

Anlage zur Vorlage 30/571/2012 - Begründung -

## BEGRÜNDUNG

### INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1. VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL	1
2. Planungsgrundlage	2
2.1 Verfahren	2
2.2 Übergeordnete Planungen	3
2.3 Ortsrecht / Bestandssituation	4
3. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG	5
3.1 Geltungsbereich	5
3.2 Erweiterung der Baugrenzen	5
3.3 Aufhebung der Baugrenzen für Abstellen/Lagerung	5
3.4 Erhöhung der maximalen Oberkante von Gebäuden	5
3.5 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4	6
3.6 Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen	6
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	7
4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	7
5. KOSTEN	9

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Liegenschaftskarte zur Verdeutlichung der Bestandsstruktur im Plangebiet	4
--	---

### ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Planungsanlass - Vorhaben im Gewerbegebiet Meudelfitz	10
Anlage 2: Überschlägige Vorprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB	11
Anlage 3: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Meudelfitz	13

## 1. Veranlassung / Planungsziel

Anlass A Erweiterung Fa. Sieber	Das mittelständische Unternehmen <i>Sieber Forming Solution GmbH</i> plant einen Ausbau seiner neu gegründeten Betriebsstätte am Standort Hitzacker-Meudelfitz. Um die zukünftige Betriebsentwicklung abzusichern, hat die Firma eine Kaufoption für das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück abgeschlossen. Der erste Erweiterungsschritt soll aber zunächst auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück realisiert werden. Es ist ein Bauantrag gestellt worden, der eine Erweiterung der gerade in Betrieb genommenen Produktionshalle um ca. 19 m in östliche Richtung beinhaltet (siehe Anlage 1). Bei der beantragten Hallenerweiterung wird eine im Bebauungsplan festgesetzte rückwärtige Baugrenze um ca. 40 m <sup>2</sup> überschritten. Nach Aussage des Landkreises werden dadurch die Grundzüge der Planung berührt - eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans ist nicht möglich. Dieses dringliche Vorhaben kann erst genehmigt werden, wenn die rückwärtige Baugrenze verschoben wird. Der Betriebsinhaber hat deshalb einen Antrag an die Stadt Hitzacker gestellt, den geltenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Meudelfitz" entsprechend zu ändern.
Anlass B Bootshalle Schneeberg	Im südöstlichen Teil des Gewerbegebiets plant ein ortsansässiger Investor die Errichtung einer 90 x 30 m großen Lagerhalle mit Büroeinheit sowie 9 Stellplätzen. Die für die Lagerung von Booten konzipierte Halle soll eine Traufhöhe von ca. 10,5 m aufweisen. Bei einer hallentypischen Mindestdachneigung von 15 Grad wird die Bootshalle eine Firsthöhe von ca. 14,70 m erreichen (siehe Anlage 1). Nach den derzeit geltenden Bebauungsplan-Festsetzungen darf die Oberkante von Gebäuden jedoch in diesem Gewerbegebiet höchstens 10 m über Oberkante Fertigfahrbahn der Erschließungsstraße liegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben zu schaffen, muss der B-Plan bezüglich der Höhenfestsetzungen geändert werden (auf OK max. 15 m).
Ziel und Zweck der Planung	<p>Ziel und Zweck der Planung ist es, den Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet Meudelfitz mehr Raum und Flexibilität bezüglich der Anordnung und Ausgestaltung ihrer gewerblichen Anlagen auf den Baugrundstücken zu bieten. Die Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen sollen jedoch nicht nur auf die beiden Vorhabengrundstücke bezogen sein, sondern für das gesamte Gewerbegebiet gelten. Aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Stadt möchte durch diese Planung erreichen, dass nicht bei jedem weiteren Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.</li><li>2. Eine intensivere Ausnutzung der in Meudelfitz ausgewiesenen Gewerbefläche ist städtebaulich sinnvoll, vor dem Hintergrund dass das Gewerbeflächenangebot der Stadt Hitzacker zur Neige geht. Nach Realisierung der o.a. Vorhaben wird 75% der Gewerbefläche in Meudelfitz belegt sein. Es wird nur noch ein ca. 1,65 ha Gewerbefläche für weitere Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Weitere Gewerbeflächen hat die Stadt Hitzacker zur Zeit nicht anzubieten.</li></ol>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung den Belangen der örtlichen Wirtschaft dient und zur Stärkung des Grundzentrums Hitzacker beitragen wird.

## 2. Planungsgrundlage

### 2.1 Verfahren

Art der Änderung Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine reine textliche Änderung. Die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet ihre Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Meudelfitz“ in der Fassung der 1. Änderung.

Der textlichen Änderung ist zur Erläuterung ein Beiplan beigelegt. Der Beiplan bildet den Stand der Planzeichnung nach Inkrafttreten der 2. Änderung ab. Der Beiplan soll in das kommunale Geoinformationssystem übernommen werden können.

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

- Es handelt sich um eine Bauleitplanung im beplanten Innenbereich.
- Wesentlicher Zweck des Bebauungsplans ist die Optimierung und Nachverdichtung einer bestehenden Gewerbegebietfläche.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete).
- Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Meudelfitz zugelassene Grundfläche beträgt ca. 55.500 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 ist bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ein überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen. Zu Beginn der Planung ist eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt worden (siehe Anlage 2). Im Ergebnis kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird, da der Umfang der zulässigen Grundfläche nicht erhöht wird. Das Planverfahren kann als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (Fall 2) ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.

3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
6. Die Festsetzung einer Eingriffs-Ausgleichsregelung entfällt.

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

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung	Belange der Landesplanung (Schutzgebiete, Sperrgebiete, Vorranggebiet, etc.) werden durch diese Änderung nicht berührt.
RROP 2004	<p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 sind für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen getroffen. Die Stadt Hitzacker/Elbe ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen.</p> <p>Bezüglich der Arbeitsstättensicherung und -entwicklung ist in Ziel 3.1-02 festgelegt, dass gewerbliche Betriebe vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln sind.</p> <p>Die Stadt Hitzacker hatte Ende der 90-iger Jahre eine größere Gewerbegebietsausweisung im Ortsteil Meudelfitz vorgenommen, weil in Hitzacker selbst die räumlichen Optionen für eine Gewerbeentwicklung begrenzt waren und die Fremdenverkehrsqualität als Luftkurort nicht durch immissionsträchtige Gewerbenutzungen beeinträchtigt werden sollte.</p> <p>Vor diesem Hintergrund entspricht die Bauleitplanung den Zielvorgaben der Raumordnung.</p>
Flächennutzungsplan	Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet Meudelfitz ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue entwickelt. Das Entwicklungsgebot (gemäß § 8 (2) BauGB) ist auch nach Inkrafttreten dieser Änderung unverändert eingehalten.
Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB	<p>Durch die vorliegende Planänderung soll eine kompaktere und flexiblere Ausnutzung eines vorhandenen Gewerbebestands ermöglicht werden. Mit der Erhöhung der räumlichen Nutzungsoptionen sinkt der (andernfalls nach außen getragene) Bedarf nach gewerblicher Erweiterungsfläche. So kann einer vorzeitigen Neuausweisung von Gewerbeflächen in freier Landschaft (Landschaftsverbrauch) entgegengewirkt werden.</p> <p>Die Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich vertretbar und mit dem in § 1a Abs. 2 BauGB festgeschriebenen Grundsatz, <i>"mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden"</i>, zu vereinbaren.</p>

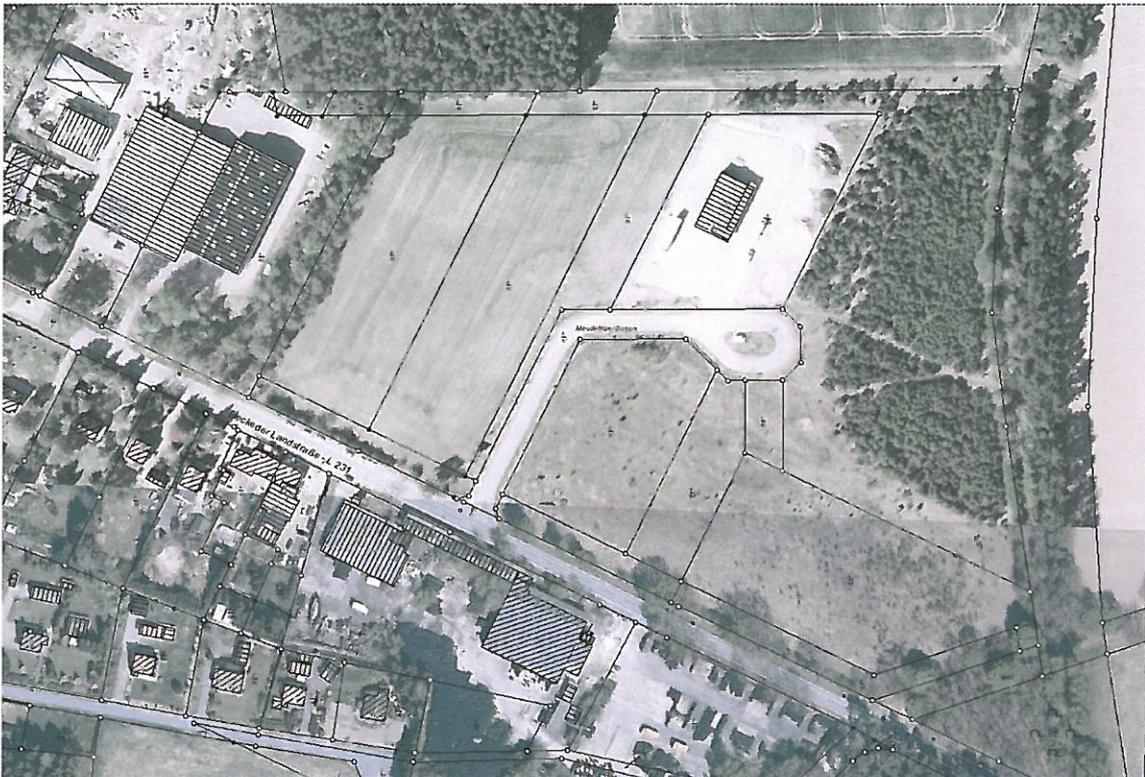
### 2.3 Ortsrecht / Bestandssituation

rechtskräftiger  
Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Meudelfitz der Stadt Hitzacker (Elbe) ist am 11.04.1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 5.11.2011 rechtswirksam geworden (Änderung der Festsetzung 5.4).

Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus dem Beiplan zur Satzung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Anlage 3 aufgeführt.

#### Abbildung 1: Orthophoto mit Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN

Verkehrliche Er-  
schließung

Der Ortsteil Meudelfitz ist über die „Bleckeder Landstraße“ (L 231) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Gewerbebestandort wird über die Gewerbestraße „Meudelfitzer Bogen“ verkehrlich erschlossen.

Bestehende Nut-  
zungen

Das Orthophoto vom 31. Dez. 2009 ist heute nicht mehr aktuell. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im März 2012 war bereits östlich des Meudelfitzer Bogens die Produktionsstätte der Firma Siebert eingerichtet (siehe Anlage 1). Der im Luftbild ersichtliche Kiefernaufwuchs ist Anfang 2012 beseitigt worden.

Ver- und Entsor-  
gung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind mit Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen Versorgungsträger ausgestattet.

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

Naturschutzrecht Die Ortschaft Meudelfitz ist aus dem Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn ausgespart. Die LSG-Grenze ist aus dem Beiplan zur Satzung ersichtlich.

Zum Biosphärenreservat Elbtalaue (Gebietsteil B) sowie zum FFH-Gebiet Nr. 2928-331 hält der Gewerbebestandort einen Abstand von ca. 500 m ein.

### 3. Gegenstand der Änderung

#### 3.1 Geltungsbereich

zu § 1 Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es bei einer unselbständigen textlichen Änderung sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes unverändert beizubehalten.

#### 3.2 Erweiterung der Baugrenzen

zu § 2 Um die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke zweckmäßig zu verbessern, werden die rückwärtigen Baugrenzen auf der Nord- und Ostseite des Gewerbegebiets um 10 m nach außen verschoben, so dass sie mit den bisher festgesetzten *Baugrenzen für Abstellen/Lagerung* zusammenfallen (siehe Beiplan zur Satzung).

Durch diese Änderung darf in einem Bereich, der vorher ausschließlich Lagernutzungen vorbehalten war, nun auch die gewerbliche Hauptnutzung untergebracht werden. Damit wird auf eine Fläche von 4.980 m<sup>2</sup> die Nutzungsflexibilität für die Gewerbetreibenden erhöht.

Zur angrenzenden Randeingrünung hat die Hauptnutzung weiterhin einen Abstand von 5 m einzuhalten. In dem Randstreifen sind Lagernutzungen zulässig.

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

#### 3.3 Aufhebung der Baugrenzen für Abstellen/Lagerung

zu § 3 Durch die o.g. Verschiebung der Baugrenzen werden die bisher an dieser Stelle geltenden Baugrenzen für Abstellen/Lagerung funktionslos. Daher ist dieses besondere Planzeichen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung zu streichen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2, die auf dieses Planzeichen Bezug nimmt, wird aufgehoben.

#### 3.4 Erhöhung der maximalen Oberkante von Gebäuden

zu § 4 In weiten Teilen des Gewerbegebiets wird die maximale Oberkante von Gebäuden von 10 auf 15 m erhöht. Nur für die Bestandsflächen im Westen soll die Erhöhung auf max. 12 m gedrückt werden, weil dort an eine eingeschossige Siedlungsbe-

bauung angrenzt.

Durch diese Änderung wird ganz konkret die Errichtung einer fast 15 m hohen Bootshalle am Standort Meudelfitz ermöglicht (siehe Anlage 1). Im Sinne der Gleichbehandlung sollen auch im übrigen Gewerbegebiet Bauten von 12- 15 m Höhe zugelassen werden, um z.B. die Errichtung von kleinen Hochregallagern zu ermöglichen.

Eine bessere Ausnutzung der Bauhöhen ist städtebaulich sinnvoll, weil damit dem anhaltenden Flächenverbrauch entgegen gewirkt und ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden kann. Zum anderen ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (LSG-Gebiet) eine angemessene Höhenbegrenzung an dieser Stelle unverzichtbar.

Weil die Erschließungsstraßen im Plangebiet eine sehr unterschiedliche Höhenentwicklung aufweisen, muss der Höhenbezugspunkt im Plan durch folgende Ergänzung genauer definiert werden: Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße an der zugehörigen Zufahrt.

Die gewählte Höhenstaffelung ist unter dem Gesichtspunkt erfolgt, dass der Meudelfitzer Bogen als Erschließungsstraße topographisch ca. 3m tiefer liegt, als die bestehenden Gewerbezufahrt an der Bleckeder Landstraße.

### **3.5 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4**

zu § 5

Die im November 2011 geänderte Festsetzung Nr. 5.4 schreibt die Bepflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken vor. Diese Pflanzauflage ist am Firmenparkplatz von Sieber derzeit nicht realisierbar, weil das Betriebsgrundstück dort sehr schmal ist. Durch diese Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 soll den Betrieben mehr Flexibilität bezüglich der Anordnung von Bepflanzungen auf ihrem Baugrundstück geboten werden: Auf den Gewerbegrundstücken kann auf die 2,35 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn stattdessen 10 % der Grundstücksfläche als Pflanzflächen angelegt werden. Die Pflanzflächen, die im Freiflächenplan zum Bauantrag festzulegen sind, sind mit Laubbäumen und Sträuchern aus der Artenliste im Pflanzabstand von max. 2 m mit einem Nebenbaumanteil von mind. 10 % fachgerecht zu bepflanzen und zu erhalten.

### **3.6 Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen**

BauNVO 1990

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

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Gewerbenutzungen	Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird die bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Meudelfitz verbessert.
mittelfristig Erweiterungsbedarf	Nach Realisierung der o.a. Vorhaben wird 75% der Gewerbefläche in Meudelfitz belegt sein. Es wird nur noch westlich des Meudelfitzer Bogens eine freie Gewerbefläche (von ca. 1,6 ha) verfügbar sein. Aus stadtplanerischer Sicht sollte die Stadt in Verlängerung der heutigen Zufahrt von der L 231 eine Wegeparzelle in ihrem Eigentum belassen, um die Option für eine zukünftige Gewerbegebietserweiterung in Meudelfitz zu sichern. Alternativ sollte geprüft werden, ob andere Standorte für die zukünftige Gewerbeflächenausweisungen im Gemeindegebiet in Frage kommen.
Immissionsschutz	Belange des Immissionsschutzes werden von dieser Änderung nicht berührt, weil die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt und alle Vorhaben im Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Immissionsverträglichkeit überprüft werden.
Ortsbild	Die an der Bleckeder Landstraße bestehenden Wohnhäuser haben teilweise Sichtkontakt zum Gewerbegebiet. Durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhen im Gewerbegebiet könnten sich Eingriffe in das Ortsbild ergeben. Diese werden angesichts der gewählten Höhenstaffelung als noch zumutbar beurteilt.  Die Erschließungsstraße Meudelfitzer Bogen, die für weite Teile des Gewerbegebiets als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung gilt, liegt mit 42 m ü. NN ca. 2-4m tiefer als die Bebauung an der Bleckeder Landstraße (siehe Titelbild).
Verkehr/ Ver- und Entsorgung	Eine wesentliche Veränderung der Verkehrssituation ist infolge dieser Planung nicht zu erwarten. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Gewerbegrundstücke ist unverändert gewährleistet.  Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine relevanten städtebaulichen Konflikte durch diese Planung hervorgerufen werden.

### 4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Umweltbericht und Eingriffsregelung 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. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.
--	---

In den folgenden Abschnitten werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft kurz beschrieben und bewertet.

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

**Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** Das Plangebiet und der angrenzende Landschaftsraum hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fauna (kein FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht erwartet, da keine spezifischen Bereiche mit Bedeutung für den Artenschutz überbaut werden und das betreffende Gebiet durch die gewerbliche Nutzung vorbelastet ist, bzw. planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** Die Planung hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft** Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft Erholung** Die rückwärtige Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen (auf ca. 57 m ü. NN) könnten zu einer weiter in die Landschaft hinein wirkenden Gewerbebebauung führen. Da das Gebiet von hohen Bäumen (Alteichen an der Landesstraße) bzw. topographisch höher gelegenen Grünstrukturen im Norden und Osten eingefasst ist und weitere Bepflanzungen geplant sind, führen die Änderung der zulässigen Gebäudehöhen nicht zu einer erheblichen Zusatzbelastung. Das Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ wird durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

**zusammenfassende Bewertung** Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verursacht werden. Es könnten in begrenztem Umfang Eingriffe in das Schutzgut Landschaft erfolgen, die jedoch als noch verträglich einzustufen sind, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand einem weiteren Landschaftsverbrauch tendenziell entgegenwirkt.

Eingriffe, die aus einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB resultieren, sind als zulässig anzusehen und bedürfen keiner naturschutzrechtlichen Kompensation.

---

### 5. Kosten

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

---

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

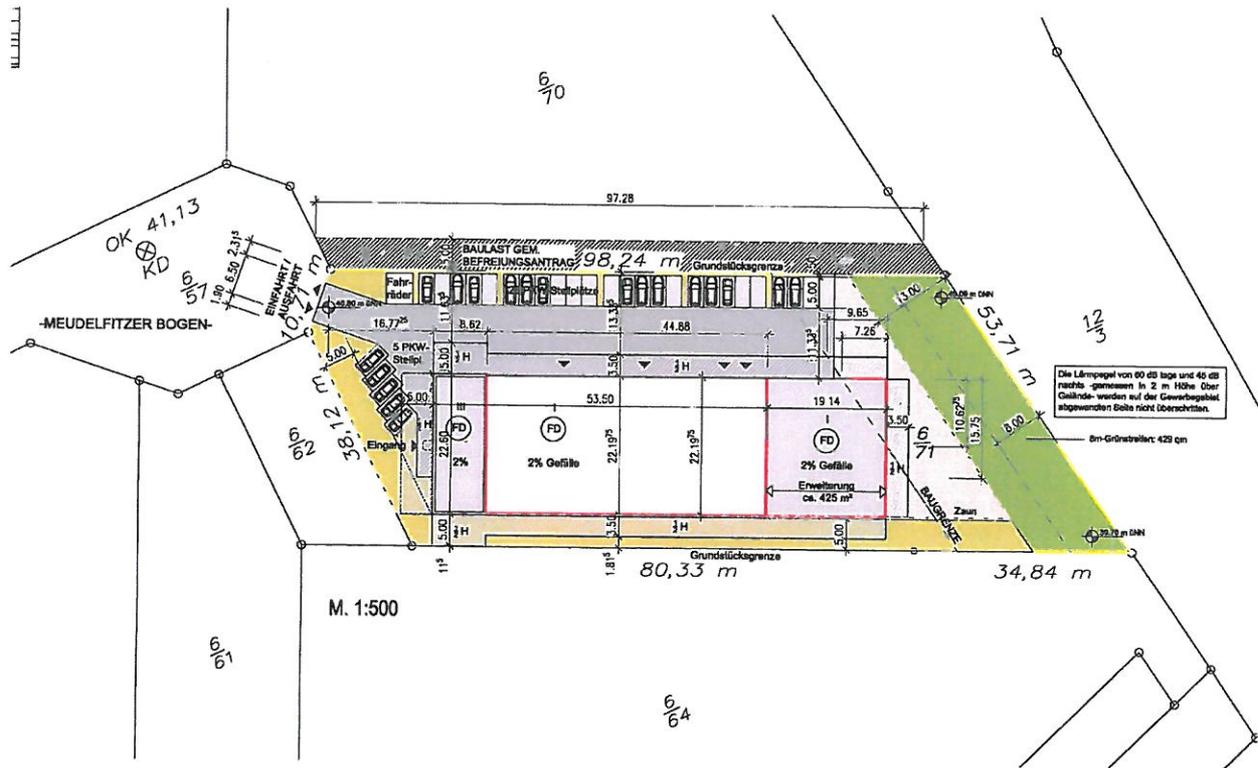
Hitzacker (Elbe), den

(Siegel)

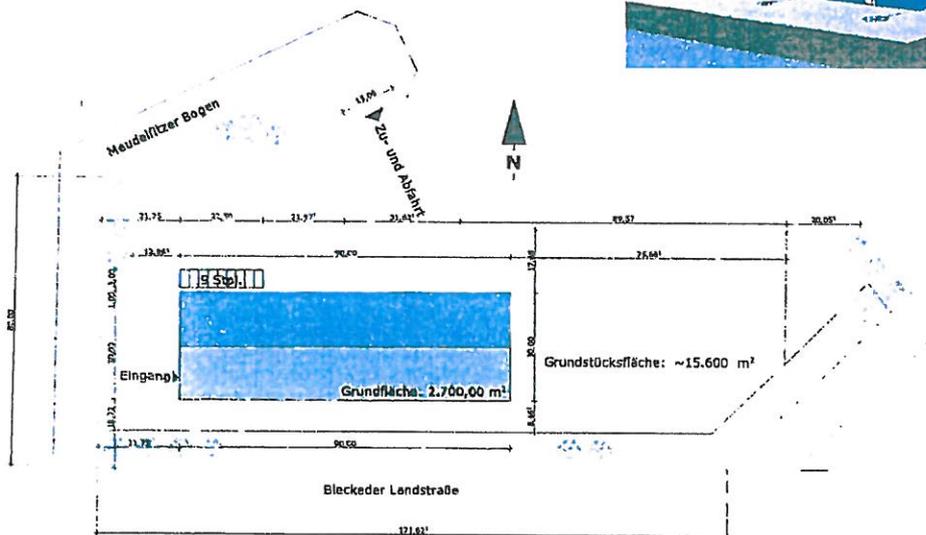
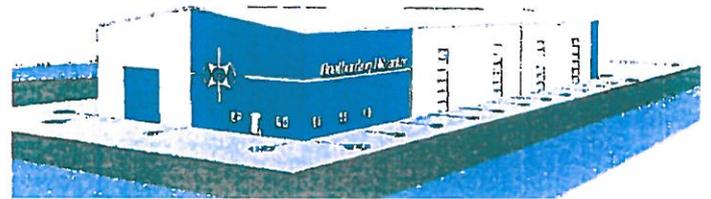
.....  
- Der Stadtdirektor -

# Anlage 1: Planungsanlass - Vorhaben im Gewerbegebiet Meudelfitz

- Hallenerweiterung Fa. Siebert (Erweiterung der Baugrenzen erforderlich)



- Bootshalle Schneeberg (Erhöhung der Gebäudeoberkanten auf 15 m erforderlich)



**Anlage 2:           Überschlägige Vorprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB  
i.V.m. Anlage 2 BauGB**

Planungsträger:           Stadt Hitzacker (Elbe)  
 Planung:                 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Meudelfitz  
 Planungsrecht:         Flächennutzungsplan (G); rechtskräftiger Bebauungsplan (GE)  
 Standort:                Gewerbestandort der Stadt Hitzacker im OT Meudelfitz  
 Baugebiete:             6,61 ha Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 / 0,65 ha Mischgebiet mit GRZ 0,4  
 Grundfläche:            bereits zulässige Grundfläche ca. 55.500 m<sup>2</sup>, keine Änderung der Grundfläche geplant

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 BauGB	ohne Bedeut.	geringe Bedeut.	mittlere Bedeut.	erhebliche Bedeut.	Anmerkung
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf						
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		X			Erhöhung der Gebäudehöhen auf 12- – 15m  Baugrenzenerweiterung im Bereich von Baugrenzen für Lagerung
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		X			Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen Drawehn
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		X			Nachverdichtung im Innenbereich trägt zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch bei
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		X			
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	X				
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf						
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		X			
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	X				
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		X			
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			X		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 BauGB	ohne Bedeut.	geringe Bedeut.	mittlere Bedeut.	erhebliche Bedeut.	Anmerkung
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		X			
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	X				
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	X				
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	X				
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	X				
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	X				
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	X				
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	X				
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	X				
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	X				

#### Zusammenfassung:

Die Planung zielt auf die strukturelle Verbesserung und Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Gewerbestandortes. Der Standort weist keine besonderen Empfindlichkeiten bezüglich umweltrelevanter Belange auf.

Aufgrund der bereits etablierten Gewerbenutzung und der bestehenden Baurechte sind nur in geringem Umfang zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

**Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird. Das Planverfahren kann als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (Fall 2) ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.**

# Anlage 3: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Meudelfitz i.d.F. der 2. Änderung

## 0. Lärmemissionen des Gewerbegebietes

Auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite der Lärmschutzanlage dürfen die Lärmpegel von 60 dB tags und 45 dB nachts gemessen in 2 m Höhe über Gelände nicht überschritten werden.

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im gesamten Plangebiet sind **Einzelhandelsbetriebe** nur in dem Umfang zulässig, wie sie der Versorgung der Siedlung Meudelfitz dienen. **Büro- und Verwaltungsgebäude** sind nur als Bestandteile von Betrieben zulässig. Nicht zulässig sind **großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen** sowie Betriebe und Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren im Sinne des **Bundesimmissionsschutzgesetzes** zur Errichtung und Inbetriebnahme erfordern.

1.2. Innerhalb der **Baugrenzen für Abstellen/Lagerung** ist nur die Lagerung oder das Abstellen von Materialien, Betriebsmitteln und Erzeugnissen außerhalb von Gebäuden zulässig, soweit sie für die zulässige Nutzung erforderlich sind (2. Änderung).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten **Oberkanten der baulichen Anlagen** können ausnahmsweise um maximal 5 m überschritten werden, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Bauelemente wie Schornsteine, Filteranlagen, Antennen, etc. handelt.

## 3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

- Flurstück 6/32 zugunsten der Flurstücke 6/30 und 6/31 (a),
- Flurstück 6/34 zugunsten des Flurstücks 6/33 (b),
- Flurstücke 6/15 und 6/16 zugunsten der Flurstücke 6/6 und 6/37 und zugunsten der Allgemeinheit (Stadt Hitzacker) (c),
- Flurstück 6/17 zugunsten der Flurstücke 6/6 und 6/37 und zugunsten der Allgemeinheit (Stadt Hitzacker)(d),
- Flurstück 6/37 zugunsten des Flurstücks 6/6 und zugunsten der Allgemeinheit (Stadt Hitzacker) (e),
- Flurstück 6/6 zugunsten des Flurstücks 6/37 und zugunsten der Allgemeinheit (Stadt Hitzacker) (f).

## 4. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

4.1. **Erhaltung von Bäumen, Ausnahmen:** Außerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Wald sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume sind je angefangene 15 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein nach der Artenliste zulässiger Laubbaum von mindestens 10 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für folgende Fläche: innerhalb **Flurstück 6/28**, begrenzt durch die Baugrenzen im Norden und Süden, die östliche Flurstücksgrenze sowie eine 25 m westlich parallel dazu verlaufende Linie. Bei Eingriffen innerhalb dieser Fläche sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche 150 m<sup>2</sup> Feldhecke entsprechend textlicher Festsetzung 5.10. auf den hierfür bereitgestellten Flächen innerhalb des Flurstücks 6/6 anzulegen.

4.2. **Oberflächenwasserversickerung:** Das über Dachflächen anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser darf nur über Sickeranlagen von mind. 1 Kubikmeter Rauminhalt mit durchlässigen Wandungen (z. B. offene Stoßfugen) und ausreichendem Bodenfilter über dem Grundwasser abgeleitet werden. Ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) kann auf eine Sickeranlage verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse, die Größe sowie der Zuschnitt des Baugrundstücks oder die Anordnung der baulichen Anlagen eine Versickerung unmöglich machen (z. B. hoher Grundwasserstand, undurchlässiger Boden, Durchfeuchtungsfahr von baulichen Anlagen) oder der Zweck auf andere Weise erreicht wird (z. B. Flächenversickerung). Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 5. Grünflächen, Anpflanzen von Gehölzen

5.1. **Anpflanzen von Nadelgehölzen:** Außerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Wald ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen unzulässig.

5.2. Je gewerblich genutztem Grundstück ist die Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen, und -sträuchern entlang der Planstraße durch eine **Ein-/Ausfahrt** von maximal 10 m Breite zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Ein-/Ausfahrt von maximal 10 m Breite zugelassen werden, sofern der Betriebsablauf dies erfordert. Die Unterbrechung von Grünflächen durch Ein-/Ausfahrten ist unzulässig.

5.3. **Anpflanzen von Gehölzen bei Bodenversiegelungen:** Je angefangene 50 qm neu versiegelter Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein Baum der in der Artenliste festgesetzten Hauptbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in dem betreffenden Straßenbereich zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unbefestigte Bereiche (Baumscheiben) mit einem Durchmesser von mindestens 3 m vorzusehen.

5.4. **Anpflanzen von Gehölzen an Grundstücksgrenzen:** 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 1 bis 2 m 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. ~~Einfriedungen sind nur außerhalb der Pflanzstreifen auf der der entsprechenden Grundstücksgrenze abgewandten Seite der Pflanzstreifen zulässig (1. Änderung).~~

~~Auf den Gewerbegrundstücken kann auf die 2,35 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn stattdessen 10 % der Grundstücksfläche als Pflanzflächen angelegt werden. Die Pflanzflächen, die im Freiflächenplan zum Bauantrag festzulegen sind, sind mit Gehölzen entsprechend der Artenliste im Pflanzabstand von maximal 2 m und mit einem Nebenbaumanteil von mind. 10 % fachgerecht zu bepflanzen und zu erhalten. (2. Änderung).~~

## 5.5. Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern innerhalb privater Grundstücksflächen (auf Flurstück 6/28):

Auf diesen Flächen sind Nebenbäume und Sträucher entsprechend der Artenliste unter Berücksichtigung bestehender Gehölze fünfrehig mit einem maximalen Pflanzabstand von 2 m untereinander anzupflanzen und zu erhalten.

**5.6. Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern (Flurstück 6/15):** Pro Pflanzfläche sind Gehölze entsprechend der Artenliste vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m anzupflanzen und zu erhalten. Hierbei sind mindestens drei Nebenbaumarten und mindestens fünf Straucharten zu verwenden, wobei ein mindestens 10%iger Anteil der gepflanzten Gehölze auf Nebenbäume entfallen muss.

**5.7. Baumreihe, öffentlich (Flurstücke 6/37 und 6/17):** Maximaler Abstand der Bäume untereinander 20 m. Für Ergänzungen der Allee sind nur Laubbäume der Arten Bergahorn, Rosskastanie und Stieleiche zulässig.

**5.8. Naturnaher Wald, öffentlich (Flurstücke 6/37 und 12/3):** Diese Flächen sind in ihrer Vegetationszusammensetzung umzuwandeln in Eichenmischwald; zulässig ist nur extensive forstwirtschaftliche Nutzung ohne Kahlschlag, mit Erhaltung von Totholz sowie Horst- und Höhlenbäumen. Bei Gehölzpflanzungen sind nur die Baumarten Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Weißbuche und die Straucharten Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hartriegel zulässig.

**5.9. Naturnaher Wald, privat (Flurstück 12/4):** Zulässig ist nur extensive forstwirtschaftliche Nutzung ohne Kahlschlag, mit Erhaltung von Totholz sowie Horst- und Höhlenbäumen. Bei Gehölzpflanzungen sind nur die Baumarten Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Weißbuche und die Straucharten Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hartriegel zulässig.

**5.10. Feldhecke, öffentlich, gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern**

**(auf den Flurstücken 6/15 und 6/6):** Auf diesen Flächen sind Gehölze entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Hauptbaumarten sind in einem Abstand untereinander von höchstens 15 m anzupflanzen. Alle in der Artenliste aufgeführten Nebenbaumarten Straucharten sind in gleichen Mengen in einem Pflanzabstand von höchstens 2 m untereinander anzupflanzen. Es sind 1,5 bis 2 m breite Streifen entlang der Begrenzungen der Flächen und pro Fläche 3 Abschnitte von jeweils 10 bis 15 m Länge als Gras- und Staudenflur von Gehölzaufwuchs freizuhalten, ausgenommen hiervon ist die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks 6/6.

**5.11. Gras- und Staudenflur, öffentlich:** Die Flächen sind gehölzfrei zu halten.

**5.12. Schutzpflanzung öffentlich:** Auf diesen Flächen sind Gehölze entsprechend der Artenliste neunreihig mit einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m anzupflanzen und zu erhalten. Pro Pflanzfläche sind mindestens drei Nebenbaumarten und mindestens fünf Straucharten zu verwenden, wobei ein mindestens 10%iger Anteil der gepflanzten Gehölze auf Nebenbäume entfallen muss. Innerhalb der Schutzpflanzung auf Flurstück 6/16 sind unter Verzicht auf Haupt- und Nebenbaumarten mindestens fünf Straucharten zu verwenden. Das Aufstellen von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

**5.13. Grünanlage, öffentlich:** Zulässig sind nur das Anpflanzen von Gehölzen (Arten gemäß Artenliste) und das Aufstellen von Werbeanlagen der im Plangebiet ansässigen Betriebe. Die Werbeanlagen sind zu einer Tafel mit höchstens 6 m<sup>2</sup> Fläche pro Fläche zusammenzufassen, Beleuchtungen der Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**6. Zuordnung von Ausgleich und Ersatz (Kompensation)**

Gemäß § 8a BNatSchG sind die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern als Bereiche für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

- Den Eingriffen auf den Flurstücken 6/8 und 6/11 ist die öffentliche Grünfläche, Schutzpflanzung, auf Flurstück 6/37 mit den durchzuführenden Gehölzpflanzungen zugeordnet;
- den Eingriffen auf Flurstück 6/28 sind die öffentlichen Grünflächen auf Flurstück 6/6 und die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern auf Flurstück 6/28 sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet;
- den Eingriffen auf den Flurstücken 6/15 und 6/16 sind die öffentlichen Grünflächen - ausgenommen die öffentliche Grünfläche, Schutzpflanzung, auf Flurstück 6/37 und die öffentlichen Grünflächen auf Flurstück 6/6 - und die Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern auf den Flurstücken 6/15 und 6/16 sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

**7. Artenliste und Pflanzqualität**

**Deutscher Name Botanischer Name Qualität**

**Hauptbaumarten:**

gem. Esche *Fraxinus excelsior* H., 2xv., o. B., 10-12 StU

Stieleiche *Quercus robur* H., 2xv., m. B., 10-12 StU

Winterlinde *Tilia cordata* H., 2xv., o. B., 10-12 StU

**Nebenbaumarten**

Feldahorn *Acer campestre* Hei. 2xv., 100-150

Sand-Birke *Betula pendula* Hei. 2xv., 100-150

Hainbuche *Carpinus betulus* Hei. 2xv., 100-150

gem. Esche *Fraxinus excelsior* Hei. 2xv., 100-150

Vogelkirsche *Prunus avium* Hei. 2xv., 100-150

Trauben-Kirsche *Prunus padus* Hei. 2xv., 100-150

Stieleiche *Quercus robur* Hei. 2xv., 100-150

Sal-Weide *Salix caprea* Hei. 2xv., 100-150

Vogelbeere *Sorbus aucuparia* Hei. 2xv., 100-150

**Straucharten**

Hartriegel *Cornus sanguinea* Str. 60-100

Hasel *Corylus avellana* Str. 60-100

Weißdorn *Crataegus monogyna* Str. 60-100

Pfaffenhütchen *Euonymus europaea* Str. 60-100

Schlehdorn *Prunus spinosa* Str. 60-100

Holunder *Sambucus nigra* Str. 60-100

wilder Flieder *Syringa vulgaris* Str. 60-100

H.=Hochstamm; Hei.=Heister; Str.=Strauch; 2xv.=2 mal verpflanzt; o. B.=ohne Ballen; StU=Stammumfang;

**100-150, 8-10=Höhe, Breite oder Stammumfang in cm.**