeitung, des Maschinenbaus, (...), der Baumaterialienindustrie mit teilweise hochqualifizierten Arbeitskräften,*
 - *die innovationsfähigen Klein- und Mittelbetriebe, ... die Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie,*
 - *die Gewinnung von Energie und die Entwicklung neuer Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen,*
 - *die umfangreichen und kostengünstigen Baulandreserven in Verbindung mit niedrigen Baukosten und niedrigen Mieten,*
 - *die zentrale Lage zu den bedeutenden Wirtschaftsregionen Norddeutschlands Hamburg, Hannover, Braunschweig/Wolfsburg, Magdeburg und Berlin, ...*
 - *die intakte Umwelt mit hohem Wohn- und Freizeitwert.*

02 Entsprechend 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln. Industrie- und Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen gem. §1 Nr. 1 Raumordnungsverordnung (ROV) sind, wenn sie erheblich emittieren, nur in den zentralen Orten unterzubringen.

In der Begründung des RROP 2004 wird zu 3.1 01 ausgeführt:

„Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftlichkeit in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Die negativen Folgen der wirtschaftlichen Strukturschwäche sind durch effektive und abgestimmte Maßnahmen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung zu überwinden. Deshalb sind

- die besonderen Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Landkreises zu erhalten, aktiv zu nutzen und weiterzuentwickeln hinsichtlich der Kooperation und Vernetzung innerhalb der regionalen Wirtschaft,
- bestehende Standortnachteile, im Landkreis zügig abzubauen, insbesondere die überregionale Verkehrsanbindung zu verbessern,
- solche Wirtschaftszweige und Produktionen besonders zu fördern, die zukunfts- und krisensichere Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, in der regionalen Wirtschaft verflochten sind und die volle Breite der Unternehmensfunktionen aufweisen,
- neben der Neuansiedlung von Arbeitsplätzen mit gleichem Gewicht die Bestandssicherung und -entwicklung der ansässigen Betriebe zu unterstützen, ...

Den Zielen zur gewerblichen Wirtschaft wird durch die Sicherung eines Gewerbestandortes im Grundzentrum Hitzacker in besonderer Weise Rechnung getragen.

Fazit

Die Vorgaben der Raumordnung sind bei der Aufstellung dieser Bauleitplanung beachtet worden. In der Gesamtbewertung - auch bezüglich der weiteren im RROP genannten Ziele und Grundsätze - ist festzuhalten, dass dieser Bebauungsplan mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

FNP Urplan

In der am 6.7.1977 genehmigten Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hitzacker (Elbe), die für den östlichen Teil Harlingens weitgehend noch wirksam ist, wurde südlich der Harlinger Straße eine gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen, die nach Westen und Süden von einer Grünfläche gerahmt ist (siehe Abbildung 4). Daran schließen sich im Süden die L 255 sowie Flächen für die Landwirtschaft an. Nördlich der Harlinger Straße sieht der Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche (MI), die bis an die Bahnstrecke Lüneburg-Dannenberg reicht.



Abbildung 4: Urfassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe)

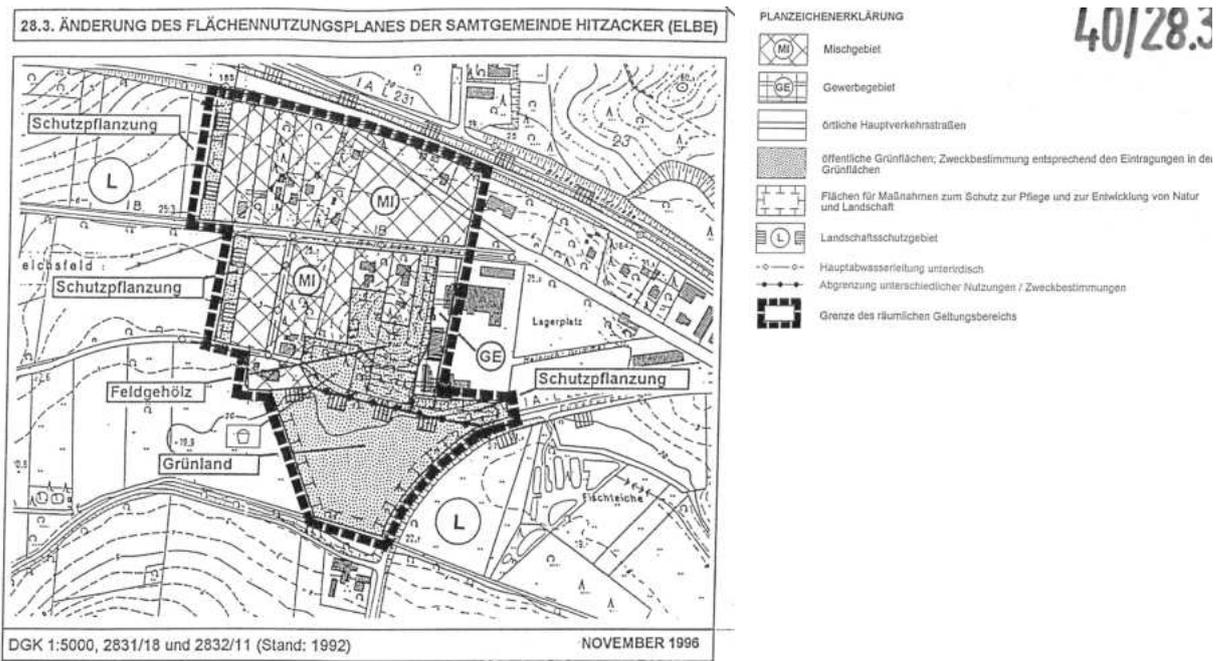


Abbildung 5: 28.3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe)

28.3. Änderung Im Rahmen der 28.3. Änderung des Flächennutzungsplans (genehmigt am 17.03.1998) wurde im Bereich der westlichen Grünfläche auch eine gewerblichen Baufläche (GE) ausgewiesen, weil dieser Bereich bereits Teil des Betonwerksgeländes war (siehe Abb. 5). Die westlich angrenzende Waldkuppe wurde als Grünfläche Feldgehölz ausgewiesen. Südlich des Werksgeländes wurde eine Grünfläche Schutzpflanzung ausgewiesen. Desweiteren wurden Mischgebietsflächen beidseits der Harlinger Straße im Zuge dieser Änderung ausgewiesen.

Entwicklungsgebot Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 6: Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets

2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen

Ortsrecht

Für den östlichen Siedlungsbereich von Harlingen und das dort gelegene Plangebiet liegen keine Bebauungspläne oder Satzungen vor. In diesem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ sind jedoch Baurechte gemäß § 34 BauGB vorhanden. Aufgrund dieser Baurechte ist 2022 eine neue Produktions- und Lagerhalle auf dem Betonwerksgelände (siehe Abb. 1) sowie eine Fahrzeughalle auf dem Betriebshof des NLWKN genehmigt worden. Im Umfeld des Plangebietes sind diverse Wohnhäuser (mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes) vorhanden (siehe Abb. 6).

Die Lage des Plangebietes zu den nächsten Wohngebieten ist aus der Abbildung 6 ersichtlich:

- ca. 200 m im Osten WR-Gebiet im Bebauungsplan „Friedrichsberg“,
- ca. 350m im Osten WR-Gebiet im Bebauungsplan „Am Geesterding“
- ca. 600m im Westen WA-Gebiet im Bebauungsplan „Rotes Teichfeld“.



Abbildung 7: Bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet/ Luftbild LGLN 2021

bestehende Nutzungsstruktur

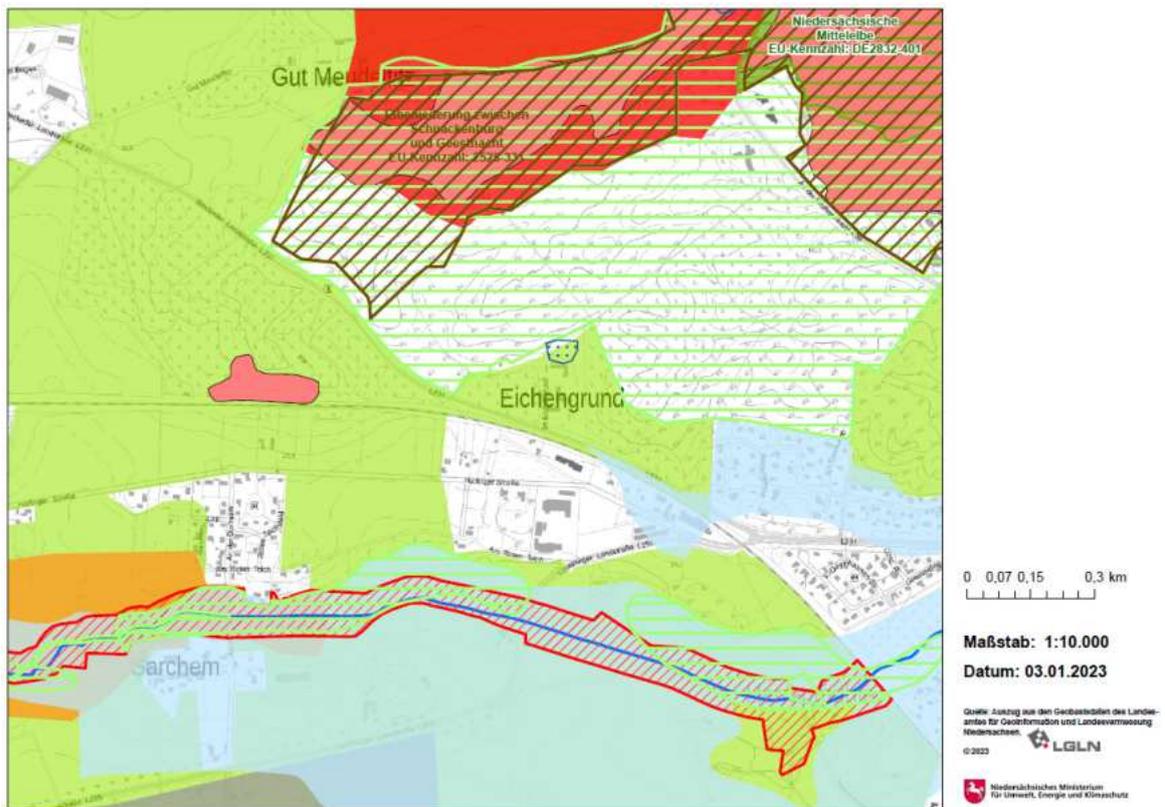
Die zu Planungsbeginn bestehende Biotop- und Nutzungsstruktur sowie der Baumbestand ist aus den Abbildungen 7 und 9 ersichtlich. Weitere Beschreibungen des Bestandes sind in Kap. 2.5 sowie im Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage 2) ersichtlich.

Auf dem Luftbild von 2021 ist ersichtlich, dass das auf dem Flurstück 17/11 bestehende Betonfertigteilwerk an der Harlinger Straße ein Verwaltungsgebäude und Mitarbeiterstellplätze aufweist. Daran schließt sich eine Werkshalle an, die im Zuge des Neubaus einer Produktions- und Lagerhalle (siehe Abb. 2) teilweise zurückgebaut worden ist. Das Werksgelände wird im Westen durch eine offene Arbeitshalle und im Süden durch die

	<p>alte Produktionshalle mit Krahnbahn gerahmt. Die Betonproduktion erfolgt inmitten der Fläche im Bereich der beiden Silos. Durch weitere Lagerflächen und eine Umfahrung ist das bestehende Betriebsgelände weitgehend überbaut oder befestigt. Nur im westlichen und südlichen Randbereich befindet sich unverbaute Böschungs- und Randflächen, die teilweise begrünt und gehölzbestanden sind. Diese sollen erhalten werden.</p> <p>Die Erweiterungsfläche (17/14) befindet sich südöstlich der Werksgeländes und wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt; am westlichen Rand ist eine Baumhecke vorhanden. Die Fläche ist dreiseitig von Gewerbenutzungen umgeben und grenzt südlich an die Landstraße an.</p>
Verkehrliche Erschließung und -Anbindung	<p>Das Plangebiet ist im Norden über die Harlinger Straße (Gemeindestraße) und im Süden über eine werkseigene Zufahrt von der Lüneburger Landstraße (L 255) erschlossen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die an Landesstraßen zu beachtende Bauverbotszone nachrichtlich dargestellt und es wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt:</p>
Hinweis auf § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG)	<p>Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen dürfen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.</p>
Wirtschaftsweg	<p>Von der Zufahrt an der Landesstraße erstreckt sich eine öffentliche Wegeparzelle in westliche Richtung (Wegebezeichnung: Am Roten Teich). Tatsächlich schwenkt der vorhandene Wirtschaftsweg aus der Wegeparzelle heraus und bindet etwas nördlich an den Zufahrtsstützen zur Landesstraße an. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte diese bestehende Zufahrts- und Wegeführung erhalten und planerisch abgesichert werden. Dadurch kann auch der beidseits des Weges entstandene Gehölzbestand erhalten werden.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.</p>
Wasserrecht	<p>Wasserrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht berührt.</p>
keine Hochwassergefahr	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von <i>Überschwemmungsgebieten</i> und außerhalb von <i>Risikogebieten</i> gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz.</p>
Denkmalrecht Baudenkmale	<p>Baudenkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN / ADABWEB online 2022).</p>
Bodendenkmale	<p>Da im Raum Hitzacker in der Vergangenheit häufig Bodenfunde aufgetreten sind, wird sicherheitshalber ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die einschlägigen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verweist:</p>
Hinweis auf der Planzeichnung	<p>Bodenfunde - Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG</p>

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

Mit Hilfe der interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (NLWKN) des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Bauen und Klimaschutz (Stand 17.09.2022) wurde überprüft, inwieweit Natura2000-Gebiete, Schutzgebiete des Naturschutzrechtes oder wertvolle Bereiche für Fauna und Flora im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.



Legende

- Landschaftschutzgebiet
- Brutvoegel_wertvolle_Bereiche_2010**
- Bewertungseinstufung**
- Europäische Vogelschutzgebiete
- National
- Landesweit
- Regional
- Lokal
- Status offen
- Auen_der_WRRRL_-_Prioritaetsgewaesser**
- Teilkulisse**
- Überschwemmungsgebiete (USG)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50) - Auswahl auentypische Bereiche / Puffer 100 m
- Planungsräume der Integrierten Bewirtschaftungspläne (IBP) (eigenständige Planung, s. Teilteil)
- Landesweite_Biotopkartierung_1994_2004
- Fließgewaesser**
- Teilkulisse**
- Schwerpunktgewässer für die WRRRL-Maßnahmenumsetzung und Hochwasserisiko-Gebiete nach HWRM-RL
- WRRRL-Prioritätsgewässer
- WRRRL-Gewässernetz
- Grossvogellebensraeume**
- Bewertungseinstufung**
- national
- landesweit
- regional
- lokal
- Naturschutzfachlich_besonders_bedeutsame_Gebiete_mit_Auenbezug_F**
- Teilkulisse**
- Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug
- EU_Vogelschutzgebiete
- FFH_Gebiete
- Fauna_wertvolle_Bereiche**
- Stand der Bewertung**
- aktuell
- status offen

Abbildung 8: Auszug aus dem Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung vom 21.1.2020

Natura 2000 Das nächste FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ liegt nördlich des Geltungsbereichs in mehr als 550 m Entfernung. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet „Mittelbe“ beträgt mehr als 1000 m. Zwischen dem Plangebiet und diesen europäischen Schutzgebieten liegen Siedlungsgebiete, Wälder und Feldgehölze und bieten einen hinreichenden Sicht- und Lärmschutz. Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten ist bei dieser Planung ausgeschlossen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete Im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung sind für das Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder für den Naturschutz wertvolle Bereiche vermerkt (NLWKN online 2022a). Zwar liegt die Altstadt von Hitzacker (Elbe) größtenteils innerhalb des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“, jedoch befindet sich das Plangebiet in Harlingen ca. 250 m südlich der Außengrenze und somit außerhalb des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“.

Die Landschaft rund um Harlingen ist als Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn (LSG DAN 00027) ausgewiesen. Es beginnt südlich der L 255 und südlich des Wirtschaftsweges „Am Roten Teichfeld“.

Wertvolle Bereiche Im Bereich des Harlinger Baches erstreckt sich ein Schwarzstorch-Lebensraum in ca. 100m Abstand zum Plangebiet. Die Entfernung vom Geltungsbereich zum nächstgelegenen ausgewiesenen regional wertvollen Bereich für Brutvögel beträgt etwa ≥ 750 m (2831.4/9 und 2832.1/42).

2.5 Natur und Landschaft

naturräumliche Lage Die Landschaft im Umfeld von Harlingen wird durch die Dannenberger Geest (642.53) geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Unterregion der Lüneburger Heide (5.1), welches zur naturräumlichen Region Lüneburger Heide und Wendland (5) gehört und in Hitzacker auf die Untere Mittelbebeniederung trifft (NIBIS online 2022).

Topographie Die Stadt Hitzacker (Elbe) befindet sich direkt an der Mündung der Jeetzel in die Elbe. An der Jeetzelmündung liegt die Stadt auf einem Höhenniveau von 11 m über NHN. Im Vergleich dazu stellt der Weinberg im westlichen Teil der Stadt mit seinen 83 m über NHN einen hervorstechenden Höhenunterschied dar. Die höchste Lage im Gesamtgebiet Hitzackers (Elbe) erreicht der Kniepenberg mit 86 m über NHN. Dieser bewaldete Höhenzug der „Elbhöhen“ ist Teil des saaleeiszeitlich entstandenen Endmoränengebietes.

Das Plangebiet liegt am Südhang zwischen den Elbhöhenzug und der Harlinger-Bachniederung. Die Topographie fällt von ca. 26 m NHN im Norden auf 21 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes ab. Auf dem eingeebneten Betriebsgelände beträgt die mittlere Geländehöhe ca. 25,5 m ü. NHN. Im Westen schließt sich eine kleine bewaldete Kuppe an, die für den Landschaftsraum im Harlinger Bachtal typisch ist.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

	<p>Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.</p> <p>Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Plangebiet in einem Trockenem Kiefern- und Birken-Eichen-Buchenwald des Tieflandes (NLÖ 2003, BRV 2009).</p>
Boden Bestand	<p>Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS online 2022) abgeleitet. Die Beschreibung orientiert sich an den Ausführungen der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2018).</p> <p>Das Plangebiet südlich der Stadt Hitzacker (Elbe) wird der Bodenregion der Geest und der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoräne und Urstromtäler zugeordnet. Das Plangebiet gehört zur Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) hat sich im gesamten Plangebiet als Bodentyp eine Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3) entwickelt.</p> <p>Im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Suchräume für schutzwürdige Böden anzutreffen. Zwar liegen im Altlastenregister (nach NIBIS) keine Einträge für diesen Standort vor, aber während des Baugenehmigungsverfahrens wurde auf dem Gewerbegrundstück bei Bodenuntersuchungen ein Altlastenfund gemacht, der inzwischen saniert wurde.</p> <p>Die Betriebsgrundstück 17/11 sowie die Zufahrt und der Wirtschaftsweg sind überwiegend als stark anthropogen überprägter Boden einzustufen. Die großflächig versiegelten Flächen (Gebäude, Hallen, Umfahrten, Lagerflächen) weisen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Weiterhin stellen Veränderungen der Topographie eine Vorbelastung dar. Die unverbauten Randflächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.</p> <p>Auf dem Flurstück 17/14 werden die Böden intensiv ackerbaulich genutzt und haben als überprägter Naturboden eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich der Gebietsgrenze in ca. 150 m Entfernung verläuft der Harlinger Bach.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von <i>Überschwemmungsgebieten</i> und außerhalb von <i>Risikogebieten</i> gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Auch sonstige Schutzgebiete des Wasserrechtes sind nicht betroffen.</p>
Grundwasser	<p>Für das Plangebiet wird die Lage der Grundwasseroberfläche mit 17,5 - 20 m ü. NHN angegeben. Die 1,5 - 5 m mächtige Grundwasserüberdeckung weist eine hohe Durchlässigkeit und laut NIBIS ein mittleres Schutzpotenzial gegenüber potenziellen Beeinträchtigungen auf. Es ist anzunehmen, dass das Grundwasser entsprechend der Topographie nach Südosten fließt.</p>
Bewertung	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der weitgehenden Vorversiegelung und der Vorbelastungen durch Gewerbenutzungen, Verkehr und intensive Landwirtschaft von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser</p>



Abbildung 9: Biotopkartierung, G. Schäfers, Mai 2022

Kartengrundlage:
AK 5, DOP 20) LGLN © 2021

Legende		
Geltungsbereich	Baumreihe (Pappel) (HB)	Verkehrsfläche (OV)
Acker (AS)	Baumreihen / Baumbestand (HB)	Kiefernforst (WZK)
Baumbestand/Baumgruppe (HB)	Eichenmischwald (WQE)	Sonstiger Gehölzbestand (HP)
		Industrie-Gewerbeflächen (OG)
		Weg (OW)

Schutzgut
Pflanzen
Bestand

Am 15. Mai 2022 hat Günter Schäfers (Ioikos) im Plangebiet eine Erfassung des Biotopbestands gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2018) durchgeführt.

Für Biotopwertverfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft liegen Biotoptypen zugrunde. Darüber hinaus geben sie auch Hinweise auf das in ihnen zu erwartende Arteninventar. Für den Untersuchungsbereich wurde für die Ermittlung der Haupt- und Untereinheiten bei den Biotoptypen eine Satellitenaufnahme (Google Earth) und das Luftbild DOP20 des LGNL zugrunde gelegt. Eine Überprüfung und Ergänzung der Ergebnisse der Bildauswertung fand im Rahmen einer zweiten Ortsbegehung im Juni 2022 statt. Der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2018) diente für die Ermittlung der Biotoptypen als Grundlage.

Einen Überblick über die Biotoptypen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Harlingen vermittelt die Abbildung 8.

Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013), dem sogenannten Städtetagmodell. Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Tabelle 1: Bewertungstabelle der Biotoptypen im Geltungsbereich (vgl. Abb. 9)

Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Anteil Flächenwert
Acker (AS)	6052,06	1	6052,06	21%
Baumbestand/Baumgruppe (HB)	141,77	2	283,54	1%
Baumreihe (Pappel) (HB)	337,44	2	674,88	2%
Baumreihen / Baumbestand (HB)	656,64	2	1313,28	5%
Eichenmischwald (WQE)	428,10	5	2140,10	7%
Industrie-Gewerbeflächen (OG)	16033,90	0	16033,90	55%
Kiefernforst (WZK)	440,02	2	880,04	3%
Sonstiger Gehölzbestand (HP)	525,34	2	1050,68	4%
Verkehrsfläche (OV)	190,28	0	190,28	1%
Weg (OVW)	223,59	2	447,18	2%

Biotopstruktur im
Geltungsbereich

Von dem ~2,503 ha großen Geltungsbereich sind ~56 % vollständig mit Gebäuden, Beton, Pflaster und Asphalt versiegelt (OG, OV). Dazu kommt mit 1 % die versiegelte Verkehrsfläche (OV). Der Acker (AS) nimmt mit 21 % der Fläche des Geltungsbereiches ein. Baumbestände/Baumreihen (HB) und sonstige Gehölzbestände (HP) tragen mit 12 % ebenfalls wie der Acker zur offenen Bodenstruktur bei. Somit entspricht der Boden im Geltungsbereich überwiegend nicht mehr dem natürlichen Zustand.

Das überplante Betriebsgrundstück besteht aus mit Gebäuden und Beton, Pflaster und Asphalt versiegelten Flächen (OG, OV). Entlang der westlichen Plangebietskante verläuft ein von der angrenzenden Waldkuppe geprägter Böschungstreifen, der im Norden eher als Kiefernforst (WZK) im

und im südlichen Abschnitt dem Eichenmischwald (WQE) zuzurechnen ist. Der bebaute Teil des Plangebiets wird zum Süden hin von einem Baumbestand/Baumreihe (HB) abgegrenzt. Dahinter grenzt ein wassergebundene Wirtschaftsweg (OVW) an und in dem mittleren Bereich, wo der Weg abweichend von der Parzelle noch Norden schwingt, befindet sich dahinter ein sonstiger Gehölzbestand (HP). Die südliche Zufahrt ist als befestigte Verkehrsfläche ausgebaut, direkt östlich davon zwischen Zufahrt und Acker befindet sich eine kleine Baumgruppe (HB). Der Erweiterungsbereich besteht überwiegend aus einem Ackerschlag der am östlichsten Ende von einer Baumreihe aus Pappeln (HB) zum Nachbarflurstück abgegrenzt wird.

Biotopstruktur
außerhalb des
Geltungsbereichs

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Harlinger Straße mit einer gemischten Bebauungsstruktur an. Es gibt in diesem Bereich neben dem NLWKN-Bauhof auch einige Wohnhäuser mit angelegten Ziergärten. Im Nordwesten befinden sich überwiegend befestigte Lagerflächen des NWKLN, auf dem inzwischen ein Hallenbau errichtet wurde. Zwischen diesem NLWKN-Betriebshof und der nördlichen Wohnbebauung prägt eine Reihe von alten Eichen den Straßenraum.

Im Westen grenzt ein mit Kiefernforst bewaldetes Grundstück an, auf dem sich ein Wohnhaus befindet, an. Südwestlich des Geltungsbereichs schließen sich die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Niederungsflächen an. Im Süden führt die Landstraße L255 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang. Östlich des Plangebiets grenzen weitere größtenteils versiegelte Gewerbeflächen eines angrenzenden Betriebes an.

Bewertung

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Ortsbegehungen am 15.05.2022 und 11.06.2022 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur und Nutzung des Gebietes auch nicht zu erwarten.

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG, § 24 NAGBNatSchG und/oder § 22 Abs. 3 NAGBNatSch gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht. (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

Schutzgut Tiere
Bestand

Das Schutzgut Fauna ist im Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie einer Potenzialanalyse für sonstige Arten ausführlich beschrieben und bewertet worden (LioKos 2022, Anlage 2 und Manthey 2022, Anlage 3).

Fledermäuse

Zu den Fledermäusen führte das von LioKos beauftragte Büro Frank Manthey (Fledermausbeauftragter des Landkreises DAN) Erfassungen mittels Batdetektor und Sichtbeobachtung am 24.05 und 30.06.2022 durch. Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 5 Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Ein Fledermausquartier konnte im Geltungsbereich nicht festgestellt werden.

Als Funktionsraum von hoher Bedeutung (Jagdhabitat 1) wird das Waldstück westlich des Stahlbetonwerk eingestuft, wo entlang des Waldrandes eine hohe bis sehr hohe Jagdaktivität der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus festgestellt wurde.

Als Funktionsraum von hoher Bedeutung (Jagdhabitat 2) wird der von Alteichen geprägte, östliche Abschnitt der Harlinger Straße (mit Quartiersverdacht in Haus Nr. 4) eingestuft. Dort ist ein stetes Jagdgebiet der Zwergfledermaus und ein Jagdgebiet der Breitflügelfledermaus auf mittlerem bis hohem Aktivitätsniveau festgestellt worden.

Als Flugstraßen werden lineare Strukturen bezeichnet, die von strukturgebunden fliegenden Fledermäusen regelmäßig genutzt werden. Sie dienen zur Orientierung auf dem Flug zwischen Quartier und Jagdhabitaten sowie zwischen den Jagdhabitaten während der Nacht.

Eine vorwiegend von Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen genutzte Flugstraße führt vom westlich des Betonwerkes gelegenen Waldstück (Jagdhabitat 1) nach Norden.

Eine zweite Flugstraße führt vom Jagdhabitat 2 an der Harlinger Straße (Haus Nr. 4) nach Süden in die Harlinger Bachniederung. Diese Flugroute durchquert auch die Erweiterungsfläche (siehe Karte 6 in Anlage 3).

Brutvögel

Für die Vogelfauna fanden am 15.03.2022, 13.04.2022, 15.05.2022 und 11.06.2022 Kartierungen zu revieranzeigenden Merkmalen beginnend um die Morgendämmerung bis etwa 10:00 Uhr statt. Parallel dazu wurde nach Horsten von Greif- und Rabenvögeln gesucht. Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GEe1 wurden auf Brutvögel hausbewohnender Arten überprüft.

Bei den Ermittlungen zu den Brutvogelvorkommen im Untersuchungsgebiet wurden 15 Vogelarten mit Brutverdacht in 23 Revieren festgestellt. Sie gehören zu den weitverbreiteten Vogelarten. Keine der hier aufgeführten Arten wird in der Roten Liste Niedersachsens (Krüger & Sandkühler 2022) als gefährdet geführt. Von den 15 Arten konnte von 4 Arten im Geltungsbereich ein Brutverdacht nachgewiesen werden: Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Amsel, Kohlmeise. Auf der Erweiterungsfläche wurden keine Reviere festgestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches wurden 11 Arten in insgesamt 18 Revieren mit einem Brutverdacht ermittelt (siehe Artenschutzfachbeitrag Tab. 5 und Abb. 7).

Bewertung Fauna

Dem Schutzgut Fauna kommt im Plangebiet aufgrund der Siedlungsprägung, der verdichteten Gewerbenutzung auf dem Werksgelände, der intensiven Landwirtschaft aus der Erweiterungsfläche und der Vorbelastung durch Licht- und Lärmemissionen nur eine geringe Bedeutung zu. Der Erweiterung des Gewerbestandortes steht artenschutzrechtlich nichts entgegen. Im Falle einer geplanten Errichtung einer Kleinwindanlage werden aber weitergehende Untersuchungen bezüglich der Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft Bestand

Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) wird für die vergangene Klimareferenzperiode im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 625 mm angegeben. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei 8°C.

Die klimatische Wasserbilanz im Jahresmittel für den Zeitraum von 1961 bis 1990 beträgt 67 mm. Die für den Zeitraum von 2021 bis 2050 gemäß NIBIS-Kartenserver projizierte mittlere Grundwasserneubildung liegt gleichbleibend mit >150 – 200 mm/a weiterhin im positiven Bereich, d.h. es entsteht zukünftig mehr neues Grundwasser als verbraucht wird.

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass zum Zeitraum 2021-2050 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr um 1,4°C und im Winter um ca. 1,6°C

ansteigen wird. Die klimatische Wasserbilanz wird sich zwar im Sommerhalbjahr um ca. - 31 mm verschlechtern und im Winterhalbjahr um ca. + 41 mm verbessern. So dass auf das gesamte Jahr gesehen davon auszugehen ist, dass die leicht positive klimatische Wasserbilanz in eine leicht negative klimatische Wasserbilanz kippen könnte. Dies lässt sich durch eine zukünftig über das gesamte Jahr zunehmende Verdunstung (+ 44 mm) und nur leichtzunehmende Niederschlagsmengen (+ 26 mm) begründen.

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

Bezüglich des Schutzgutes Luft ist in jedem Siedlungsraum eine Grundbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickoxiden, etc.) aus Verkehrsemissionen, Heizungsabgasen und aus der Landwirtschaft gegeben. Die Frischluftzufuhr ist durch die offene Lage am Rand der Niederung gut. Aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung an Luftschadstoffen in der Region Wendland (UMWELTBUNDESAMT online 2020) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten bei Hitzacker aber nicht zu erwarten.

Belastungen des Schutzgutes finden im geringen Maße durch Emissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraßen L 255 im Süden und Norden, sowie der Bahnstrecke nördlich des Plangebiets.

Bewertung

Das Schutzgut Klima /Luft ist in Hitzacker (Elbe), ohne Industriebetriebe und mit wenig Durchgangsverkehr, als unbelastet einzustufen. Es ist nur in geringem Maße durch den Straßenverkehr beeinträchtigt.

Aufgrund seiner geringen Größe und der Lage in einer offenen Niederung hat das Plangebiet nur eine geringe siedlungsklimatische Relevanz.

Schutzgut Landschaftsbild Bestand

Das in West- Ostrichtung verlaufende Harlinger Bachtal mit den als Grünland und Acker genutzten Auenbereichen und seinen bewaldeten Kuppen bildet eine räumlich eigenständigen, kleinen Landschaftsraum. Im Norden wird das Landschaftsraum von den bewaldeten Elbhöhen eingefasst; im Osten bildet die von Gehölzen eingefasste Bahnlinie eine Sichtbarriere. Insofern sind von diesem Teil des Harlinger Bachtals keine Fernbeziehungen zu den als Biosphärenreservat geschützten Niederungslandschaften der Elbe und der Jeetzel möglich.

Prägend ist das gut wahrnehmbare topographische Relief der kleinteilig durch bewaldete Kuppen geprägten Geestlandschaft, die sich um den tief einschneidenden Harlinger Bach gebildet hat (siehe Abb. 10). Im Westen grenzt eine bewaldete Kuppe an und verdeckt in Verbindung mit weiteren Wäldchen die Fernsicht aus der westlichen Niederungslandschaft auf das Plangebiet (siehe Abb. 7). Südlich der Landesstraße erstreckt sich eine naturnah aufgeprägte Bachniederung mit Grünland, Teichen, Feuchtgebüsch und weiteren Gehölzstrukturen.

Im Nahbereich wird das Orts- und Landschaftsbild von einem gewerblich und gemischt genutzten, neuzeitlichen Siedlungsbereich geprägt, der keine besondere, historische gewachsene oder mit dem Landschaftsraum verbunden Kontinuität ausstrahlt. Die Gewerbenutzung stellt eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar. Der Gehölzbestand innerhalb des Siedlungsbereichs (Eichen an Harlinger Straße, Waldkuppe, Gehölz, Hecke) mindert diese Beeinträchtigung ab.

Das bestehende Betonwerk ist eine Diskordanz in der Siedlungsstruktur um die sich ein wenig kontinuierliches Siedlungsbild im Nahbereich aus, Wohnhäusern, Gewerbebetrieben und Brachen entwickelt hat. Durch den Erhalt der nach Südwesten vorhandenen Eingrünung kann die Wirkung der gewerblichen Anlagen abgeschwächt werden. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist eine Eingrünung zur Landesstraße erforderlich

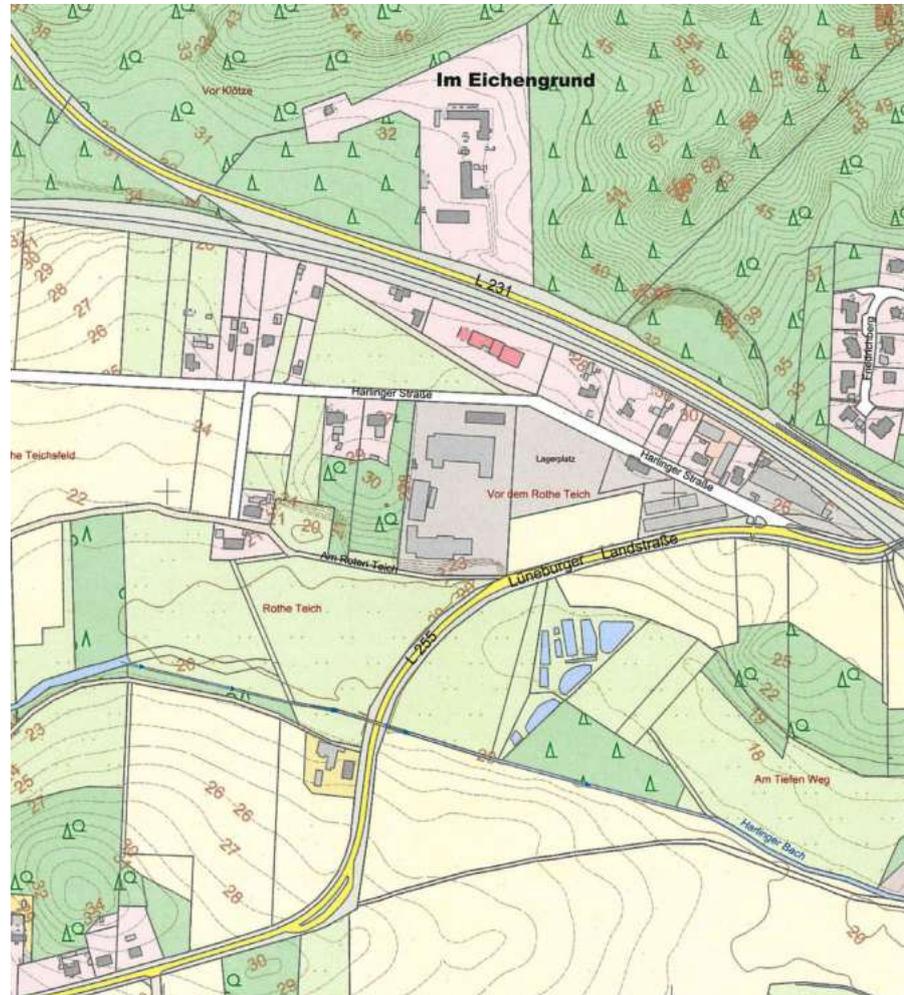


Abbildung 10: Topographische Karte AK 5, © LGLN 2022

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die historische Kontinuität des Ortsbildes am Planungsstandort niedrig ist, während die Naturnähe, die Eigenart und Vielfalt der umliegenden Landschaft lagebedingt eher hoch ist.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet (niedrig) und seine Umgebung (mittel bis hoch) ein mittlerer Landschaftsbildwert (vgl. Köhler & Preis 2000).

Schutzgut Mensch /Erholung Bestand

Von dem Betonfertigteilwerk Harlingen gehen Lärmemissionen aus, die in Verbindung mit dem werksbezogenen Verkehrsaufkommen eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch /Erholung darstellen. Die seit Jahrzehnten bestehende Gemengelage hat jedoch bisher nicht zu relevanten Immissionskonflikten geführt. Durch eine Zonierung auf dem Betriebsgelände, sowie eine bauliche und topographische Abschirmung hat sich ein verträgliches Nebeneinander ergeben.

Im Falle einer Weiterentwicklung des Betriebs sollten die immissionsrechtlichen Prinzipien der baulichen Abschirmung, des Abstandes und der Vermeidung von Nachtarbeit weiterhin im Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Zudem soll eine Verlagerung der Schwerlastverkehr nach Süden vorgesehen werden.

Bewertung

Das Plangebiet hat als bestehender Gewerbebestandort keine Bedeutung für die Erholung. Die als Landschaftsschutzgebiet geschützte Harlinger Bachtalniederung erfüllt hingegen eine wichtige Naherholungsfunktion.

**Schutzgut Kultur-
und Sachgüter
Bestand**

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Kulturgüter vorhanden. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Der vorhandene Produktionsstandort stellt ein Sachgut dar, welches durch die Planung erhalten werden kann.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Harlingen ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst:

- Das ca. 17.9301 m² große Flurstück 17/11, Flur 15, Gemarkung Hitzacker, das überwiegend dem Betonfertigteilterwerk als Betriebsfläche dient; es soll entsprechend des Bestandes planerisch als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1) gesichert werden. Auch die auf dem Flurstück vorhandenen Randstrukturen (Böschungsrün, Gehölz, Weg, Zufahrt) sollen als Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert werden.
- Im Zuge der Bestandsicherung von Randstrukturen ist es erforderlich, auch einen 430 m².großen Teilabschnitt der Wegparzelle 95/1, Flur 15, Gemarkung Hitzacker mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.
- Das südöstlich angrenzende Flurstück 17/14, Flur 15, Gemarkung Hitzacker (6.667 m²), welches als landwirtschaftlich genutzt wird und im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Grünfläche ausgewiesen ist, soll als zum Teil als Erweiterungsfläche für das Betonfertigteilterwerk einbezogen werden (GEe2). Desweiteren sollen dort Grünflächen zur Eingrünung des Standortes und zur Regenwasserbeseitigung vorgesehen werden.

Insgesamt weist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Flächengröße von 25.029 m² auf.

3.2 Art der baulichen Nutzung –

Eingeschränktes Gewerbegebiet
GEe

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Harlingen“ werden die baulich nutzbaren Grundstücksflächen, die für den Betrieb des Betonfertigteilterwerks mittel- bis langfristig benötigt werden, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und GEe 2) ausgewiesen.

Der überplante Bestandsbereich (GEe1) weist eine Flächengröße von 15.789 m² auf und der Erweiterungsbereich (GEe2) eine Flächengröße von 4.163 m².

T.F. Nr. 1
Einschränkungen

Gewerbegebiete dienen nach § 8 der BauNVO ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der hier bestehenden städtebaulichen Situation ist eine Einschränkung der ansonsten in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich. Die Einschränkungen, die in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 unter den Punkten a) – e) definiert sind, werden aus verschiedenen städtebaulichen Gründen vorgenommen. Es handelt sich in der Regel um gebietsunverträgliche Nutzungen, die aus Sicht der planenden Gemeinde ausgeschlossen werden müssen. Im Folgenden werden die einzelnen Einschränkungen begründet.

a) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

a) Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf an Endverbraucher sind ausgeschlossen.

- Zum Schutz der Zentralen Orte und der dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsschwerpunkte werden Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf an Endverbraucher im Plangebiet ausgeschlossen.
- b) Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnen
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:
- Es gibt in der Nähe noch hinreichend Mischgebietsflächen auch unmittelbar an der Harlinger Straße, auf denen betriebsnahe Wohnhäuser errichtet werden könnten.
 - Das Flächenangebot für Gewerbenutzungen ist in Hitzacker gering und aufgrund der Lage in einem relativ geschütztem Landschaftsraum kaum noch entwickelbar. Insofern soll dieser Standort arbeitsplatzintensivem Gewerbe vorbehalten bleiben.
- c) Ausschluss von Vergnügungsstätten
- c) Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da es sich bei dieser Bauleitplanung um eine reine Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes (mit Sub-Unternehmen für Betonproduktion) handelt. Eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist nicht vorgesehen; auch eine regelmäßige Nutzung der Halle als Versammlungsstätte soll in Hinblick auf den Nachbenschutz vermieden werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist an dieser Stelle nicht geboten, denn der damit einhergehende Nachtbetrieb entspricht hier nicht dem geplanten Gebietscharakter.
- d) Ausschluss von störfallrelevanten Betriebsbereiche
- d) Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs 5a BlmschG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist.
- Zum Schutz der Anwohner vor Unfällen und Störfallgefahren sind störfallrelevante Betriebsbereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet vorsorglich ausgeschlossen. Nur wenn der Schutz benachbarter Schutzobjekte, z.B. durch geeignete technische Auflagen hinreichend sichergestellt ist, könnte ausnahmsweise ein solcher Betriebsbereich aus Sicht der Gemeinde zugelassen werden.
- e) immissionsrechtliche Einschränkungen – Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I 1500 bis VI 200 des Abstandserlasses NRW
- e) Gewerbebetriebe aller Art sind nur zulässig, wenn sie standortverträglich sind. Als standortverträgliche 'Gewerbebetriebe aller Art' gelten alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen sowie alle immissionsverträglichen neuen Anlagen und Betriebe. Neu hinzukommende emittierende Anlagen werden durch Anwendung der immissionsschutzfachlichen Systematik des Abstandserlasses NRW (Runderrlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007) folgendermaßen beschränkt. Ausgeschlossen sind:
- Anlagen der Abstandsklassen I 1500 bis VI 200 aus der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Emissionsgrad.
- Ausnahmsweise können Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abschirmung, Verlagerung des Schwerlastverkehrs, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.)

soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können.

Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung. Die in der textlichen Festsetzung angegebene Abstandserlass NRW ist in Gänze bei der Samtgemeinde Elbtalau einzusehen.

Um den vorbeugenden Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung dauerhaft zu gewährleisten, ist es erforderlich, die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen 'Gewerbebetriebe aller Art' hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens zu gliedern. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur 'Gewerbebetriebe aller Art', die immissionsrechtlich als standortverträglich einzustufen sind, zugelassen. Als standortverträglich haben sich alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen erwiesen. Diese Bestandsschutz genießenden Gewerbenutzungen sollen im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

Neu hinzukommende Anlagen und Betriebe sollen im Gebiet aber nur zugelassen werden dürfen, wenn sie aufgrund hinreichender Abstände - oder durch Einzelfallprüfung - eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen.

Abstandserlass NRW

Zur vereinfachten Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben aufgrund hinreichender Abstände ist der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand 06.06.2007) zur Hilfe zu nehmen. Der Abstandserlass ist ein fachplanerisch und rechtlich anerkanntes Planungsinstrument, das u.a. auch von den Staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern als Beurteilungsmaßstab zum vorbeugenden Immissionsschutz angewandt wird. Eine an den Abstandserlass angelehnte Nutzungsfestlegung gewährleistet ein hinreichendes Maß an Rechtsicherheit.

Im Anhang 1 des Abstandserlasses sind in Anlehnung an die 4. BImSchV solche Anlagen und Betriebe aufgelistet, die auf Grundlage der TA Lärm, der TA Luft oder der GIRL mehr als 100 m Abstand zu Reinen Wohngebieten (WR) erfordern. Die Anlagen und Betriebe sind folgenden Abstandsklassen zugeordnet:

Abstandsklasse I –	Mindestabstand zu WR	1.500 m
Abstandsklasse II	Mindestabstand zu WR	1.000 m
Abstandsklasse III	Mindestabstand zu WR	700 m
Abstandsklasse IV	Mindestabstand zu WR	500 m
Abstandsklasse V	Mindestabstand zu WR	300 m
Abstandsklasse VI	Mindestabstand zu WR	200 m
Abstandsklasse VII	Mindestabstand zu WR	100 m.

Im NRW Abstandserlass ist bezüglich der immissionsrechtlichen Gebietsverträglichkeit folgendes geregelt:

2.2.2.4

Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit () gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden,*

wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. Nr. 2.2.1).

2.2.2.5

Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Die im Gewerbegebiet bestehenden Nutzungen standen bisher nicht in Konflikt mit den Wohnnutzungen im umgebenden Mischgebiet (mindestens 65 m Abstand von Baugrenze im GE zu Wohnhäusern nach Norden bzw. 35 m Abstand zu Wohnhaus im Westen, welches durch die Topographie teilweise abgeschirmt ist). Laut Abstandserlass müssen in der hier relevanten niedrigsten Klasse VII mindestens 100 m zu reinen Wohngebieten eingehalten werden, aber bei Mischgebieten können mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten (siehe Liste Anhang) die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Der Abstandserlass NRW ist bei der Stadt Hitzacker (Elbe) einzusehen. Die Abstandsliste 2007 ist in der Anlage 4 der Begründung ersichtlich.

Sollten zukünftig neue emittierende Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet geplant werden, ist die immissionsrechtliche Verträglichkeit im Genehmigungsverfahren zunächst aufgrund der Festsetzung (nach dem NRW-Abstandserlasses zu beurteilen und kann bei Einhaltung der Abstandsklasse ohne Immissionsgutachten zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abschirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass die in Kap. 1 dargelegten Planungsziele umgesetzt werden können .

II Vollgeschosse
im GEe 1

Im neuen Bebauungsplan werden für das GEe 1 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Dadurch können ein oder zweigeschossige Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Mit dieser Festsetzung folgende Entwicklungsoption eröffnet werden: Sollte zukünftig eine Erneuerung oder Vergrößerung des Bürogebäudes an der Harlinger Straße erforderlich werden, soll auch ein platzsparendes zweigeschossiges Bürogebäude auf dem eng bebauten Betriebsgrundstück entstehen dürfen.

I Vollgeschoss
im GEe 2

Im GEe 2 wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen. Eine eingeschossige Bauweise reicht für die auf der Erweiterungsfläche geplante Gewerbenutzung (Betonherstellung und Lagernutzung) in der Regel aus.

Grundflächenzahl
GRZ 0,8⁺

Bezüglich der Grundflächenzahl wird eine sehr hohe GRZ von 0,8 festgesetzt, weil auf dem heutigen Betriebsgrundstück (GEe2) bereits eine ausgesprochen hohe bauliche Ausnutzung erreicht ist (siehe Abb. 2, Abb. 7, Abb. 9) und diese planerisch abgesichert werden soll. Auch für die Erweiterungsfläche (GEe2) wird eine entsprechende GRZ-Festsetzung städtebaulich für erforderlich gehalten. Die baulichen

Entwicklungsmöglichkeiten sind an diesem Gewerbebestandort durch die südlich vorbeiführende Kreisstraße und die dazu gehörige 20m breite Bauverbotszone sehr stark eingeschränkt. Nur etwa 63% der neu einbezogenen Baulücke wird als Baufläche ausgewiesen. Insofern ist die auf dem Flurstück 17/14 nutzbare „Netto-Gewerbefläche“ vergleichsweise gering. Vor diesem Hintergrund ist eine gute Ausnutzbarkeit dieser kleinen Erweiterungsfläche – insbesondere auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden – städtebaulich gewollt. Das ist auch ein Grund für die zugelassene Überschreitungsmöglichkeit:

Überschreitung
gemäß § 19 Abs.
4 BauNVO

Die im Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95.

Im Plangebiet wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,95 zugelassen, denn die geplanten Nutzungen benötigt relativ viel Zubehörflächen u.a. für Umfahrten und Lagerflächen und ggf. noch nicht näher geplante Nebenanlagen. Die Flächenversiegelung ist damit auf maximal 95 % der Grundstücksfläche begrenzt. Die verbleibenden Flächen sollen unversiegelt bleiben.

Festgesetzte
Oberkante

Im Plangebiet liegt die Geländehöhe bei ca. 25,9 m NHN im Norden und 21,2 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes. Auf dem eingeebneten Betriebsgrundstück (GEe1) beträgt die mittlere Geländehöhe ca. 25,5 m ü. NHN und im Bereich der Erweiterungsfläche (GEe2) liegt die mittlere Geländehöhe im Mittel ca. 3 m niedriger.

Um bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 15 m (z.B. neue Halle mit Kranbahn, Fertigsilos) in städtebaulich verträglichen Rahmen zu erlauben, wird die Oberkante baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- In der Planzeichnung ist im GEe 1 eine OK max. von 41 m ü. NHN zeichnerisch festgesetzt.
- Aufgrund des Geländeabfalls um ca. 3m wird im GEe 2 eine OK max. von 38 m ü. NHN zeichnerisch festgesetzt.

Eine gesonderte Ausnahmeregelung für eine Kleinwindanlagen für die betriebliche Eigenversorgung wird gesondert festgesetzt (siehe T.F. 4).

T.F. 3 Höhenüber-
schreitung für un-
tergeordnete Ele-
mente

Mit der Textlichen Festsetzung 3 wird eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) um höchstens 5m für bestimmte untergeordnete Bauelemente zugelassen:

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 5 m ist zulässig, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z.B. Treppentürme, Schornsteine, Dachaufbauten, Fertigsilos, Lüftungsanlagen, etc. handelt, und die Überschreitung maximal 5 % der bebauten Grundfläche betrifft. Eine Höhen-Überschreitung für Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

Diese Festsetzung ist z.B. für Blitzschutzantennen erforderlich. Diese untergeordneten technischen Anlagen prägen nicht die optische Höhenwirkung der Bebauung.

Die Ausnahmeregelung kann sowohl für optisch untergeordnete Bestandteile von Hauptanlagen als auch auf Nebenanlagen angewandt werden.

3.4 Ausnahmeregelung für betriebsbezogene Kleinwindanlagen

T.F. 4 Ausnahmeregelung zur Höhenüberschreitung für betriebsbezogenen Kleinwindanlagen

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Energiewende und des nachhaltigen Bauens zu entsprechen, soll am Betonwerk Harlingen eine möglichst umweltverträgliche Produktion erfolgen. Der Betrieb strebt eine weitgehend betriebliche Eigenversorgung mit Erneuerbaren Energien an, auch um sich - nach den Erfahrungen aus den Krisen-Jahr 2022 - in Zukunft vor betriebsgefährdenden Kostensteigerungen im Energiesektor absichern zu können. Es sind zunächst umfangreiche Investitionen vorgesehen, um auf den vorhandenen Hallendächern Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Photovoltaik-Anlagen reichen jedoch nicht aus, um auch im Winterhalbjahr hinreichend Energie für die Produktion zu erzeugen. Daher beabsichtigt der Betrieb, perspektivisch auch standortverträgliche Kleinwindanlagen zur betrieblichen Stromversorgung am Gewerbestandort einzusetzen. Eine Besonderheit der Kleinwindkraft-Technologie ist die enorme Bandbreite an unterschiedlichen Bauformen und technischen Konzepten. Damit verbunden ist ein sehr unterschiedliches Aussehen und Design der verschiedenen Kleinwindradtypen. Ob z.B. eine 50m Anlage mit horizontale Rotorachse (und etwa 14m Standard-Rotor) oder zwei kleinere Anlagen mit einer vertikalen Rotorachse in Frage kommen, ist noch nicht absehbar. Eine vertiefte Planung soll erst nach der Ertüchtigung des Betriebsgeländes angegangen werden. Aufgrund der noch nicht näher konkretisierten Vorhabenplanung kann diese Thematik im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist sachgerechter, die Zulassung von Kleinwindanlagen auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren abzuschichten, bei dem das Vorhaben eindeutig definiert ist, und die Auswirkungen damit konkreter zu bestimmen sind.

Um eine Option zur Zulassung von standortverträglichen Kleinwindanlagen im nachgeordneten Verfahren zu schaffen, wird folgende Ausnahmeregelung im Bebauungsplan getroffen:

Ausnahmsweise können innerhalb des GEE Kleinwindanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 51 m (über Grund) für die betriebliche Eigenversorgung zugelassen werden, sofern im nachgeordneten Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den Belangen des Artenschutzrechtes und des Immissionschutzrechtes gutachterlich nachgewiesen wird, das Abstandsrecht eingehalten wird, eine optisch bedrängende Wirkung auf bewohnte Nachbargrundstücke vermieden wird und eine Gefährdung der Landesstraße durch Eiswurf ausgeschlossen ist.

Die Ausnahmeregelung soll gewährleisten, dass sich eine Kleinwindanlage hinreichend verträglich in die städtebauliche Situation einfügt. Zur Beurteilung der windkraftrelevanten Problemstellungen (Eiswurf, optisch bedrängende Wirkung, Abstand, Genehmigungsverfahren, etc.) wird auf den aktuellen Niedersächsischen Windenergieerlass (Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen gem. RdErl. d. MU, d. ML, d. MI u. d. MW vom 20. 7. 2021) verwiesen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgt in der Regel auch immer eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Beurteilung der Immissionsverträglichkeit. Solche fachlichen Bewertungen können erst erstellt werden, wenn Standort und Anlagentyp konkret feststehen.

In der getroffenen Ausnahmeregelung werden Kleinwindanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 51 m (über Grund) berücksichtigt. Bis zu dieser Höhe handelt es sich um noch vergleichsweise standortverträgliche

Anlagen mit wenigen Metern Rotorradius mit einem vergleichsweise geringem Störpotential. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden – auch aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorprägung des Standortes (sowie unter Berücksichtigung von § 2 EEG 2022) in diesem konkreten Fall als noch verträglich eingestuft.

Durch die Höhenfestlegung kurz über 50m soll der Vorhabenträger die Wahl haben, entweder ein Baugenehmigungsverfahren (für 30-50m hohe Anlagen) oder alternativ ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (für Anlagen mit über 50 m Gesamthöhe) durchzuführen. Letzteres wird vor allem empfohlen, wenn sich im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens noch über die Ausnahmebedingungen hinaus noch wesentliche öffentliche Belange ergeben sollten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, weil die Schwellenwerte bezüglich der Anzahl und der Höhe nicht erreicht werden.

In einem vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren ist anhand des konkret beantragten Anlagentyps und Standortes genauer zu beurteilen, inwieweit öffentliche Belange betroffen sind. Zudem können potentielle Konflikte leichter über konkrete Genehmigungsaufgaben gelöst werden, als dies in einem Bauleitplanverfahren der Stadt möglich wäre. So liegt es beispielsweise im Entscheidungsbereich des Vorhabenträgers, ob Eiswurfgefahren auf der Landesstraße entweder durch hinreichenden Abstand oder durch die Berücksichtigung eines Eisabschaltsystems vermieden wird. Vielleicht gibt es auch vertikale Kleinwindanlagentypen, die diese Problematik nicht aufweisen. Auch in Hinblick auf die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes sind gutachterliche Beurteilungen und ggf. daraus abgeleitete bauliche Auflagen im Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

3.5 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen	Die Baugrenzen werden im Plangebiet so festgesetzt, dass das in Kap. 1 dargelegte Vorhabenkonzept realisiert werden kann und gleichzeitig Belange des Nachbarnschutzes beachtet sind.
GEE 2	Die Baugrenzen im GEE2 halten 2 m Abstand zur Nutzungsgrenze im Süden und 3m im Osten ein. Zum Westen ist zum GEE1 ist das Baufeld jedoch offen.
Bauverbotszone	Die 20m Bauverbotszone entlang der L255 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Diese stimmt in weiten Teilen mit der südlichen Baugrenze im GEE2 überein.
GEE 1	Im GEE1 grenzt die Baugrenze direkt an die Grünanlage Böschungstreifen im Westen und im Osten an die Plangebietsgrenze sowie GEE2 an, nach Norden hält sie 6 m Abstand zur Straße und im Süden 3 m zum Böschungsrün und zum Wirtschaftsweg ein.

3.6 Verkehrsflächen

Erschließungskonzept	Die verkehrliche Erschließung des Gewerbetriebes GEE1 erfolgt aktuell über die Harlinger Straße und im Süden über eine asphaltierte Zufahrt zur L 255, wo bisher vor allem die Betonfertigteile verladen und abtransportiert werden. Mit der Betriebserweiterung soll das Erschließungskonzept so angepasst werden, dass der Schwerlastverkehr zukünftig komplett über die Zufahrt im Süden erfolgen soll, d.h. auch die
----------------------	--

	Zuschlagstoffe für die Betonproduktion sollen nur noch von Süden angeliefert werden. Die Erweiterungsfläche GEe2 soll auch über die Bestandszufahrt von der L 255 erschlossen werden. Das betriebsinterne Wegesystem soll im Zuge der Erneuerung und Erweiterung des Firmengeländes umstrukturiert werden.
Straßenverkehrsfläche	Die verkehrlich hinreichend ausgebaute Zufahrt von der L 255 wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die überwiegend auf Privatgrundstücken bestehende Straßenverkehrsfläche wird soweit nach Norden geführt, dass die Abzweigung zum öffentlichen Wirtschaftsweg (s.u.) mit integriert ist. An der Ostseite wird die Straßenverkehrsfläche so an die Grundstücksgrenze angepasst, dass der an der Grundstücksgrenze geplante interne Erschließungsweg direkt auf die die Zufahrt geführt werden kann.
öff. Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	Der südlich des Betonwerkes verlaufende Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan in seiner tatsächlichen Lage als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gesichert. Die reale Wegeführung ist verkehrssicherer als die nach der Liegenschaftskarte Führung innerhalb der eigentlichen Wegeparzelle. Zudem können auf diese Weise mehr Gehölzstrukturen gesichert werden, die zur Eingrünung des Betonwerkes nach Südwesten beitragen.
Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten	Durch die zeichnerische Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten wird sichergestellt, dass die bestehende Zufahrt in ihrer Lage erhalten wird und die Landesstraße (L255) nicht in ihrer Funktionsfähigkeit durch zusätzliche Zufahrten beeinträchtigt wird. Damit wird Belangen der Verkehrssicherheit entsprochen.
Stellplätze	Eine Festsetzung von Stellplatzflächen ist städtebaulich nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, den Mitarbeiterstellplatz – wie bisher -an der Harlinger Straße zu belassen.

3.7 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerisches Konzept	<p>Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes setzt sich aus der Grünflächenausweisung und den Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen zusammen. Diese werden in der Planzeichnung und in den zugehörigen Textlichen Festsetzungen (T.F. 3.1-3.4) dargestellt.</p> <p>Das grünordnerische Konzept hat folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Tier- und Pflanzenlebensräume / Erhalt der Biodiversität ▪ Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes ▪ landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen ▪ Belangen der Naherholung ▪ Verbesserung des Kleinklimas ▪ Aufwertung und Neugestaltung des Orts- Landschaftsbildes.
T.F. 5 Private Grünfläche naturnahe Regenrückhaltung / Hecke	<p>In der Textlichen Festsetzung sind die für die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche naturnahe RR / Hecke die Zweckbestimmung, das Entwicklungsziel, die zu ergreifenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die dort zulässigen baulichen Nutzungen näher definiert:</p> <p>Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe RR / Hecke dient der Schaffung einer Randeingrünung zur Landesstraße und der Anlage von Flächen für</p>

eine naturnahe Regenwasserbeseitigung. Innerhalb der Flächen ist jeweils auf ganzer Länge eine mindestens vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (gemäß Artenliste 1 aus Anlage 1 der Begründung) im Pflanzraster von ca. 1,5 x 2 m mit einem mind. 3 m breiten, vorgelagertem Krautsaum an beiden Seiten fachgerecht anzulegen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Parallel zur Hecke dürfen nach Bedarf Versickerungsmulden angeordnet werden, um das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser fachgerecht durch einen bewachsenden Bodenfilter zu beseitigen. Für die nicht gehölzbestandenen Flächen ist als Erstbegrünung ist eine kräuterreiche Grünlandmischung (regiozertifiziertes Saatgut) einzubringen. Die Versickerungsmulden und Saumstreifen sind extensiv über eine ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen. Eine Einfriedung ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche soll eine naturnahe Regenwasserbeseitigung über eine langgestreckte Mulde mit bewachsenden Bodenfilter erreicht werden. Parallel zur Mulde soll eine mehrreihige Hecke zur Eingrünung des Gewerbebestandes nach Süden geschaffen werden (siehe dazu die Pflanzeinweisung in Anlage 1). Aus planerischer Sicht kann die Kombination einer Mulde mit einer Hecke Synergieeffekte bieten, weil zum einen die Strukturvielfalt auf der Fläche erhöht und zum anderen eine hinreichende Bewässerung der neu gepflanzten Gehölze in Trockenzeiten leichter gewährleistet werden kann. Die Grünfläche ist hinreichend breit, um beide Funktionen nebeneinander realisieren zu können.

Die private Grünfläche naturnahe RR / Hecke ist zugleich als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dies ermöglicht eine spätere Umsetzung eines Pflanzgebotes gemäß § 178 BauGB durchzusetzen. Zur Durchsetzung des Pflanzgebots kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

T.F. 6 Private Grünfläche Böschungsrün

Zur Erhaltung bereits begrünter Böschungskanten und zur Böschungssicherung wird folgende Festsetzung getroffen:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsrün umfasst bestehende Randflächen auf dem Gewerbegrundstück 17/11, die zum Landschaftsschutz und zur Böschungssicherung begrünt bleiben sollen. Innerhalb dieser Flächen ist der bestehende naturnahe Bewuchs zu erhalten und bei Bedarf extensiv zu pflegen. Ergänzende Pflanzungen von standortverträglichen heimischen Gehölzen sind zulässig. Eine Einfriedung ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

T.F. 7 Private Grünfläche Gehölz

Zum Erhalt eines vorhandenen Gehölzes südlich des Wirtschaftsweges wird folgende Festsetzung getroffen:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz dient der Erhaltung eines standortheimischen Gehölzes und dem Landschaftsschutz. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und nur bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölzstrukturen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

T.F. 8 Private Grünfläche Hecke mit Saum

Zur Erhaltung einer vorhandenen Baumhecke am östlichen Plangebietsrand und zur Grüngliederung innerhalb der Siedlung (Entwicklung eines vorgelagerten Saumstreifens als Abstandgrün) wird die folgende Festsetzung Nr. 8 getroffen:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke mit Saum dient der Erhaltung einer vorhandenen Baumhecke und der Grüngliederung innerhalb der Siedlung. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und nur bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind zu einem naturnahen Saumstreifen zu entwickeln. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen, wobei eine sporadische Mahd bei Bedarf zulässig ist. Eine Einfriedung ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8 Vorkehrungen zum Klimaschutz

Vorkehrungen zum Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch, solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Grundsätze sind nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

keine Festsetzungen zur PV-Nutzung im B-Plan

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung können heute praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden. Sie sind ein wichtiger Beitrag für eine Stromversorgung aus erneuerbaren Energien, insbesondere auch für neue Anwendungen wie Wärmepumpen, und Elektromobilität. Aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben der NBauO sind Festsetzungen zur Verwendung von PV-Anlagen in Gewerbegebieten nicht erforderlich, zumal in diesem Fall der Vorhabenträger bereits PV-Anlagen auf seinen Hallendächern plant.

PV – gesetzliche Vorgaben gemäß § 32a NBauO

Nach der im Juli 2022 im Rahmen des niedersächsischen Klimagesetzes geänderten Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Neubauten folgende Vorgaben zu Photovoltaikanlagen auf Dächern zu beachten:

Hinweis zu Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern gemäß § 32a NBauO

(1) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. ²Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3

1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023

übermittelt wird. ³Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
 - a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - b) technisch unmöglich ist,
 - c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

§ 32a NBauO, gültig ab 06.07.2022

Vorkehrungen im Bebauungsplan:
Option für Kleinwindkraft

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Energiewende und des nachhaltigen Bauens zu entsprechen, strebt das überplante Unternehmen eine weitgehend betriebliche Eigenversorgung mit Erneuerbaren Energien an. Um auch im Winter eine nachhaltige Stromversorgung zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan eine Option zur Zulassung von standortverträglichen Kleinwindanlagen im nachgeordneten Verfahren vorgesehen (siehe Kap. 3.4)

Regenwasserbeseitigung

Im Zuge des Klimawandels ist mit häufigeren Starkregenereignissen zu rechnen, die zu einer Überlastung der Kanalisation und zu einer Verschmutzung von Gewässern führen kann, insbesondere wenn Regenwasser – wie bisher – direkt in die SW-Kanalisation eingeleitet wird. Durch die vorliegende Planung erhält der Betrieb neue Möglichkeiten, ein umweltverträgliches Regenwasserbeseitigungskonzept zu realisieren (Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel).

3.9 Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermeiden, ist eine begleitende Artenschutzplanung durchgeführt worden, bei der insbesondere Brutvögel und Fledermäuse untersucht wurden (siehe Anlagen 3 und 4).

Auf der Basis des Artenschutzfachbeitrages sind folgende Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG entwickelt worden, die als Hinweis in die Planung aufgenommen werden und bei der Planumsetzung zu berücksichtigen sind. Die Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie seitens der Vorhabenträger im gesamten Umsetzungsprozess zu beachten. Da artenschutzrechtliche Maßnahmen oftmals keinen hinreichenden bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches rechtlich nicht zulässig. Das Artenschutzrecht ist jedoch parallel zum Baurecht gültig und für jeden beachtlich. Falls Abweichungen erforderlich werden, ist zuvor eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Vorkehrungen zur Einhaltung des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG

1.1 Zeitliche Beschränkungen: Die Beseitigung von Gehölzen darf entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.

1.2 Minimierung von Lichtemissionen: Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist die Ausleuchtung der Baustellenflächen sowie der Neubaufächen im Außenbereich auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder. Die Beleuchtung darf nur mit streulicharmen Lampentypen erfolgen. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Licht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Flächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden .

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche
Folgen

Die vorliegende Bauleitplanung zielt darauf ab, ein in Harlingen bestehendes Betonfertigteilwerk planungsrechtlich abzusichern und eine Erneuerung und geringfügige Erweiterung des Betriebs zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauliche und emissionsrechtliche Situation auf ein städtebaulich verträgliches Maß festgesetzt. Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Bestehende Randstrukturen (Böschungsrain, Wirtschaftsweg, Gehölz, Hecke) werden planerisch im Bebauungsplan gesichert. Der Standort wird nach Süden hin weiter eingegrünt. Die genehmigte Zufahrt zur Landesstraße soll weiterhin erhalten werden und für die Erschließung des GEE2 genutzt werden.

Vorkehrungen zum
Immissionsschutz
im B-Plan

Zum Schutz bestehender Siedlungsgebiete vor Industrie- und Gewerbelärm hat die Stadt Hitzacker (Elbe) durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit immissionsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen (siehe T.F. 1 c) bis e)) geeignete Vorkehrungen zum Immissionsschutz auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen. Nur hinzukommende Anlagen und Betriebe, die aufgrund der vorhandenen Abstände - oder durch Einzelfallprüfung - eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, können im Gebiet neu zugelassen werden.

Bei der Definition des eingeschränkten Gewerbegebietes ist darauf geachtet worden, dass solche gewerblichen Nutzungen, die zu nächtlichen Störungen führen könnten (z.B. Vergnügungstätten) nicht zugelassen werden können.

Auch Störfallbetriebe sind durch die Festsetzung Nr. 1 d) ausgeschlossen. Dadurch können Immissionskonflikte und Störfallgefahren hinreichend sicher vermieden werden. Standortverträgliche Ausnahmen bleiben möglich.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird. Der Gewerbestandort an der Harlinger Straße hat sich bisher als immissionsverträglich erwiesen. Alle bestehenden Anlagen und Betriebsarten genießen Bestandsschutz. Die derzeit erfolgte Erneuerung im Siedlungsbestand lässt aufgrund des geringen Störgrades keine Immissionsbeeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen in umliegenden Mischgebiet und weiterentfernten Wohngebieten erwarten. Für die in der Bauphase auftretenden vorübergehenden Störungen (Lärm, Staub, Erschütterungen) wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen.

Durch bauliche Abschirmungen (neue Hallen) und die Verlagerung des Schwerlastverkehrs auf die südliche Zufahrt können Immissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern zukünftig weiter minimiert werden. Die Erweiterungsfläche weist einen größeren Abstand zu Wohnhäusern auf und lässt daher eine standortverträgliche gewerbliche Nutzung prinzipiell möglich erscheinen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass eine eingeschränkte Gewerbenutzung an diesem Standort keine relevanten, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes oder des Störfallschutzes erwarten lässt, zumal im verbindlichen Genehmigungsverfahren die Belange des Immissionsschutzes genauer untersucht werden.

Abschichtung	Auf der Ebene der Baugenehmigung sind bei jedem Bauantrag die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Technischen Bestimmungen zum Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen (TA Lärm, TA Luft und GIRL) eingehalten werden.
Auflagen in der Baugenehmigung	Bestimmte Immissionsschutzbelange können zielgerichteter im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, weil das tatsächliche Vorhaben dann verbindlich feststeht und weil es mehr verfahrenstechnische und organisationstechnische Regelungsmöglichkeiten zur Lösung von möglichen Immissionsproblematiken gibt, die man im Bauleitplanverfahren nicht festsetzen darf (z.B. Betriebszeiten, Auflagen zur Führung von Schwerlastverkehr). Im Falle von auftretenden Immissionsbelastungen (z.B. bei veralteten Lüftern) ist Kontakt mit dem Gewerbebetrieb bzw. dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt aufzunehmen, um einen verträgliche Betriebsweise nach Stand der Technik sicherzustellen.
Verkehrsaufkommen	Aus planerischer Sicht wird davon ausgegangen, dass durch die Verbesserung der Produktionsmöglichkeiten und den Einbezug der Erweiterungsfläche der betriebsbezogene Ziel- und Quellverkehr um 20 – 50% zunehmen könnte. Mit der geplanten Verlagerung der Betonproduktion auf die Erweiterungsfläche soll der Anlieferverkehr für die Zuschlagsstoffe auf die südliche Zufahrt verlegt werden. Damit könnte die Harlinger Straße von Schwerlastverkehr entlastet werden. Auch wenn mit einem erhöhten Besucher- und Mitarbeiterverkehr auf der Harlinger Straße zu rechnen wäre, würde der Rückgang des Schwerlastverkehrs eine immissionswirksame Entlastung für die Anwohner dieses Siedlungsbereichs darstellen. Eine entsprechende Auflage sollte im Genehmigungsverfahren erteilt werden, sobald eine bauliche Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche beantragt wird.
Straßennetz	Die Harlinger Straße und die Landesstraße 255 weisen einen guten Ausbauzustand auf. Die Zufahrten sowie die bestehenden Kreuzungsbereiche sind verkehrsgerecht ausgebaut und hinreichend leistungsfähig. Die vorhandenen Straßenzüge werden den zusätzlichen Gewerbeverkehr problemlos aufnehmen können.
Verkehrssicherheit	Die Planung lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Verkehrssicherheit erwarten. An der Zufahrt zur Landesstraße sind sehr übersichtliche Verkehrsverhältnisse gegeben. Die Ausweisung von Sichtdreiecken ist aufgrund der großen Breite und Übersichtlichkeit des Straßenraumes nicht erforderlich.
Wohnhäuser im Umfeld	Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) mit den bestehenden und den genehmigten Nutzungen lässt keine unzumutbaren Lärmimmissionen für benachbarte Wohnnutzungen (mit dem immissionsrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes) erwarten. In der Vergangenheit gab es keine relevante Immissionskonflikte und aufgrund der oben gemachten Ausführungen sind diese für die Zukunft auch nicht zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	Das überplante Betriebsgrundstück ist verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Müllentsorgung	Die Erschließung für die Müllabfuhr ist über die vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet.
Löschwasser- versorgung	Die Versorgung mit Löschwasser kann über das bestehende Trinkwassernetz abgedeckt werden. In den umliegenden Straßenzügen sind Unterflurhydranten vorhanden.
Oberflächenentwässerung	<p>Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Niederschlagswasser, das von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Hofflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone (Mulden oder Becken) versickert wird. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Zur Umsetzung der Gebietsentwässerung für das GEe 1 liegt bereits eine Wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.10.2022 vor, in der die Entwässerungsplanung dargelegt und bestätigt worden vor (siehe Abb. 2).</p>
Private Belange	Aus Sicht des Planungsträgers ist nicht erkennbar, dass diese Bebauungsplanung sich erheblich nachteilig auf private Belange auswirken wird. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Gewerbegebiet hinreichend in die Umgebung ein.

4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Umweltprüfung nicht erforderlich	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 (siehe Kap. 2.4 und 2.5, 3.7-3.9). Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung oder Umweltbericht sind hierfür allerdings nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Vorkehrungen zum Artenschutz sind teilweise auch im anliegenden Artenschutzfachbeitrag beschrieben (LIOKOS 2022).
Schutzgut Fläche Auswirkungen	<p>Durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird.</p> <p>Die vorliegende Planung trägt Aspekten der Innenentwicklung Rechnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes (ca. 75% von 2,5 ha) handelt es sich ausschließlich um eine Bestandsüberplanung, um

- einen bestehenden Gewerbestandort mit seinen Randflächen zu sichern.
2. Um für die zukünftige Standortsicherung erforderlichen geringfügigen Erweiterungsbedürfnisse (für Regenrückhaltung, Betonherstellung, etc.) abzudecken, soll eine ackerbaulich genutzte Baulücke am südlichen Rand des Harlinger Gewerbestandortes einbezogen werden. Das neu ausgewiesene Baugebiet (GEe2) umfasst dabei nur 16,6 % der Plangebietsfläche. Der Bebauungsplan ist somit überwiegend bestandsbezogen.
 3. Die räumliche Grenze zwischen Siedlungsraum und unberührter Landschaft wird durch diese Nachverdichtung im Bestand nicht relevant verändert. Die Planung entspricht dem Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
 4. Die besonders schutzwürdigen Landschaftsbereiche rund um Hitzacker werden durch diese bestandsbezogene Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Standort außerhalb des Biosphärenreservates Elbtalau und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elbhöhen-Drawehn liegt.
 5. Die Ertüchtigung und Nachverdichtung des siedlungsbezogenen Gewerbestandortes an dieser Stelle kann insgesamt zur Vermeidung von größeren Landschaftseingriffen an anderer Stelle (die im Falle einer Betriebsaufgabe und Verlagerung von Betrieben anfallen würden) beitragen.
 6. Weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen, Grünflächen oder Kompensationsflächen werden für die geplante Betriebserweiterung nicht benötigt. Die bestehende Infrastruktur kann durch das Vorhaben besser ausgelastet werden. Das Vorhabenkonzept zielt auf eine flächensparende Bauweise, die dem Schutzgut Fläche entspricht.

Schutzgut Boden Auswirkungen

Im Plangebiet sind durch die Innenbereichslage und bestehende Baugenehmigungen bereits intensive Baurechte auf Flurstück 17/11 gegeben. Es sind damit umfangreiche Eingriffe in das Schutzgut Boden auch ohne Aufstellung des B-Planes bereits zulässig.

Die Betriebserweiterung auf dem südöstlichen Flurstück 17/14 bewirkt einen Verlust von Ackerboden mit einer ohnehin sehr niedrigen Boden-/Ackerzahl von 24/25 und eine Versiegelung von bis zu 0,396 ha. Die planerisch neu zugelassene Zunahme der Flächenversiegelung im GEe2 stellt auf der betroffenen Fläche einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. Zudem können die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -Abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.

Durch die Aufgabe einer intensiven Landwirtschaft auf dem Flurstück 17/14 und die Anlage von neuen Grünflächen findet auf einer Fläche von 0,25 ha eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch eine naturnahe Dauervegetation statt.

Schutzgut Wasser Auswirkungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Fortführung der bestehenden Nutzung und der vergleichsweise kleinflächigen Betriebserweiterung sind gegenüber dem heutigen Nutzungsgrad keine erheblichen Zusatzbelastungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die im Plangebiet mögliche Neuversiegelung auf einer Fläche von bis zu 0,396 ha bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet in Grünmulden mit bewachsenen Bodenfilter zur Versickerung gebracht werden. Diese nachhaltige Regenwasserbeseitigung stellt eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Einleitung des Regenwassers in den Schmutzwasserkanal dar.

Schutzgut Pflanzen
Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung geht Lebensraum für die Pflanzenwelt dauerhaft verloren. Bau- und anlagebedingt werden in diesem Fall eine Sandackerfläche von ca. 0,64 ha mit geringem Biotopwert sowie einzelne Bäume östlich der Zufahrt zur Landesstraße verloren gehen. Alle anderen Biotopstrukturen werden im Plangebiet erhalten.

Die Neuanlage von ca. 0,25 ha Grünflächen auf dem Flurstück 17/14, insbesondere die Anpflanzung einer vierreihigen Hecke und die Entwicklung von Saumstreifen, tragen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen bei.

Insgesamt lässt die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwarten

Schutzgut Tiere
Auswirkungen

Das Untersuchungsgebiet weist für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten geeignete Habitatstrukturen auf (siehe Artenschutzfachbeitrag in Anlage 2 und Anlage 3). Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Zudem werden Tiere sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung gestört und kleinräumig verdrängt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sowie der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz verbleiben jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Im Artenschutzfachbeitrag von LOIKOS (2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannt:

- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.
- Ausleuchtung der neuen Gewerbegebietsfläche GEe2 nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED, für den Fledermaus- und Insektenschutz. Zu vermeiden ist nach oben und zur Seite ausstrahlendes Streulicht.

Für die Planung einer Kleinwindanlage in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind weitere Untersuchungen zu Auswirkungen der Kleinwindanlage auf die Fledermaus- und Vogelfauna zwingend erforderlich.

Schutzgut
biologische Vielfalt
Auswirkungen

Die Planungsrealisierung bewirkt einen Verlust von einer 0,64 ha großen Ackerfläche, die eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt aufweist. Die Neuanlage von ca. 0,25 ha Grünflächen auf dem Flurstück 17/14, die Anpflanzung einer vierreihigen Hecke, die Herstellung von Grünmulden und die Entwicklung von Saumstreifen, tragen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet bei und wirken sich mittelfristig positiv auf das Schutzgut biologische Vielfalt aus.

Durch den Baustellenbetrieb ist vorübergehend mit einer Beeinträchtigung und Störungen zu rechnen.

Schutzgut Klima /
Luft
Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Betriebsbedingt sind keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Eine Frischluftzufuhr ist die Lage im Harlinger Bachtal gegeben. Nicht zuletzt aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung durch Luftschadstoffe in der Region Wendland (UMWELTBUNDESAMT online 2022), insbesondere in Randlage der Stadt Hitzacker (Elbe) mit seinen guten Klima- und Luftverhältnissen, ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Das bisherige Kleinklima von Ackerfläche wird durch Überbauung verändert. Es ist kleinräumig mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderung der mikroklimatischen Situation kann aber durch benachbarte filter- und pufferfähige Gehölze und der offenen Landschaft sowie durch Gehölzpflanzungen kompensiert werden. Bezogen auf die Ortslage der Stadt Hitzacker (Elbe) sind keine messbaren, relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels (mit zunehmenden Trockenperioden im Sommer) ist eine schattenspendende Begrünung im Plangebiet sinnvoll. Das anfallende Regenwasser soll vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

Die neuen Gebäude sollen durch Solaranlagen auf den Dächern nachhaltig und später mit einer Kleinwindanlage mit Energie versorgt werden. Dadurch wird eine Vermeidung von CO₂-Emissionen bewirkt.

Schutzgut Land-
schaftsbild /
Erholung
Auswirkungen

Auf dem vorhandenen Betriebsgelände des Harlinger Betonfertigteilwerkes stellt der Neubau einer Produktions- und Lagerhalle aufgrund seiner Dimension eine zusätzliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild dar (siehe Abb. 1). Dieser Eingriff ist aber aufgrund bestehender Baurechte genehmigt worden und damit nicht als Auswirkung dieser Bauleitplanung, sondern als Vorbelastung des Standortes zu werten.

GEe1

Da das bestehende Werksgelände (GEe1) inzwischen vollständig baulich genutzt ist, sind dort keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Zudem sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung getroffen, indem die vorhandenen Randstrukturen, die zur Eingrünung des bestehenden Betriebsstandortes beitragen, planerisch gesichert werden.

GEe2

Durch eine baulich Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche (GEe2) wird der bestehende Ortsrand des Gewerbebestandes Harlingen auf der Südseite stärker baulich geprägt. Die baulichen Anlagen werden von der offenen Landschaft her teilweise sichtbar sein. Durch die Erhaltung einer Baumhecke im Osten und die geplante Neuanpflanzung einer Baumstrauchhecke entlang der Lüneburger Landstraße (L 255) können die

Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild teilweise minimiert und ausgeglichen werden. Auch die topographischen Gegebenheiten (das GEE2 liegt ca. 2-3 m tiefer als das GEE1 und 5-6 m tiefer als die nächstliegenden Wohnhäuser) trägt zur Minimierung der Eingriffe bei.

Kleinwindanlage

In einer getroffenen Ausnahmeregelung für das GEE2 werden Kleinwindanlagen für die betriebliche Eigenversorgung bis zu einer Gesamthöhe von 51 m als möglicherweise genehmigungsfähig eingeschätzt. Bis zu dieser Höhe handelt es sich um noch vergleichsweise standortverträgliche Anlagen mit wenigen Metern Rotorradius mit einem relativ geringem Störpotential.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der kleinräumig gekammerten Landschaft (Sichtschutz durch Hügel, Bahnstrecke, Tal) und der Sichtabschirmung durch eine kleingliedrige Gehölzstruktur wäre eine Kleinwindanlage an dieser Stelle nicht sehr weit sichtbar und würde damit nur kleinräumige Beeinträchtigungen hervorrufen.

Für die Anwohner trägt eine Reihe aus alten Eichen in der Harlinger Straße dazu bei, dass von den höher liegenden Wohnhäusern Harlinger Straße Nr. 2, 4, 4a und 6 der Sichtbezug auf die Kleinwindanlage durch den „grünen Kronenvorhang“ der Eichen oder durch Bestandsbebauung weitgehend verdeckt sein wird. Die Wohngebäude Harlinger Straße Nr. 14 und 14a liegen mehr als 220 m entfernt und topographisch mindestens 5m höher, so dass eine Kleinwindanlage aus dieser entfernten Perspektive das Orts- und Landschaftsbild nicht relevant überprägen kann. Für alle weiter westlich oder jenseits der Bahnlinie gelegenen Wohnhäuser sind aufgrund von vorgelagerten Gehölzen keine Sichtbezüge zu erwarten.

Die Auswirkungen einer Kleinwindanlage auf das Orts- und Landschaftsbild werden aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorprägung des Standortes und der kleinräumigen Sichtbarkeit in diesem konkreten Fall als noch verträglich eingestuft, auch wenn der umliegende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und die Stadt Hitzacker eine besondere Fremdenverkehrsfunktion ausweist. In der Gesamtabwägung werden die Belange der nachhaltigen Energieerzeugung mit Verweis auf § 2 EEG 2023 höher gewichtet, als die potentiell betroffenen Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch Auswirkungen

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet lässt keine unzumutbaren Lärmimmissionen für benachbarte Wohngebäude in Harlingen und weiter entfernt liegende Wohngebiete erwarten (siehe Kap. 4.1).

Im Altlastenverzeichnis von NIBIS (online 2023) sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Jedoch wurde während der Planung für den Hallenneubau bei einer Bodenuntersuchung eine Altlast gefunden, die inzwischen saniert ist.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen, insbesondere der Erholungsfunktion, aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Die Beeinträchtigungen sind aber zeitlich beschränkt und begrenzen sich auf das Baufeld und die Erschließungswege.

Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien

ergebenden Lärmgrenzwerte sowie den textlichen Festsetzungen zum Emissionsschutz (TF 1 c) -e)) sind einzuhalten.

Zwar ist nach einer vollständigen Planungsrealisierung mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation ist für das Schutzgut Mensch aber nicht von einem erheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kulturgüter.

Auswirkungen

Der Produktionsstandort wird als Sachgut durch die Planung gesichert.

keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

Für Bauleitplanungen, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan die neu zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzu-sehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Die Gemeinde kann auf die Anwendung der üblichen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichten.

5. Durchführung / Kosten

Bodenordnung	Die Plangebietsflächen befinden sich (mit Ausnahme der Wegeparzelle 95/1) im Eigentum des ortsansässigen Gewerbebetriebes (SB). Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.
Erschließungskosten	Erschließungsaufwendungen fallen nicht an. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.
Kompensationskosten	Kompensationskosten fallen nicht an. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen dienen der Ortsbildgestaltung und dem Natur- und Artenschutz. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der privaten Grünfläche und die festgesetzten Baumpflanzungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.
Sonstige Kosten	Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabenträger. Weitere Folgekosten fallen bei der Stadt nicht an.

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

Hitzacker, den

(Siegel)

Der Stadtdirektor

.....

Referenzliste

ADABweb, FACHINFORMATIONSSYSTEM DER NIEDERSÄCHSISCHEN DENKMALPFLEGE (online 2022): <https://www.adabweb.niedersachsen.de>

BRV, BIOSPHÄRENRESERVATSVERWALTUNG NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAE (Hg.) (2009): Biosphärenreservatsplan mit integriertem Umweltbericht. Biosphärenreservat "Niedersächsische Elbtalae". 17. März 2009. Textband. Hitzacker. 316 S. + Kartenband und separaten Kartensatz.

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (online 2022): Landschaftssteckbriefe.
<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/untere-mittelbe-niederung>

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung.

DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN (online 2022): <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 337 S.

DRACHENFELS, O. v. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2010. S. 249 - 252.

KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.

LABO, BUND-LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüchow-Dannenberg

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG, KARTENDIENST (ONLINE 2020): <https://lkdan.maps.arcgis.com/home/index.html>

MANTHEY, FRANK 2022, Faunistischer Fachbeitrag - Fledermäuse -, Stahlbetonwerk bei Hitzacker, Juli 2022

NIBIS, NIEDERSÄCHSISCHES Bodeninformationssystem (online 2022): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3?TH=510#>

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.

NLÖ, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 23/1: 2-60. Hildesheim.

NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2022a): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2022b): https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/hochwasser_kustenschutz/hochwasserschutz/karten_zum_thema_hochwasser/

LOIKOS, GÜNTER SCHÄFERS (2022): Bebauungsplan Gewerbegebiet Harlingen (Landkreis Lüchow- Dannenberg, Stadt Hitzacker (Elbe)). Artenschutzfachbeitrag. Stand 19.09.2022. 32 S.

SAMTGEMEINDE ELBTALAE: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hitzacker (Elbe), genehmigt am 6.7.1977

SAMTGEMEINDE ELBTALAE: 28.3. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Hitzacker (Elbe), genehmigt am 17.03.1998

UMWELTBUNDESAMT (online 2022): <https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten/luftqualitaet/>

Anlage 1: Artenliste 1 (Hecke)

Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgelegte Entwicklung einer vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb der privaten Grünfläche naturnahe Regenrückhaltung / sind mindestens einmal verpflanzte Heister bzw. Sträucher zu pflanzen. Es ist herkunftsgesichertes Pflanzgut folgender Arten in den genannten Anteilen zu verwenden.

private Grünfläche naturnahe RR / Hecke**Flächengröße**4.913 m²**Pflanzabstand Bäume/Sträucher**

1,5 x 2 m / 4 Reihen mit 3 m vorgelagerten Krautsäumen

Pflanzqualität (mind.)

Sträucher/Heister 1 x v,60–80 cm

Art		Empfohlener Anteil
Bäume		
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	5 %
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	5 %
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	5 %
Gewöhnliche Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	5 %
Großsträucher		
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	15 %
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	15 %
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10 %
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	10 %
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	10 %
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	10 %
Kleinsträucher		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	5 %
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	5 %
		100 %

Anlage 2: Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Harlingen, LOIKOS - Günter Schäfers, Sept. 2022

Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag – Fledermäuse -,Stahlbetonwerk bei Hitzacker, Frank Manthey, Juli 2022

Anlage 4: Abstandsliste 2007 aus NRW-Abstandserlass vom 6.6.2007