

Anlage zur Vorlage 30/463/2011

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT HITZACKER

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET MEUDELFITZ – 1. ÄNDERUNG



Ausschnitt des östlichen Bereichs des Bebauungsplans

- **SATZUNGSTEXT**
- **VERFAHRENSVERMERKE**
- **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Entwurf Sept. 2011

EWS EKKE WITT STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG HAUPTSTR. 19, 29456 HITZACKER, TEL.: 05862/ 9411034

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET MEUDELFITZ – 1. ÄNDERUNG**

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), beide in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Hitzacker diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem nachstehenden Text, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Meudelfitz.

§ 2

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

5.4 ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die textliche Festsetzung wird geändert und lautet neu:

An den Grenzen benachbarter neu gebildeter Baugrundstücke innerhalb der Flurstücke 6/15 und 6/16 sind auf jeder Grundstücksseite 2,35 m breite Pflanzstreifen mit Gehölzen entsprechend der Artenliste zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1m bis 2m anzupflanzen und zu erhalten. Pro Pflanzstreifen sind mindestens drei Nebenbaumarten und mindestens fünf Straucharten zu verwenden, wobei ein mindestens 10 %iger Anteil der gepflanzten Gehölze auf Nebenbäume entfallen muss.

Hitzacker,

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von EWS Ekke Witt Stadt- und Landschaftsplanung, Hauptstraße 19, 29456 Hitzacker (Elbe).

Hitzacker (Elbe),

E. Witt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Hitzacker,

Stadtdirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 13 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hitzacker,

Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hitzacker hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker,

Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hitzacker,

Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker,

Stadtdirektor

Begründung
zum
Bebauungsplan
Gewerbegebiet Meudelfitz – 1. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Veranlassung	2
2 Planungsgrundlagen	2
2.1 Verfahren	2
2.2 Übergeordnete Planungen	3
3 Änderungen	3
4 Auswirkungen der Planung	5
5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	5
5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	5
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.3 Begründung der Planungsentscheidung	5

1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Meudelfitz wurde am 11.04.1998 rechtskräftig.

Gegenstand dieser 1. Änderung ist die textliche Festsetzung 5.4, die die Anlegung und Erhaltung von Pflanzstreifen beidseitig der Grenzen von benachbarten Baugrundstücken regelt.

Der Rat der Stadt Hitzacker hat die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans beschlossen, um durch eine Verringerung der Tiefe der Pflanzstreifen, die bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu erhöhen und gleichzeitig die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Satz 1 der textlichen Festsetzung 5.4 Anpflanzen von Gehölzen an Grundstücksgrenzen lautet vor der Änderung:

Planungserfordernis

An den Grenzen benachbarter neu gebildeter Baugrundstücke innerhalb der Flurstücke 6/15 und 6/16 sind auf jeder Grundstücksseite 5 m breite Pflanzstreifen mit Gehölzen entsprechend der Artenliste vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m anzupflanzen und zu erhalten.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von einer Nachfrage von recht großen Baugrundstücken in diesem Gewerbegebiet ausgegangen. Die aktuelle tatsächliche Parzellierung zeigt demgegenüber, dass die Grundstücke in geringerer Flächengröße als im Planungszeitraum erwartet verkauft werden. Daraus folgt, dass die festgesetzten Pflanzstreifen prozentual einen höheren Flächenanteil beanspruchen als seinerzeit gewünscht und festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Verringerung der Breite der Pflanzstreifen entsprechend der reduzierten Größe der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Erhaltung der erforderlichen Kompensationsleistung dieser Pflanzmaßnahmen.

Planungsziel

2 Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Diese 1. Änderung kann nicht als eigenständiger Rechtsplan wirken, sondern nur in Verbindung mit dem 1998 in Kraft getretenen Ursprungsplan Gewerbegebiet Meudelfitz.

Charakter der vorliegenden Änderung

Da durch diese 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt und keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. **Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB**

2.2 Übergeordnete Planungen

Auch nach Inkrafttreten der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. **F-Plan**

3 Änderungen

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Meudelfitz. **Geltungsbereich, § 1**

Mit dieser 1. Änderung wird der Bebauungsplan hinsichtlich der im § 2 dieser Satzung aufgeführten Festsetzungen geändert. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen. **Änderung der textlichen Festsetzung § 2**

Satz 1 der textlichen Festsetzung 5.4 Anpflanzen von Gehölzen an Grundstücksgrenzen lautet vor der Änderung:

An den Grenzen benachbarter neu gebildeter Baugrundstücke innerhalb der Flurstücke 6/15 und 6/16 sind auf jeder Grundstücksseite 5 m breite Pflanzstreifen mit Gehölzen entsprechend der Artenliste vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m anzupflanzen und zu erhalten.

Satz 2 bleibt unverändert erhalten.

Satz 3 wird gestrichen. Satz 3 lautete vor der Streichung:

Einfriedungen sind nur außerhalb der Pflanzstreifen auf der der entsprechenden Grundstücksgrenze abgewandten Seite der Pflanzstreifen zulässig.

Zur Streichung von Satz 3:

Diese Einschränkung zur Lage der Einfriedung ist nicht unabdingbar erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb, der die Pflanzung anlegt und zu erhalten hat, die Gehölze durch das Betriebsgeschehen schädigen wird.

Zur Änderung von Satz 1:

Die nachfolgenden ersten drei Zeilen der Tabelle des Ursprungsplans zur Kompensation der Eingriffe im Bereich der Flurstücke 6/15 und 6/16, Gemarkung Hitzacker, Flur 14, zeigen, dass durch die Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen eine Fläche von insgesamt 0,30 ha beansprucht werden soll.

Bei einer beidseitigen Bepflanzung von jeweils 5,0 m, d.h. einer Pflanzbreite von insgesamt 10,0 m, ergibt sich bei einer Fläche von 3000 m² eine zugrunde gelegte Grundstückslänge von 300 m.

Eingriffsfläche (Planung)	Biot.typ	Fläche (ha)	W*	Flächenwert
versiegelte Flächen (GE) (x0,8)	X	4,13	0	0,00

geplant = 300 lfm zu

Gehölzpfl. (Gr. grenzen)	BZE	0,30	2	0,60	bepflanzende Grenzen
Gehölzpfl. (Fl. z. Anpfl.)	BZE	0,17	2	0,34	

In der nachfolgenden Planskizze mit den Eintragungen der bereits gebildeten neuen Flurstücke im östlichen Bereich (durchgezogene Linien) und den zu erwartenden Flurstücksaufteilungen im westlichen Bereich (unterbrochene Linien) sind die nunmehr zu erwartenden Grundstückslängen, die entsprechend der textlichen Festsetzung 5.4 beidseitig zu bepflanzen sind, eingetragen.



vorhandene und zur erwartende Grundstückslängen

Die eingetragenen Grundstückslängen ergeben folgende Zahlenwerte (entgegen dem Uhrzeigersinn):

$$20 + 60 = 80 \text{ m}$$

$$30 + 100 = 130 \text{ m}$$

$$70 \text{ m}$$

$$85 \text{ m}$$

$$85 \text{ m}$$

$$80 \text{ m}$$

$$\underline{120 \text{ m}}$$

$$\underline{\underline{650 \text{ m}}}$$

Bei einer Bepflanzung dieser 650 m Grundstückslänge, beidseitig in einer Tiefe von **jeweils 2.35 m**, d.h. insgesamt von 4,70 m, ergeben sich Pflanzflächen von insgesamt 3055 m².

Diesem neuen Wert steht der oben angegebene Ursprungswert von 3000 m² gegenüber.

Der neue Wert ist größer als der Ursprungswert, d.h. die Kompensation der Eingriffe im Bereich der Flurstücke 6/15 und 6/16 wird auch **erbracht**

nach der Änderung der textlichen Festsetzung erbracht.

Die Ursprungsfestsetzung einer vierreihigen Bepflanzung wird aufgrund der Verringerung der Pflanztiefe auf eine zweireihige Bepflanzung geändert.

Pflanzung nur noch zweireihig

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung wird kein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Kein Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Kein Umweltbericht

4 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der festgesetzten Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf übrige Belange.

Keine sonstigen Auswirkungen der Änderung

5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 3. Änderung wurde vom Rat der Stadt am gefasst.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am durch eine Amtliche Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung erfolgt kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft.

5.3 Begründung der Planungsentscheidung

Da auch nach der Änderung sämtliche Eingriffe in Natur und Land-

schaft vollständig ausgeglichen sind, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten erwogen oder geprüft.

Der Rat der Stadt Hitzacker hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in seiner Sitzung am beschlossen.

Hitzacker,

(Siegel)

Stadtdirektor

Bürgermeister