

Samtgemeinde Elbtalaue

90. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe)

Bereich: Stadt Dannenberg, Querdeich / Develang

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB - Prüfung der Stellungnahmen

1. Veröffentlichung der Planunterlagen und relevanten Stellungnahmen

Mit Bekanntmachung vom 03.05.2018 hat die Samtgemeinde Elbtalaue die öffentliche Auslegung eingeleitet und folgende Planunterlagen und Stellungnahmen auf der Seite www.elbtalaue.de/beteiligungsverfahren veröffentlicht:

- Entwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes incl. Begründung und Umweltbericht Stand 04/2018
- Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich
- Anlage 2: Brutvogelkarte
- Anlage 3: Fachgutachten Fledermauskartierung
- Anlage 4: Fachgutachten Amphibienkartierung
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg, BBE Handelsberatung GmbH,
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B216/Einfahrt Parkplatz
- Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen (von Anliegern des Plangebietes, von familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co, von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK), vom Wasserverband Dannenberg-Hitzacker KöAR, vom Landkreis Lüchow-Dannenberg sowie vom Altmarkkreis Salzwedel).

Der Entwurf der 90. Änderung inkl. Begründung und Umweltbericht, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Fachgutachten haben in der Zeit vom **14.05.2018 bis einschließlich 20.06.2018** gemäß § 3 (2) BauGB bei der Samtgemeinde Elbtalaue, Fachdienst Bau und Planung, Zimmer H 2.08, Am Markt 7, 29456 Hitzacker (Elbe), während der Dienststunden (Mo-Fr 09:00 – 12:00 Uhr; Mo, Di, Do 14:30 – 16:00 Uhr oder nach vorheriger Terminvereinbarung unter 05861/808-301) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

1. Prüfung der Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der o.a. öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen von:

- | | |
|---|------------|
| 1. Familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG / Mercura Grundbesitz GmbH & Co KG vertreten durch RAe Klemm und Partner | 20.06.2018 |
| 2. NABU KV Lüchow-Dannenberg | 04.06.2018 |
| 3. Bürger aus Zernien, OT Braasche | 18.06.2018 |
| 4. Hauseigentümerin / Mieter, Lauben 2 | 24.05.2018 |

Das beauftragte Ingenieurbüro hat die Stellungnahmen inhaltlich geprüft und die auf den anliegenden Seiten aufgeführten Abwägungsvorschläge für den Abwägungsbeschluss erarbeitet.

<p>Famila Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG / Mercura Grundbesitz GmbH & Co KG vertreten durch RAW Klemm und Partner 20.06.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	<p>Veranl.</p>
<p>wir vertreten anwaltlich die Interessen der Firma Famila-Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG, Alte Weide 7-13 in 24116 Kiel.</p> <p>Unsere Mandantin betreibt in Dannenberg auf dem Grundstück Adolfsplatz 3 ein SB-Warenhaus. Das Grundstück selbst steht im Eigentum der Firma Mercura Grundbesitz GmbH & Co KG, die wir ebenfalls vertreten. Auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe): Edeka Develang/SO Einkauf Querdeich, erlauben wir uns, namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft zu der Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>Als „Ausgangssituation“ gibt die Begründung (Entwurf) funktionale Defizite des Stadtkerns im Bereich Mühlentor an. Ohne entsprechende Maßnahmen sei mit anhaltendem Leerstand, Wertverlust und Sanierungsstau zu rechnen, was mittelfristig durch eine sogenannte Abwärtsspirale die städtebauliche Gestalt der Langen Straße beeinträchtigen und die Geschäftsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs infrage stellen könnte. Als „Planungsanlass“ wird dann allerdings nicht eben diese Situation, sondern ein Neubaubedarf für einen großflächigen Edeka-Markt angegeben. Der Markt sei in der jetzigen Form mittelfristig nicht mehr wettbewerbsfähig (Begründung, Entwurf Seite 3 letzter Spiegelstrich).</p>	<p>Die Behauptung, dass als Planungsanlass ausschließlich der Neubaubedarf für einen großflächigen Edeka Markt in der Begründung angegeben werde, ist falsch. Im 1. Kapitel der Begründung „Veranlassung/Planungsanlass“ sind fünf Unterkapitel aufgeführt, die jeweils aus einem anderen Blickwinkel das städtebauliche Planungserfordernis aufzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In Kapitel 1.1 wird dargelegt, dass der relativ kleine Dannenberger Altstadtkern in seiner städtebaulichen Struktur – insbesondere am westlichen Rand - Defizite aufweist und dort insofern besonderer Entwicklungsbedarf besteht. b) Kapitel 1.2 befasst sich mit dem Strukturwandel im Einzelhandelssektor, der sich negativ auf den innerstädtischen kleinteiligen Einzelhandel auswirkt, woraus sich das Erfordernis ableitet, Nutzungen mit Magnetfunktionen an den zentralen Versorgungsbereich anzudocken, um diesen zu beleben. c) In Kapitel 1.3 ist der dringende Erneuerungsbedarf des 1971 errichteten Dannenberger Edeka-Marktes dargelegt. EDEKA ist bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach einem neuen Standort in Dannenberg. d) In Kapitel 1.4 ist das Projekt zur Neubelebung des Mühlentors als Planungsanlass aufgeführt, dass ohne das Projekt Querdeich (u.a. durch die Bereitstellung von Stellplatzflächen) kaum zu realisieren wäre. e) In Kapitel 1.5 wird deutlich gemacht, dass für die bisher im Querdeich im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen geplante Schaffung einer öffentlichen Parkanlage real kein Bedarf besteht. Die weitgehend aus der Nutzung 	

In der Begründung (Entwurf, Seite 12 ff.) wird ausführlich der Zielabweichungsbescheid des Landkreises Lüchow-Dannenberg wiedergegeben, der unter dem 16.02.2018 ergangen ist. Diesem liegt wiederum ein Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 18.07.2017 zugrunde. Zu den weiteren Unterlagen, die derzeit ausliegen, gehört ebenfalls eine Stellungnahme unserer Mandantin, der Firma familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG, die auf ein weiteres Gutachten der bulwiengesa AG hinweist. Der Einfachheit halber fügen wir besagtes Gutachten als Anlage diesem Schreiben bei. Das Gutachten setzt sich kritisch mit der Auswirkungsanalyse von BBE auseinander. Bedenken formuliert ebenfalls die Industrie- und Handelskammer Lüneburg- Wolfsburg.

Im Einzelnen:

1. Es ist bereits zweifelhaft, ob die Planung mit der angegebenen Begründung § 1 Abs. 3 BauGB genügt.

Nach der genannten Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese sogenannte Planrechtfertigung ist nicht gegeben bei Plänen, die ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Selbst in den Ermessenserwägungen des Zielabweichungsbescheides (zitiert auf Seite 15 der Planbegründung, Entwurf) stehen jedoch die Betreiberinteressen des Edeka-Marktes im Vordergrund, wenn dort formuliert wird:

„Aus städtebaulicher Sicht besteht Handlungsbedarf für eine Erneuerung des Marktes, da das Gebäude 45 Jahre alt und energetisch sanierungsbedürftig ist sowie technische Mängel aufweist.“

genommenen Querdeichgärten stehen für eine Umstrukturierung und Nachverdichtung zur Verfügung. Daher bedarf es einer Bauleitplanung zur städtebaulichen Neuordnung dieses ungenutzten Bereichs inmitten der Stadt Dannenberg. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm bietet sich eine großflächige Einzelhandelsnutzung am Schnittpunkt der Bundesstraßen städtebaulich und immissionsrechtlich an.

Insgesamt zielt die Planung darauf, den strukturschwachen östlichen Altstadtbereich in Dannenberg zu beleben und den innerstädtischen Versorgungsbereich zu erweitern, um das Grundzentrum Dannenberg insgesamt zu erhalten und zu stärken.

Das Zielabweichungsverfahren ist ein öffentliches Verfahren, das der Vereinbarkeit der Planung mit den öffentlichen Belangen der Raumordnung dient.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg und die IHK Lüneburg-Wolfburg haben als unabhängige Fachbehörden für die Belange der Raumordnung und des großflächigen Einzelhandels das von der Firma familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG vorgelegte Einzelhandelsgutachten der bulwiengesa AG in die Beurteilung des Sachverhaltes einbezogen und dennoch eine Entscheidung für einen positiven Zielabweichungsbescheid getroffen.

Dieser fachlich begründeten Entscheidung der Fachbehörden schließt sich der Planungsträger an.

Zu 1.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden *Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

Jeder der unter den o.a. Buchstaben a) – e) aufgeführten fünf Punkte würde für sich allein genommen bereits ausreichen, um das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung einer Bauleitplanung zu begründen.

Alle 5 Punkte zusammen genommen, stellen ein unzweifelhaft starkes Erfordernis dar, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Querdeich durch Bauleitplanung neu zu ordnen.

Insofern geht die nebenstehende Argumentation fehl, dass diese Bauleitplanung vorrangig Betreiberinteressen dienen soll.

„Städtebauliche Gründe“ sind damit allerdings nicht benannt. Selbstverständlich kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer nicht integrierten, dem Zentrum oder der Nahversorgung eher schädigenden Position ein städtebauliches Motiv sein. Der in der Begründung angegebene „Planungsanlass“ konzentriert sich demgegenüber darauf, für Edeka einen neuen Verbundstandort möglichst im Sichtbereich zur Umgehungsstraße zu finden. Diese Aufgabe ist mit dem geplanten Standort zwischen den Straßenzügen der Bundesstraßen 216 und 191 in einer Weise gelungen, die von bulwiengesa bezogen auf die Innenstadt treffend als „Abfangposition“ charakterisiert wird.

2. An dieser Stelle offenbart sich eine weitere Unzulänglichkeit und Inkonsequenz der Planung. Während ohne vertiefte Diskussion die - im Verhältnis zum Altstandort deutlich gesteigerte - Größe des Planvorhabens mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.750 m² gleichsam vorgegeben wird, werden wirtschaftliche Risiken für den Fortbestand des familia-Marktes gleichsam achselzuckend hingenommen.

a) In der Auswirkungsanalyse von BBE wird selbst eingeräumt (Seite 74 unten), dass zwar signifikante Umsatzrückgänge nicht auszuschließen sind, dies jedoch nur in einem Maße, welches der Wettbewerbsbetrieb (nämlich familia) mittelfristig durchaus kompensieren könnte. Die Planbegründung selbst kommt kurzschlüssig zu dem Ergebnis, dass in der Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich der BBE Handelsberatung GmbH, 2017 nachgewiesen wurde, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen sowie auf Belange der Raumordnung erwarten lässt (unter Hinweis auf Kap. 2.4 und Anl. 5, siehe Begründung (Entwurf) Seite 27 Mitte). Bereits in diesem Ausgangspunkt ist die Planung rechtsirrig.

Aus dem Umstand, dass die städtebauliche Planung generell wettbewerbsneutral ist, darf nicht geschlossen werden, dass auf Belange von Wirtschaftsbetrieben keine Rücksicht zu nehmen wäre. Das Gegenteil ergibt sich unmittelbar aus § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Bei der Verfolgung städtebaulicher Gründe ist im Grundsatz gegen eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation als Nebenwirkung der Bauleitplanung nichts zu erinnern.

Im Einzelnen Söfker in: Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger, Baugesetzbuch, § 1 Rn. 158 mit weiteren Nachweisen.

Das genannte städtebauliche Motiv ist in der Begründung ausgeführt.

In Kap. 4.1 wird folgender Text unter dem Stichpunkt Familia in die Begründung eingefügt:

Der Planungsträger hat die besondere Bedeutung des familia-Marktes für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg erkannt und diese im Planungsprozess bereits von Beginn an berücksichtigt - zunächst durch folgende Maßnahmen:

1. *Durch die Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet Einkauf, die unterhalb der Größenordnung vom Familia-Markt liegt.*
2. *Durch den Ausschluss von weiteren großflächigen Lebensmittelmärkten am Querdeich, um das Entstehen eines zu starken Lebensmittel-Verbundstandortes im Querdeich auszuschließen.*
3. *Durch den vertraglich vorbereiteten Ausschluss von großflächigen Lebensmittel-einzelhandel am Edeka-Altstandort, um abzusichern, dass es hier um eine Verlagerung und Modernisierung eines in Dannenberg ansässigen Betriebes geht und nicht um eine zusätzliche Neuansiedlung.*

Im weiteren Planungsprozess hat die Fa. Familia auf eine mögliche Betriebsgefährdung ihres Marktes in Dannenberg hingewiesen und diese Befürchtung durch ein Einzelhandelsgutachten der bulwiengesa AG untermauert. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Dannenberg ergänzend zu ersten überschlägigen Beurteilung des Sachverhaltes durch den Einzelhandelsgutachters Dr. Steinröx ein detailliertes Gutachten bei der BBE Handelsberatung GmbH vom 18.07.2017 in Auftrag gegeben. Die vorliegenden Einzelhandelsgutachten sind zum einen im Zielabweichungsverfahren vom Landkreis und von der IHK ausführlich untersucht und beurteilt worden und zum anderen von der Stadt Dannenberg (Elbe) ausführlich in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert worden.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat mit Rücksicht auf die Belange der Fa. Familia zwei zusätzliche Maßnahmen ergriffen, die dazu dienen, die Wettbewerbssitua-

tion des Magnetbetriebes am Marktplatz zu schützen und zu stärken:

4. Die Stadt wird bauliche Maßnahmen ergreifen, um die Riemannstraße für den beidseitigen Verkehr zu öffnen. Damit sollen die Nachteile, die der Famila-Markt bisher bezüglich seiner verkehrlichen Anbindung aufweist, beseitigt werden. Kunden werden zukünftig auf direktem Weg von der Umgehungsstraße aus den Famila-Markt und den Bereich des Dannenberger Marktplatzes erreichen können.
5. Um erheblich nachteilige Auswirkungen auf städtebaulich besonders wertvolle Einzelhandelsbetriebe (insb. Famila) zu vermeiden, wird die Stadt Dannenberg (Elbe) im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durch einen Ausschluss von Drogeriemärkten im Bereich Querdeich, die durch Famila und Rossman geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes planerisch berücksichtigen und schützen.

Diese Maßnahmen der Stadt sollen dafür Sorge tragen, die Kernstadt als Ganzes zu stärken und die Auswirkungen auf den Famila-Markt so zu minimieren, dass nicht von einer relevanten Betriebsgefährdung auszugehen ist.

Der Dannenberger Famila-Markt weist mit seiner hochwertigen Architektur, der sehr guten städtebaulichen Anbindung an den zentralen Marktplatzbereich und die dort vorhandenen attraktiven Dienstleistungs- und Gastronomieangebote Vorteile auf, die am Standort Querdeich trotz der besseren Verkehrsanbindung an zwei Bundesstraßen nicht zu erreichen sind. Die besonderen Stärken von Famila Dannenberg (zentrale Kernstadtlage und Warenhausfunktion) sind bei der weiteren Betriebsausrichtung zu beachten und durch entsprechende Anpassungen im Sortiment weiter zu entwickeln.

Die Fa. Famila hat 2018 eine erhebliche Summe in den Umbau und in die Modernisierung ihres bestehenden Marktgebäudes am Adolfsplatz investiert (siehe Elbe-Jeetzel-Zeitung vom 1.1.2018, Seite 1: „Dannenberg: Famila investiert 800.000 Euro“). Damit wurde ein eindeutiges Bekenntnis zum Standort Dannenberg abgegeben. Aus Sicht der Planungsträger wird damit zugleich offensichtlich, dass die Fa. Famila nicht mehr von einer realen Betriebsgefährdung ihres Dannenberger Standortes ausgeht.

Es widerspricht jedoch dem Gebot der Gleichbehandlung und dem Grundsatz der Lastengerechtigkeit, wenn die (auch) wirtschaftlichen Belange von Handelsunternehmen ohne städtebauliche Rechtfertigung unterschiedlich behandelt werden. Und exakt dies ist hier der Fall:

„ohne städtebauliche Rechtfertigung“ ist nicht richtig! (siehe oben)

Wenn schon selbst das Büro BBE von „signifikanten Umsatzrückgängen“ und (allenfalls) mittelfristiger Rettung spricht, dann hätte schon allein dieser Umstand dazu führen müssen, der Frage nachzugehen, ob diesen negativen Auswirkungen nicht durch eine deutlich Reduzierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens entgegengewirkt werden kann. Es geht nicht an, den einen Handelsbetrieb in eine optimale Position zu rücken und im Übrigen nur zu gewährleisten, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen insgesamt hat. Genau dies macht die Begründung (Entwurf) des Flächennutzungsplans mit dem Verweis auf die Ausführungen unter Z. 2.4, wenn es dort heißt:

„Denn auch bei der eventuellen Verschiebung der Schwerpunkte innerhalb der Innenstadt und selbst bei einer Schließung des familia- Marktes, bleiben die Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs erhalten, da der neue Edeka- Markt dann die Funktion als Frequenzbringer und Nachversorger für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen würde.“

b) Dass der Edeka Markt eine bestimmte Mindestgröße aufweisen muss, um seine Funktion an der beabsichtigten Stelle im Interesse der Belegung der Innenstadt wahrnehmen zu können, ist an keiner Stelle behandelt. Das Kapitel „Planungsalternativen“ unter z. 1.6 der Planbegründung (Entwurf) beschäftigt sich auch nicht mit Variationen der maximalen Verkaufsfläche, sondern nur mit unterschiedlichen Standorten.

c) Dem Zielabweichungsbescheid kommt - um einem weiteren Irrtum vorzubeugen - lediglich die Funktion zu, die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB herzustellen. Es bleibt unabhängig davon immer noch Sache der Gemeinde, die betreffenden Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Ein in diesem Sinne gerechtes Abwägungsergebnis ist nicht erreicht, wenn ohne nachvollziehbaren städtebaulichen (!) Grund einem der Magnetbetriebe einseitig Risiken zugemutet werden. Eben dies ist hier der Fall:

d) Nach Darstellung der IHK schätzt das Büro BBE die Flächenleistung des bestehenden familia Marktes aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals hinsichtlich der Betriebsform auf „oberhalb 4.000 Euro pro Quadratmeter“:

„Aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraft, der vergleichsweisen umfangreichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der bisher ungünstigen Verkehrsanbindung erscheint die Umsatzannahme der BBE für den bestehenden familia Markt unseres Erachtens jedoch

siehe o.a. Ergänzung in Kap. 4.1 der Begründung

Die nebenstehende Behauptung ist nicht zutreffend:

- In Kap. 2.4 werden Aussagen zur Dimensionierung der Verkaufsflächenobergrenze gemacht
- In Kap. 3.1 *Sondergebiet Einkauf* sind unter dem Stichpunkt „Verkaufsflächen“ zwei Absätze zur Begründung der festgesetzten Verkaufsfläche aufgeführt.

siehe o.a. Ergänzung in Kap. 4.1 der Begründung

Anmerkungen zum Thema“ Flächenleistung familia“

In die Berechnung des BBE-Gutachtens ist Familia nicht mit einem Einzelwert eingestellt, sondern wird als Teil des zentralen Versorgungsbereichs betrachtet. Für diesen zentralen Versorgungsbereich (mit Familia, Penny, Bäckereien, Fleischerei, Rossmann, etc.) wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.326 € angesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Ladenhandwerks (Bäckereien und Fleischereien) Flächenproduktivitäten erreicht werden können, die über 6.000 €/m² liegen. Auch die in diesem Ansatz

etwas überschätzt."

(Siehe wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Seite 2 oben).

Bei BBE selbst ist (Seite 31) unmittelbar nachzulesen; „Im Rahmen der nachfolgenden Absatz wirtschaftlichen Auswirkungsanalyse können solche Fehleinschätzungen dazu führen, dass sich etwaige Umlenkungseffekte deutlich höher darstellen hier insbesondere zulasten der Wettbewerbes familia - als sie es tatsächlich sind.“ Eine Quantifizierung dieser Effekte ist mag man sich auf der Ebene der Ziele der Raumordnung noch mit der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs insgesamt zufrieden geben - spätestens auf der Ebene der Abwägung unumgänglich. Und eben auch an dieser Stelle gehen die Vorstellungen von BBE und der IHK deutlich auseinander.

Wörtlich:

„Effekte von bis zu 20 % hält die BBE allerdings nicht für plausibel. Der familia Markt wird von der BBE aufgrund des Betriebskonzeptes nicht als direkter Wettbewerb angesehen. Nach Einschätzung der IHK werden die wettbewerblichen Beziehungen zwischen Edeka und familia von der BBE unterschätzt. Nur weil familia in deutlich höherem Maße aperiodische Sortimente anbietet, wenn damit aus Sicht der IHK nicht wesentlich andere Kundengruppen angesprochen als vom Edeka Markt. Familia hat den Sortiment-Schwerpunkt grundsätzlich und auch in Dannenberg im periodischen Bereich und bietet dort ebenso wie Edeka ein Vollsortiment an, was für den Großteil der Kunden der Hauptgrund bei Wahl des Marktes sein dürfte. Zudem ist der Standort Querdeich verkehrsgünstiger gelegen als der Standort des familia Marktes, auch wenn die Anwendung zukünftig durch eine beidseitige Öffnung der Riemannstraße deutlich verbessert wird. Aus Sicht der IHK werden demnach die Auswirkungen auf den familia Markt höher anzunehmen sein als von der BBE prognostiziert. Eine Mittel- bis langfristige Betriebsaufgabe ist auch aus Sicht der IHK zwar nicht ausgeschlossen, scheint allerdings

enthaltenen Drogerie- und Discountmärkte lassen aufgrund der hier vorliegenden kompakten Verkaufsflächenanordnung eine hohe Flächenproduktivität erwarten. Insofern ziehen diese sonstigen Einzelhandelsangebote des zentralen Versorgungsbereichs den gemeinsamen Durchschnittswert nach oben, während in Bezug auf Familia davon auszugehen ist, dass die im Bundesdurchschnitt lt. statista von Familia erreichten Flächenproduktivitäten von 4.470 €/m² in Dannenberg deutlich unterschritten werden. In Relation zu den Flächenansätzen für das Vorhaben (Worst-Case-Szenario) ist der Flächenansatz für den zentralen Versorgungsbereich (incl. Familia) durchaus als sachgerecht einzustufen.

Die IHK Lüneburg - Wolfsburg hält im Ergebnis Ihrer Stellungnahme vom 27. September 2017 die Planung für vertretbar und schätzt die Gefahr einer Betriebsgefährdung des Dannenberger Familia-Marktes als unwahrscheinlich ein.

In der zweiten Behördenbeteiligung zur 90. FNP-Änderung hat die IHK Lüneburg – Wolfsburg am 05.06.2018 folgendermaßen Stellung genommen: *Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom 27. September 2017, die weiterhin Bestand hat. Die vorliegende Planung wird von der IHK im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Dannenberg begrüßt. Dies gilt zum einen für die Schaffung eines zusätzlichen Frequenzbringers in der Innenstadt mit direkter Anbindung an den westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs, zum anderen für die Überplanung des Altstandortes, an dem dann zukünftig kein großflächiger Einzelhandel mehr betrieben werden kann.*

Aus Sicht des Planungsträgers handelt es sich bei Familia und Edeka durchaus um unterschiedliche Betriebstypen. Edeka tritt als Lebensmittel-Vollversorger auf und dient (wie REWE) fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Artikeln des kurzfristigen Bedarfs. Das Sortiment weist entsprechend wenig Non-Food-Artikel auf. 2016 wurden bundesweit 90,6% des Umsatzes in Edeka-Märkten mit Lebensmitteln generiert. Familia bezeichnet sich selbst als Warenhaus und bietet daher auch ein vergleichsweise großes Sortiment an Non-Food-Artikeln und Produkten für den mittel- bis langfristigen Bedarf an. Gerade weil es in dieser Region nahezu keine anderen Warenhäuser gibt, hat Familia-Dannenberg in seiner Warenhaus-Funktion ein besonders Gewicht und ein Alleinstellungsmerkmal. Unterstrichen wird diese Feststellung durch eine Kundenbefragungen bei Familia im Jahr 2016, die ergeben hat, dass mehr als 30% der Familia-Kunden von außerhalb des grundzentralen Einzugsbereichs kommen. Edeka Dannenberg hat hingegen in seiner ausschließlichen Funktion als Le-

eher unwahrscheinlich." (Am angegebenen Ort).

Von BBE wird in Kap. 11 attestiert, dass beide Gutachter bei wesentlichen Aspekten zu ähnlichen Einschätzungen der Situation kommen, in Teilen jedoch auch deutliche Diskrepanzen zu erkennen sind. Diese Diskrepanzen führen dazu, dass insbesondere bezüglich der Bewertung des Wettbewerbers familia deutliche Abweichungen entstehen. Unter anderem wird bulwiengesa vorgeworfen, den Bestandsumsatz des Anbieters familia deutlich zu niedrig einzuschätzen. Dies führe in logischer Konsequenz dazu, dass etwaige absatzwirtschaftliche Auswirkungen deutlich höher berechnet werden, als sie tatsächlich sein können (BBE Seite 73 unten). Dabei wird allerdings entscheidend übersehen, dass BBE die Flächenleistung selbst des Bestandsstandortes von Edeka nur schätzen kann, während bulwiengesa für familia belastbare Zahlen verwenden konnte.

Abschließend sei angemerkt, dass es vorliegend allein darum geht, faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen und bestimmten Magnetbetrieben nicht einseitig Vorteile zu sichern.

Im Interesse des gemeinsamen Ziels, stabile Versorgungsstrukturen zu schaffen, wäre es mehr als fahrlässig, einen der zentralen Betriebe zu gefährden. Es liegt auf der Hand, dass sich die Aufgabe eines Magnetbetriebes und ein womöglich dauerhafter Leerstand nicht positiv auf die Attraktivität eines Zentrums auswirkt. Nimmt man dies ernst, führt kein Weg an der deutlichen Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes vorbei.

bensmittel-Grundversorger sehr viele Mitbewerber. In jedem größeren Ort gibt es bereits einen Edeka-Markt und REWE hat seine Märkte in Dannenberg und Lüchow gerade erst modernisiert. Dementsprechend wird der Edeka Dannenberg nicht die überregionale Versorgungsfunktion entfalten, die dem Dannenberger Familia-Markt im Non-Food-Bereich zuzusprechen ist.

Bulwiengesa hat die Flächenleistung von Edeka auch nur geschätzt. Im einzel-fall müssen bei diesen Rechenmodellen immer Ansätze getroffen werden, die aber dann auch in ihrer Gesamtheit auf Plausibilität betrachtet werden müssen. Die zuständigen Fachbehörden (IHK und Landkreis) halten - trotz der möglichen Kritik an einzelnen Aspekten in den vorgebrachten Fachgutachten - die Planung insgesamt für raumordnerisch vertretbar bzw. sogar für raumordnerisch förderlich zur Stärkung des innerstädtischen Versorgungsbereichs im rundzentrum Dannenberg. Der Planungsträger hat diese differenzierte Einschätzung der Fachbehörden in seine Planung übernommen.

siehe o.a. Ergänzung in Kap. 4.1 der Begründung

Die kommunalen Planungsträger sind einem Erhalt und einer Weiterentwicklung der für die Innenstadt bedeutenden Magnetbetriebe interessiert und haben daher auch frühzeitig das Gespräch mit Fa. Familia gesucht und die o.a. Vorkehrungen zum Schutz der Fa. Familia getroffen.

<p>NABU KV Lüchow-Dannenberg</p>	<p>04.06.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	<p>Veranl.</p>
<p>zu dem genannten Vorhaben (Ausweisung eines Sondergebietes Einkauf) nehmen wir wie folgt Stellung: Auch wenn der NABU grundsätzlich eine Innenstadtverdichtung im Vergleich zu einer Baugebiets- Neuausweisung „auf der grünen Wiese“ begrüßt, sehen wir den geplanten Standort aufgrund der hohen Naturschutzqualität als sehr kritisch an. Die teilweise naturnahen Gärten mit Heckenstrukturen und älterem Baumbestand stellen ein Refugium für zahlreiche Arten dar (insbesondere für Vögel und Fledermäuse).</p> <p>Insgesamt halten wir sowohl die derzeitige Ausstattung an Supermärkten, als auch an Parkmöglichkeiten im Innenstadtbereich für völlig ausreichend und den Eingriff für nicht erforderlich.</p>	<p>Tatsächlich ist es schade, dass diese struktur- und gehölzreichen Haus- und Kleingärten im Querdeich bei diesem Vorhaben beseitigt werden sollen. Es handelt sich aber hierbei nicht um gesetzlich geschützte Biotope, d.h. die geplanten Eingriffe können naturschutzrechtlich durch entsprechend wertgleiche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Stadt Dannenberg (Elbe) wird eine ca.2,4 ha große Ackerfläche am Thielenburger See bereitstellen, die zu einem strukturreichem Biotop entwickelt werden soll.</p> <p>Im Niederungsbereich der Alten Jeetzel wird diese neu anzulegende Fläche für den Naturschutz dauerhaft Bestand haben können, während die kaum noch genutzten Querdeichgärten aufgrund ihrer zentralen und verkehrsgünstigen Lage früher oder später einer baulichen Nutzung weichen müssten. Der Bereich war schon viele Jahre im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt (siehe 28. FNP-Änderung). Für die nördliche Hälfte der Querdeichgärten ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich bereits Baugebiet (MI) und Hauptverkehrsstraße festgesetzt und damit eine Umnutzung zulässig.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung im Bereich der Querdeichgärten entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Nach § 1a BauGB soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsraumes realisiert werden, um den Außenbereich vor zusätzlichem Landschaftsverbrauch zu schützen. Das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung bedeutet aber auch, dass unzureichende genutzte Flächen im Inneren einer Siedlung für Nachverdichtungszwecke genutzt werden.</p> <p>Im 1. Kapitel der Begründung „Veranlassung/Planungsanlass“ sind fünf Unterkapitel aufgeführt, die jeweils aus einem anderen Blickwinkel das städtebauliche Planungserfordernis aufzeigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Kapitel 1 .1 wird dargelegt, dass der relativ kleine Dannenberger Altstadt kern in seiner städtebaulichen Struktur – insbesondere am westlichen Rand - Defizite aufweist und dort insofern besonderer Entwicklungsbedarf besteht. 2. Kapitel 1.2 befasst sich mit dem Strukturwandel im Einzelhandelssektor, der sich negativ auf den innerstädtischen kleinteiligen Einzelhandel auswirkt, woraus sich das Erfordernis ableitet, Nutzungen mit Magnetfunktionen an den zentralen Versorgungsbereich anzudocken, um diesen zu beleben. 3. In Kapitel 1.3 ist der dringende Erneuerungsbedarf des 1971 errichteten Dannenberger Edeka-Marktes dargelegt. Edeka ist bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach einem neuen Standort in Dannenberg. 4. In Kapitel 1.4 ist das Projekt zur Neubelebung des Mühlentors als Pla- 		

Die Wohn- und Lebensqualität für die dortigen Anwohner wird sich durch die Bau-
maßnahme mit all ihren negativen (bau- und betriebsbedingten) Auswirkungen
deutlich verschlechtern.

Sollte das Vorhaben dennoch weiterverfolgt werden, sind folgende Vorschläge für
Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

nungsanlass aufgeführt, dass ohne das Projekt Querdeich (u.a. durch die
Bereitstellung von Stellplatzflächen) kaum zu realisieren wäre.
5. In Kapitel 1.5 wird deutlich gemacht, dass für die bisher im Querdeich im
Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen geplante Schaffung einer öffentli-
chen Parkanlage real kein Bedarf besteht. Die weitgehend aus der Nutzung
genommenen Querdeichgärten stehen für eine Umstrukturierung und
Nachverdichtung zur Verfügung. Daher bedarf es einer Bauleitplanung zur
städtebaulichen Neuordnung dieses ungenutzten Bereichs inmitten der
Stadt Dannenberg. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm bietet
sich eine großflächige Einzelhandelsnutzung am Schnittpunkt der Bundes-
straßen städtebaulich und immissionsrechtlich an.

Insgesamt zielt die Planung darauf, den strukturschwachen östlichen Altstadt-
bereich in Dannenberg zu beleben und den innerstädtischen Versorgungsbe-
reich zu erweitern, um das Grundzentrum Dannenberg insgesamt zu erhalten
und zu stärken.

In Kap. 4.3 der Begründung wird der Text unter dem Stichpunkt „Schalltechni-
sche Gutachten in nachgeordneten Verfahren“ wie folgt neu gefasst:

*Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum
Immissionsschutz hat der Planungsträger im Frühjahr 2018 ein schalltech-
nisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Schalltechnische Gutachten -
Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Ände-
rung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018 weist die
grundsätzliche immissionsrechtliche Machbarkeit der städtebaulichen Pla-
nung nach. Es wird zudem als Anlage der Begründung des Bebauungspla-
nes Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung beigelegt. Auf der Grundla-
ge dieser Machbarkeitsstudie sind im Bebauungsplanverfahren verbindli-
che Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen.
Für die im Querdeich geplanten privaten Bauvorhaben ist jeweils im Bau-
genehmigungsverfahren ein Schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung
immissionsrechtlichen Bestimmungen zu erbringen.*

Die konstruktiven Vorschläge werden begrüßt und soweit möglich berücksich-
tigt.

Begr.

<ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Aufwertung der angrenzenden Bereiche (u.a. Entwicklung von heimischen Heckensträuchern wie Hundsrose, Weißdorn, Kreuzdorn, (evtl. Schlehe) sowohl auf der Fläche des aktuellen Neubaugebietes „Querdeich“, als auch am Ostrand der Ackerfläche südöstlich des Thielenburger Sees / nördl. der B 191 mit den zwei neu angelegten Flachgewässern. • Diese Flachgewässer sollten in ihrer Größe erweitert und das südl. Gewässer geringfügig vertieft werden, da die Wasserfläche trotz günstiger Wasserstände im März/ April bereits Ende Mai auf nur noch wenige Quadratmeter geschrumpft ist. • Eine Umwandlung der oben genannten Ackerfläche in ein extensiv genutztes Grünland (Entwicklung über Mahdgut-Übertrag artenreicher Flächen oder regionalem Saatgut). Insbesondere die Uferbereiche der neu angelegten Gewässer sind über eine Mahd oder Beweidung offen zu halten. Bei der Nutzung ist auf ein möglichst breites Strukturmosaik zu achten, um Kleintieren ganzjährig Rückzugsräume bieten zu können. • Aufwertung des „Querdeich-Dammes“ durch eine ein- bis zweimalige (abschnittsweise) Mahd der südexponierten Seite und Abfuhr des Schnittguts um einer weiteren Eutrophierung (durch derzeitige Mulchmahd) entgegen zu steuern. Hier könnte ein wertvoller Insekten-Lebensraum entstehen. 	<p>Die Vorschläge zur Anlage von neuen Heckenstrukturen werden bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche am Thielenburger See in der B-Plan-Ebene aufgegriffen.</p> <p>Die Grundstücke im aktuellen Neubaugebiet Querdeich stehen für Ausgleichsmaßnahmen derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>„Der Mai 2018 war in Deutschland der wärmste Mai seit Beginn der Aufzeichnungen und nach dem diesjährigen April der zweite Monat in Folge mit einem neuen Rekordwert“(Meldung des Deutschen Wetterdienstes vom 05.06.2018).</p> <p>Dass in den Ende März 2018 angelegten Amphibienteichen nach zwei ausgesprochen niederschlagsarmen Monaten überhaupt noch Wasser vorzufinden war, spricht eigentlich für die Maßnahme, die nicht für Extremereignisse dimensioniert ist. Zudem können sogenannte Blänken durchaus mal trocken fallen, nur geschieht das in der Regel im Hochsommer und nicht im Frühjahr.</p> <p>Da aufgrund des Klimawandels zukünftig mit mehr Extremereignissen zu rechnen ist, wird von dem beauftragten Amphibiengutachter empfohlen, dass die südliche Mulde noch tiefer ausgehoben werden wird, so dass die Funktionsfähigkeit diese Amphibienmaßnahme auch in eher schwierigen Jahren gewährleistet ist. Diese Anregung wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geprüft und mit den Behörden abgestimmt.</p> <p>Es ist am 1.8.2018 ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden, um die weitere Ausgestaltung der Ausgleichsfläche und die in diesem Jahr noch zu realisierenden CEF-Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>Die Landschaftsplanerin Ina Lindemann hat zu diesem Termin ein erstes Entwicklungskonzept für die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche vorgelegt. In diesem Konzept werden die nebenstehenden Anregungen aufgegriffen.</p> <p>Der Vorschlag zur insektenfreundlichen Pflege des Querdeich-Dammes wird von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen und als Empfehlung an den Bauhof weitergegeben. In der Tat könnte die südexponierte Seite des Lärmschutzwalls mit einem weiter abgemagerten Boden einen wertvollen Trockenstandort für Insekten bieten.</p> <p>Als Ausgleichsfläche soll der Lärmschutzwall bei dieser Bauleitplanung jedoch nicht zugeordnet werden. Denn eine wesentliche Aufwertung ist für die anderen umweltrelevanten Schutzgüter an dieser Stelle nicht zu erreichen.</p>	<p>B-Plan</p> <p>CEF-Maßn.</p> <p>Orts-termin</p> <p>Vorgabe an Bauhof</p>
--	--	--

Edeka-Markt. Dieser ist für viele Anwohner leicht zu Fuß zu erreichen. Diese Fußläufigkeit ist aber beim Umzug des Marktes für viele Anwohner nicht mehr gegeben.

2. Die unter Pkt. 1.3 genannten Gründe für einen Edeka-Neubau sind samt und sonders nicht stichhaltig.

- Alter des Gebäudes

Die Sanierung alter Bausubstanz stellt heute kein Problem mehr dar und die Modernisierung nebst Erweiterung wurden z.B. beim Hagebaumarkt in Lüchow sogar bei laufendem Betrieb durchgeführt. Dass der Markt nicht am jetzigen Standort modernisiert werden kann, ist Unsinn.

- mangelnder Qualitätsstandard

Das Problem hatten z.B. andere Edeka-Märkte im Landkreis ebenfalls. In Clenze wie auch in Lüchow war die Beseitigung ohne großartige Neubaumaßnahmen möglich. Es war dazu auch kein einjährige Schließung notwendig.

- Parkplatzsituation

Aus eigener Erfahrung kenne ich die Parksituation dort. Sie ist nicht prekär. Man könnte außerdem die völlig überdimensionierten Straßen bzw. Kreuzung „Am Dömitzer Damm“ zurück bauen und als Parkplätze nutzen.

- Modernisierung der Mitbewerber

Die Firma Famila hat ihre Modernisierung bei laufendem Betrieb abgeschlossen. Die Firma Penny in Hitzacker soll in der Zeit vom 19.6. bis 28.6.2018 eine Modernisierung erfahren. Warum es dem Edeka-Markt in Dannenberg nicht gelingen sollte, bei laufendem Betrieb am jetzigen Standort eine Modernisierung durchzuführen wird nicht begründet.

3. Die zusätzliche Schaffung von Verkaufsfläche wird keine Stärkung der Altstadt bewirken. Bislang war die Situation so, dass man bei Rewe oder Edeka geparkt hat und in einem der beiden Häuser seine Einkäufe getätigt hat. Fehlende Produkte konnten „fußläufig“ beim 2. Mitbewerber erstanden werden. Wenn jetzt der Altstandort Edeka zum Mischgebiet umgewidmet wird, sind das Anbieter, die ohnehin bereits in der Stadt vertreten waren.

Zudem hat die Samtgemeinde nicht nur die Nahversorgung eines einzelnen Stadtteils, sondern die Grundversorgung der gesamten Bevölkerung im Einzugsbereich des Grundzentrums Dannenberg zu gewährleisten und nachhaltig zu verbessern. Diesem Ziel trägt diese Planung Rechnung, indem ein zugkräftiger Vollversorgermarkt in Richtung Zentrum verlagert wird und damit von Kunden aus allen Richtungen vergleichsweise gut (in Verbindung mit einem Stadtbesuch) erreicht werden kann.

Zu 2.) Für den Edeka-Neubau im Querdeich sprechen betriebliche Gründe und öffentliche Gründe:

Betriebliche Gründe: Es geht nicht um eine Sanierung des 1971 gebauten Edeka-Marktes, sondern um eine Betriebserweiterung und Erneuerung, um den heutigen Betriebsstandards und Kundenerwartungen im Lebensmitteleinzelhandel zu entsprechen. Das Edeka-Grundstück am Develangring ist real zu klein für ebenerdige Erweiterung des Marktes (siehe Luftbild). Die vorhandenen Parkplätze entsprechen jetzt bereits nicht mehr den heutigen Größenstandards (sowohl bezüglich ihrer Dimension als auch bezüglich ihrer Anzahl). Eine bauliche Erweiterung würde zu Lasten der jetzt bereits zu knappen Parkplatzfläche gehen. Deshalb würde der aus der Erneuerung resultierende zusätzliche Kundenverkehr nicht mehr am Standort untergebracht werden können.

Öffentliche Gründe: Es steht nicht im öffentlichen Interesse, den Einzelhandelschwerpunkt am Develang weiter auszubauen und zu stärken. Eine solche Entwicklung würde den strukturschwachen Dannenberger Altstadtkern weiter schwächen und gefährden.

In kleinen Grundzentren ist es für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt wichtig, die örtlichen Einzelhandelspotentiale zu bündeln und soweit möglich auf den zentralen Versorgungsbereich auszurichten um diesen nachhaltig zu sichern.

Der Einwender betrachtet hier ausschließlich den Supermarktstandort im Develang und lässt dabei den für die Identität der Stadt Dannenberg viel wichtigeren Altstadtkern außer Acht.

Der kleinteilige Einzelhandel in der *Langen Straße* bzw. *Im Mühlentor* ist strukturell bedroht (siehe Kap. 1.1 und 1.2). Die Inhaber von Fachgeschäften sind in besonderer Weise auf „Koppelungskäufe“ angewiesen. Ein Teil der vielen Kun-

Zusätzliche Kaufkraft in Form von Bevölkerungswachstum ist aber nicht zu verzeichnen.

4. Die Untersuchung von Alternativstandorten und die Nullvariante, also Verbleib am jetzigen Standort, sind nur sehr oberflächlich behandelt worden. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wäre aber eine „hieb- und stichfeste“ Bewertung nötig.

II. Umweltbelange

1. Mit dem Neubau gehen vermeidbare Flächenversiegelungen einher und belebter Boden geht verloren. Dieser vermeidbare Eingriff wird nur unzureichend begründet. Die unter Pkt. 1.7 dargestellten Maßnahmen, die die Einhaltung der Zielvorgaben der Bodenschutzklausel belegen sollen, sind durchgehend fachlich falsch oder ohne sachlichen Bezug.

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat nichts mit dem Schutz des Bodens zu tun. Das sind zwei völlig unterschiedliche Schutzgüter, die auch unterschiedlich zu bewerten sind. Die Aussage, dass die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild verursachen, ist fehlerhaft. Diese Behauptung wird nicht belegt, weder argumentativ noch durch ein wissenschaftliches Bewertungsverfahren. Sie ist auch im Grundsatz falsch, denn gerade der Gehölzbestand im östlichen Plangebiet hat aufgrund seiner Unterschiedlichkeit und Einzigartigkeit einen sehr hohen Wert für das Landschaftsbild (s. dazu Pkt. Biotopkartierung).

den, die den neuen Edeka-Markt im Querdeich ansteuern, werden angesichts der fußläufigen Erreichbarkeit auch die Fachgeschäfte in der Altstadt aufsuchen.

Aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht gilt das Prinzip, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben ein Grundzentrum stärken, wenn die Ansiedlung innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage erfolgt. Deshalb wird die zusätzliche Schaffung von Verkaufsfläche im Bereich Mühltentor/Querdeich eine Stärkung der Altstadt bewirken und Dannenberg als zentralen Ort attraktiver machen.

In den Kap. 1.1 - 1.6 sind hinreichend städtebauliche Gründe angeführt, die für die Beplanung des Querdeichs und gegen die Nullvariante (Planungsverzicht) sprechen. Auch mögliche Planungsvarianten (Projekt Gotenweg, öffentliche Parkanlage, DRK-Wohnprojekt, etc.) sind im Rahmen der Vorplanung intensiv in den Gremien diskutiert und nach eingehender Prüfung letztlich verworfen worden.

Der Eingriff das Schutzgut Boden ist aufgrund der angeführten städtebaulichen Gründe nicht vermeidbar.

Das Baugesetzbuch zielt mit der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel und dem neuen Schutzgut Fläche nicht nur auf die Vermeidung von Bodenversiegelung, sondern ganz wesentlich auch auf die Vermeidung von Landschaftsverbrauch. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsraumes realisiert werden, um den Außenbereich vor einer in die Landschaft ausufernden Siedlungsausdehnung zu schützen. Das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung bedeutet aber auch, dass unzureichende genutzte Flächen im Inneren einer Siedlung für Nachverdichtungszwecke genutzt werden.

Insofern entspricht die städtebauliche Überplanung von zum Teil brachgefallenen Kleingartenflächen in bester innerstädtischer Lage den Zielen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird in Kap. 2 a) und 2c) des Umweltberichts ausführlich beurteilt.

An der betreffenden Stelle der Begründung (Kap. 1.7. Bodenschutzklausel) geht es um die in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch. Zur Klarstellung wird in Kap. 1.7 der Text unter dem ersten beiden Punkten neu gefasst:

- *Die Vorhabenplanung bezieht sich auf vorhandene Siedlungsbereiche im Inneren der Stadt Dannenberg (Elbe).*

Begr.

- vorhandene Siedlungsbereiche

Es spielt keine Rolle, ob eine Versiegelung inner- oder außerhalb eines Siedlungsgebietes erfolgt. Entscheidend ist der Verlust von belebtem Boden. Und das ist hier gegeben. Eine Bilanz dazu fehlt.

- Querdeichgärten

Diese Argumentation ist abenteuerlich. Die Gärten wurden doch erst aufgegeben, nachdem Kaufoptionen unterzeichnet wurden. Im Übrigen wäre eine Nutzungsänderung in Richtung Parkanlage mit dem alten Baumbestand auch eine stadtplanerische Option, die sich angesichts der Nachbarschaft des DRK-Altenheimes aufdrängt und somit hätte geprüft werden müssen.

- *Durch die Planung werden die äußeren Grenzen der Stadt nicht weiter nach außen erweitert. Es wird somit kein zusätzlicher Landschaftsverbrauch für Siedlungszwecke durch diese Planung vorbereitet. Mit der Vermeidung von Landschaftsverbrauch können auch Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert werden.*

Die nebenstehende Aussage ist falsch. Der Gesetzgeber hat extra das Schutzgut Fläche neu in die Liste der umweltrelevanten Schutzgüter aufgenommen. Damit hat er dokumentiert, dass es nicht nur um die Eingriffe in das Schutzgut Boden geht, sondern auch um eine städtebaulich kompakte Flächennutzung, die den freien Landschaftsraum vor Inanspruchnahme schont.

Die Bilanz bezüglich der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht in Tabelle 2 enthalten. Der Verlust an belebten Boden ist unter „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Kap. 2 b) des Umweltberichts mit 0,85 ha beziffert.

Die nebenstehende Einschätzung ist sachlich falsch.

Die Querdeichgärten sind bereits in den 90iger Jahren überplant worden, weil sich schon damals abzeichnete, dass nicht mehr alle Kleingärten in dem Maße genutzt werden und der Bedarf nach Kleingärten mittelfristig durch die südlich der B191 vorhandene Parzellen abgedeckt werden kann. Im 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Querdeich sind der nördliche Teil der Kleingärten als Entlastungsstraße und Mischgebiet festgesetzt, der südliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage.

Die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage ist insofern seit fast 2 Jahrzehnten das städtebauliche Planungsziel für den südlichen Teil der Querdeichgärten. Die Begründung setzt sich u.a. in Kap.1.5 mit diesem inzwischen nicht mehr aktuellen Ziel auseinander:

Weiterhin ist festzustellen, dass für die bisher im Bebauungsplan Querdeich vorgesehene Schaffung einer öffentlichen Parkanlage in den brachliegenden Querdeichgärten kein realer Bedarf besteht. Aufgrund der Lage am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen ist der Standort durch Verkehrslärm vorbelastet und damit für eine parkartige Erholungsnutzung nicht wirklich attraktiv. Die Stadt will zudem ihre begrenzten finanziellen Ressourcen darauf verwenden, die bestehenden Grünanlagen im Schulzentrum, am Amtsberg und am Thielenburger See funktional und gestalterisch aufzuwerten und zu erneuern. Insofern stehen die weitgehend brachgefallenden Querdeichgärten für eine Umnutzung zur Verfügung.

- Altstandort

Die Flächen am Edeka-Altstandort sollen ja nicht entsiegelt werden. Es soll weiterhin dort eine bauliche Nutzung erfolgen.

- umfangreiche Ausgleichsflächen

Hier ist das Prinzip der Eingriffsregelung nicht verstanden worden. Die Vermeidung ist das erste Prinzip dieser gesetzlichen Vorgabe. Und hier kann ein erheblicher Eingriff in strukturreiche Biotope und in belebten Boden vermieden werden. Als nächstes wäre ein Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe nötig.

Der Verlust von belebtem Boden ist aber nicht auszugleichen somit wäre Ersatz zu schaffen und das geht nur durch Entsiegelung. Die ist aber nicht vorgesehen.

2. Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich sind die Auswirkungen eines Planvorhabens nicht nur allein auf die Fläche des Vorhabens zu untersuchen. Auch die Auswirkung auf die Umgebung ist darzustellen. Das ist hier nicht erfolgt. Damit liegt ein eklatanter Bewertungsfehler vor. Das Untersuchungsgebiet mit dem Plangebiet gleichzusetzen widerspricht den gesetzlichen Vorgaben. Es wurden alle faunistischen Untersuchungen nur im Plangebiet vorgenommen. Lediglich für die Vögel wurde über die nördliche Planabgrenzung erfasst. Die Biotopkartierung umfasst auch nur das Plangebiet und wie bei den Vögeln die nördliche Verlängerung. Das ist aber nur dem Umstand geschuldet, dass hier für ein weiteres Bauleitplanverfahren diese Fläche betrachtet wurde. Auswirkungen wie Lärm, Stäube etc. auf die übrigen angrenzenden Bereiche wer-

Es ist bisher noch nicht absehbar, welche städtebauliche Nachnutzung am Edeka-Altstandort kommen wird. Sicher ist jedenfalls, dass der Versiegelungsgrad mit fast 90% bereits ein Maximum erreicht hat. Im Falle einer Wohnnutzung (z.B. einer Seniorenresidenz) würde sicherlich ein Teil der Grundstücksfläche wieder in Gärten umgewandelt werden. Im Falle einer gewerblichen Nachnutzung würde der Versiegelungsgrad wahrscheinlich ähnlich hoch bleiben. In der überschlägigen Eingriffs- Ausgleichsbilanz zur 90. Änderung (siehe Tabelle 2) wird sicherheitshalber davon ausgegangen, dass der Versiegelungsgrad bei 90 % bleibt.

In Kap. 1 der Begründung wird ausführlich dargelegt, dass diese Planung städtebaulich erforderlich ist. Die daraus resultierenden Eingriffe sind daher nicht vermeidbar. Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von unnötigen Eingriffen werden im Umweltbericht in Kap. 2c) abgehandelt.

Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf der Ausgleichsfläche am Thielenburger See ersatzweise auszugleichen. Die überschlägige Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an die „*Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013), Niedersächsischer Städtetag*“. Nach dieser Arbeitshilfe ist es nicht erforderlich, jedes beeinträchtigte Schutzgut einzeln auszugleichen, sondern es ist ein wertmäßig gleicher Ersatz – insgesamt für alle betroffenen Schutzgüter - zu schaffen. Die überplanten Kleingärten werden aufgrund ihrer Strukturvielfalt mit einem relativ hohen Wert in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz des verbindlichen Bebauungsplanes eingehen. Erst auf dieser nachgeordneten Ebene werden real Eingriffe vorbereitet und machen eine entsprechende Kompensation erforderlich.

Der Vorwurf, das die Fachgutachten sich ausschließlich auf das Plangebiet erstrecken, geht fehl:

1. Bei der Kartierung der Amphibien (siehe Anlage 4: Fachgutachten Amphibienkartierung) wurde der gesamte Stadtteil Querdeich untersucht, also auch das Wohngebiet zwischen den Querdeichgärten und der Riemannstraße, in denen einige Regenrückhaltebecken vorhanden sind. Der verdichtete Altstadtbereich bietet Amphibien keinen Lebensraum und bedurfte keiner Untersuchung.

2. Auch die Untersuchung der Brutvögel ging über das eigentliche Plangebiet am Querdeich hinaus. Der nördlich angrenzende Altstadtbereich wurde auf-

den einfach nicht bewertet.

Es hätte auch in diesem Zusammenhang auf die angrenzenden Stadtplanungen eingegangen werden müssen. Der Bereich Schul- und Kulturzentrum in unmittelbarer Nähe, die Bebauung am Ende der Langen Straße mit dem Aldi-Neubau und der geplante Neubau des Hagebaumarktes werden kurzfristig zu einer völligen Veränderung des Stadtteils führen. Hierzu fehlen Aussagen und Bewertungen.

3. Biotopkartierung

Die Biotopkartierung ist fehlerhaft. Die Zugehörigkeit dieser Bürgergärten zu den Bürgerhäusern in der Langen Straße wird nicht thematisiert. Diese Häuser stehen samt und sonders unter Denkmalschutz. Zu den Häusern gehörten aber zwingend diese Gärten, weil die Hausgrundstücke für die Eigenversorgung zu klein waren. Insbesondere der alte Apothekergarten ist in seiner Wertigkeit nicht korrekt erfasst worden. Hier wurde seinerzeit ein parkähnlicher Garten geschaffen, der neben einigen sehr markanten Großbäumen auch möglicherweise seltene Heilpflanzen enthielt. Dafür spricht, dass der von der Planerin in der Biotoptypenkarte eingezeichnete Großbaum eben keine Zypresse ist, sondern ein Urwaldmammutbaum (*Metasequoia glyptostroboides*). Dieser „gilt als lebendes Fossil. Er wurde erst im Jahre 1941 in einer unzugänglichen Bergregion in den Regionen Sichuan und Hubei der Volksrepublik China entdeckt und war zuvor nur durch Fossilienfunde bekannt“ (Wikipedia 8.6.2018). Der frühere Apotheker hat sich hier solch eine Rarität in den Garten pflanzen lassen und zwar aufgrund der jetzigen Größe und Alters unmittelbar nach der Entdeckung dieser Baumart. Es dürfte sich also um eine Rarität handeln, die im Landkreis und wohl auch in Niedersachsen, wenn nicht

grund seines Potentials für Gebäudebrüter und aufgrund vorhandener Altbäume in den Untersuchungsbereich und in die Kartierung mit einbezogen. Auch im Osten, Westen und Süden wurden über das zeichnerisch dargestellte Kartierungsgebiet hinaus noch Erfassungen vorgenommen (s. Tabelle 2 in Anlage 1).

3. Der Planungsträger hat ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das als Anlage dem verbindlichem Bebauungsplan beigefügt wird. Dieses immissionstechnische Gutachten wird auch über das Plangebiet hinausgehende Lärmimmissionen mit beurteilen.

Aus planerischer Sicht ist festzustellen, dass die beiden Bundesstraßen (B 216 und B 191) als Verkehrs- und Immissionsband eine erhebliche Zerschneidungswirkung aufweisen. Insofern ist eine genauere Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter über diese beiden Bundesstraßen hinaus nicht unbedingt erforderlich, zumal unmittelbar angrenzend keine Eingriffe zu erwarten sind. Im Norden und Osten grenzt bebauter Bereich an ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert.

Die genannten umliegenden Gebieten (Schulzentrum, Aldi, Pörmke) weisen hinreichende Abstände zum Plangebiet auf und lassen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten. Umweltauswirkungen, die die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten, können in der bauleitplanerischen Abwägung vernachlässigt werden.

Eine Biotopkartierung ist eine Erfassung der Lebensräume in einem bestimmten Gebiet, um diese hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten. Die Biotopkartierung wird in Niedersachsen auf folgender fachlichen Grundlage durchgeführt: *DRACHENFELS, O. v., Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.*

Bürgergärten oder Apothekergärten sind nicht in der Liste der kartierbaren Biotoptypen enthalten. Nicht-heimische Gehölzarten haben in der Regel aus naturschutzfachlicher Sicht keine hohe Bedeutung. Während z.B. eine *Eiche* einer immensen Anzahl an *Insekten* und Pilzen eine Lebensgrundlage bietet, können diese mit einem nichtheimischen Urwaldmammutbaum (oder einer Scheinzypresse) nicht viel anfangen. Daher kommt diesem Baum an dieser Stelle allenfalls eine kulturhistorische, nicht aber eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Zum Schutzgut Kulturgüter ist festzustellen, dass die untere Denkmalschutzbehörde die Querdeichgärten nicht unter Denkmalschutz gestellt hat. Das wäre

sogar in ganz Norddeutschland seines gleichen sucht. Dass es sich hier um eine besondere Gartenanlage handelt, hätte erkannt und genauer auch hinsichtlich des Schutzstatus als Gartendenkmal untersucht werden müssen.

4. Artenerfassung

Für eine sachgerechte Beurteilung der Arten ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme nötig. Diese hat unter der „Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ zu erfolgen (EuGHUrt. v. 7.9.2004). Für die Vogelerfassung wäre dies der von SÜDBECK et al empfohlene Methodenstandard der Revierkartierung. Als Standard gilt, dass die Tage, die Uhrzeiten und die Witterungsbedingungen aufgeführt werden, an denen kartiert wurde. Das wird auch vom Dachverband Deutscher Avifaunisten so eingeschätzt. „Gängiges Verfahren und anerkannter Stand der Wissenschaft sind Kartierungen gemäß den Methodenstandards des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten (DDA)... Hier sind – abhängig vom Arteninventar und Lebensraum – Anzahl der Begehungen, Erfassungsintensität, geeignete Zeiträume sowie Kriterien zur Einstufung als „Re-

auch im Falle des früheren „Apothekergartens“ nicht sachgerecht. Denn dieser weist in seiner heutigen Ausprägung in weiten Teilen artenarme Scherrasenflächen und nicht-heimische Bäume auf. Die außerordentliche naturschutzfachliche Qualität, die der Einwender mit diesem Begriff „Apothekergarten“ anklingen lassen möchte, erschließt sich dem Besucher dieses Gartens vor Ort nicht. Daher ist die in der Biotopkartierung getroffene Einstufung als besonders strukturreicher Kleingarten mit Altbäumen des Siedlungsbereichs (PKR+/HEB) als fachlich angemessen einzustufen.



Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Biotopkartierung in der Eingriffs- Ausgleichsbewertung letztendlich keine Rolle spielt. Denn in der rechnerischen Bilanzierung wird der planungsrechtliche Zustand „öffentliche Parkanlage“ mit einem relativ hohen Wertfaktor von 3,8 als IST-Zustand in die Bilanz eingestellt. Damit wird der Wertigkeit des Apothekergartens und des dort befindlichen Baumbesatzes in der Eingriffsregelung angemessen Rechnung getragen.

Die Brutvogelerfassung ist von Maike Dankelmann, einer ortskundigen und auf faunistische Erfassungen spezialisierte Landschaftsplanerin nach dem vom SÜDBECK empfohlenen Methodenstandard der Revierkartierung durchgeführt worden. Insofern gibt es keinen Zweifel an den Ergebnissen der Brutvogelerfassung, die dieses Jahr noch einmal überprüft werden. Allenfalls die nicht vollständige Dokumentation der Begehungszeiten ist kritikwürdig.

Die Brutvogelerfassung wird für den nachgeordneten Bebauungsplan noch einmal überprüft. Im Zuge dieser Aktualisierung wird der Abschnitt zur Brutvogelerfassung noch einmal ergänzt um Angaben, zu welchen Zeiten die Begehungen stattgefunden haben. Für die Flächennutzungsplanebene ist das irrele-

Brutvogelkartierung B-Plan

vier“ oder „Paar“ als „Stand der Technik“ verbindlich genannt. Ziel hierbei ist die flächendeckende Erfassung aller planungsrelevanten Arten auf der Basis einer Revierkartierung, wie sie in der Freilandornithologie üblich ist und den fachlich anerkannten Standard darstellt“ (Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis, HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz, 2012). Das heißt im Klartext, die vorgelegte Brutvogelkartierung (das ist etwas anderes als eine Revierkartierung!) entspricht NICHT den wissenschaftlichen Standards und ist daher für eine artenschutzrechtliche Bewertung ungeeignet und daher unzulässig.

5. Artenschutz

Wie richtig dargestellt wurde, gilt der § 44 BNatSchG. Das Störungsverbot gilt aber nicht nur für das Plangebiet. Es gilt uneingeschränkt auch für die angrenzenden Bereiche. Die sind aber nicht untersucht worden (s. Pkte. 2 und 4).

Beim Auftreten besonders geschützter Arten gelten u.U. die Demnach können Ausnahmen gem. § 45 (7) von den Verboten nur gewährt werden, wenn ein Ausnahmegrund nach § 45 (7) gegeben ist, keine zumutbare Alternative für das geplante Vorhaben zu finden ist und sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert. Alle drei Kriterien müssen zutreffen. In diesem Fall ist ein Ausnahmegrund gem. § 45 (7) nicht gegeben. Es gibt zumutbare Alternativen und der Erhaltungszustand der Amphibienpopulation ist auch nicht gesichert. Damit gilt § 44 uneingeschränkt und eine Ausnahme nach § 45 ist nicht möglich.

vant.

Die angrenzenden Bereiche sind im notwendigen Umfang untersucht worden. Dies ist soweit es planungsrelevant war (z.B. Amphibien) auch in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen worden.

Die Einschätzung, dass die artenschutzrechtlichen Ausnahme- und Befreiungsregelungen des § 45 BNatSchG eine relevante Rolle für Bauleitplanverfahren spielen würden, ist nicht richtig. Obwohl der Einwender sich immer wieder auf das Artenschutzrecht bezieht, scheint er den für Bauleitplanverfahren relevanten Absatz 5 aus dem § 44 BNatSchG nicht zu kennen.

Demnach liegt bei Bauleitplanverfahren bei bestimmten streng oder besonders geschützten Arten (siehe genaue Gesetzesdefinition) ein Verstoß gegen das Störungsverbot nicht vor, *wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Mit der beplanten Ausgleichsfläche im Bereich des Thielenburger Sees kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für im Stadtteil Querdeich betroffenen Amphibien sind bereits CEF-Maßnahmen durchgeführt worden. Für Brutvögel und Fledermäuse werden noch in 2018 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen) und Gehölzpflanzungen realisiert. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die jeweils potentiell betroffene Population haben wird. Die Anforderungen des Artenschutzes werden mit dieser Planung erfüllt.

Auch die mit der UNB abgestimmte Übertragung von Laich ist auf der Grundlage von § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG rechtlich zulässig.

aktualisieren

Für eine Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG bestehen ebenfalls keine hinreichenden Gründe. Das überwiegende öffentliche Interesse wird mit keinem Wort erwähnt und daher auch nicht begründet. Das öffentliche Interesse wird i. Ü. dabei so ausgelegt, dass die Zulässigkeit eines Enteignungsverfahrens nach Art. 14 (3) GG vorliegen muss. Das dürfte hier zweifelsfrei nicht der Fall sein. Auch eine unzumutbare Belastung ist nicht zu erkennen.

Ausnahmen und Befreiungen sind lt. BVerwGU vom 16.3.2006 in einem förmlichen Akt zu erteilen. Diese Ausnahme bzw. Befreiung ist bisher nicht erteilt worden. Sie wäre auch rechtswidrig. Warum hier also Biotop für die Umsiedlung von Amphibien geplant und möglicherweise sogar bereits realisiert wurden, erschließt sich nicht. Es fehlt hierzu die rechtliche Grundlage. Dem Planer und der Verwaltung scheint nicht klar zu sein, dass die Artenschutzprüfung etwas anderes ist als die Eingriffsregelung.

Nicht relevant - eine Befreiung nach § 67 BNatSchG wird nicht benötigt.

Nicht relevant für dieses Verfahren.

Rechtsgrundlage ist § 44 **Abs. 5** BNatSchG!

Die Kritik an Planern und Verwaltung wird als unberechtigt zurückgewiesen.

<p>Hauseigentümerin/ Mieter, Lauben 2 24.05.2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	<p>Veranl.</p>
<p>im Folgenden möchten wir, [REDACTED], Bevollmächtigter der Hauseigentümerin vom Lauben 2, [REDACTED], und [REDACTED] zum oben genannten Antrag Stellung nehmen.</p> <p>Seit Juli 2017 sind wir im Lauben 1a, einer Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Lauben 2, wohnhaft. Die geplante Änderung betrifft uns auf das Härteste, da der gesamte rückwärtige, der Erholung dienende Teil unserer Wohnung (Wohn-, Schlafzimmer und Balkone) in Mitleidenschaft gezogen wird.</p> <p>Dieses Projekt ist für uns nicht tragbar und auch nicht nachvollziehbar, wie wir an den folgenden Punkten erläutern möchten.</p> <p>Der erste Punkt bezieht sich auf die Wirtschaftlichkeit und die Erfolgsaussichten des Projektes. Zunächst einmal möchten wir darauf hinweisen, dass im Plan widersprüchlich einmal von der Belebung des strukturschwachen östlichen Altstadtbereichs (z.B. S. 4) und dann wieder vom besonders entwicklungsbedürftigen westlichen Altstadtkern (z.B. S 5) die Rede ist. Diese Diskrepanz durchzieht das gesamte Dokument. Wir möchten deshalb die Frage stellen, ob das Dokument mit der nötigen Sorgfalt verfasst wurde.</p> <p>Als Begründung für das Projekt ist im Plan von dem veränderten Einkaufsverhalten in der Gesellschaft die Rede und dass durch den Edeka-Markt am Querdeich die Laufkundschaft besonders in der westlichen Altstadt erhöht werden soll, um Geschäftsaufgaben und Verödung zu vermeiden.</p> <p>Warum sich dieses Einkaufsverhalten verändert hat, wird jedoch nicht näher, z.B. durch eine Studie, untersucht. Warum weniger Laufkundschaft vorhanden</p>	<p>Die persönliche Betroffenheit der Mieter und der Hauseigentümerin des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses Lauben 2 wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Das Planvorhaben im Querdeich könnte real zu einer Verschlechterung der Wohnqualität im Bereich Lauben 2 führen. Rechtlich genießt aber das Wohn- und Geschäftshaus Lauben 2 aufgrund seiner Lage im Dannenberger Stadtkern und aufgrund der geltenden Bebauungsplanfestsetzungen nur den relativ geringen Schutzanspruch eines Kerngebietes (MK). In Kerngebieten muss man grundsätzlich damit rechnen, dass auf Nachbargrundstücken auch eine entsprechend stadtypische bauliche Nutzung erfolgt.</p> <p>Zudem weist der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Querdeich bereits im nördlichen Teil der Querdeichgärten Baurechte für eine Hauptverkehrsstraßenspanne und weitere Baugebiete auf.</p> <p>In Kap. 1 der Begründung sind eine Reihe von Gründen aufgeführt, die deutlich machen, dass die geplanten baulichen Eingriffe in die Querdeichgärten im öffentlichen Interesse stehen.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit und die Erfolgsaussichten der Einzelhandelsvorhaben sind Sache des Vorhabenträgers.</p> <p>In der Begründung werden alle Angaben zu Himmelsrichtungen überprüft und redaktionell verbessert.</p> <p>Das veränderte Einkaufsverhalten der Bürger ergibt sich zum einen aus dem raschen Strukturwandel im Einzelhandel (Trend zu größeren Verkaufsflächen, steigende Anforderungen an den Kundenkomfort) und zum anderen aus der Technisierung der Gesellschaft (Online-Handel, Smartphone-Shopping). Vor diesem Hintergrund sind die Fachgeschäfte in der Altstadt mit ihrer begrenzten Sortimentsauswahl und einer z.T. veralteten Warenpräsentation oftmals kaum noch wettbewerbsfähig. Die Fachgeschäfte in der Altstadt sind da</p>	<p>Begr.</p>

ist, hängt ja vielleicht mit den im Laufe der Zeit geänderten Durchfahrtsregelungen und den Parkplätzen, die auf zwei Stunden begrenzt sind, sowie einer aggressiven Knöllchenpolitik zusammen. Wir möchten auch bezweifeln, dass es, aufgrund der gestiegenen Bequemlichkeit der Menschen, tatsächlich dazu kommen wird, dass sich die Kunden vom Querdeich aus zu Fuß auf den Weg in die Stadt machen.

Das Gutachten der BBE kommt zudem zu sehr positiven Zahlen und nur einer relativ geringen Beeinträchtigung von Famila. Das Gutachten dagegen, welches von Famila in Auftrag gegeben wurde, prognostiziert eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung. In der Erläuterung des FNP wird zudem einfach nicht davon ausgegangen, dass Famila seinen Standort in Dannenberg schließen könnte. Dies wird sogar billigend in Kauf genommen, da in einem solchen Fall, dann ja der Edeka die Grundversorgung der Bürger übernehmen könnte.

Die Stadt Dannenberg kann es sich unserer Meinung nach aber nicht leisten, den Famila-Markt zu verlieren. Zu wichtig ist er für die Belebung der Oststadt. Dies funktioniert hier, da eine unmittelbare Anbindung an die Altstadt gegeben und diese damit bequem für die Kundschaft erreichbar ist.

Wir sind in Dannenberg generell hervorragend mit Supermärkten, die unseren täglichen Bedarf decken, versorgt. Famila, Aldi, Penny und Lidl sind alle in Laufreichweite. Wir können nicht erkennen, welchen Nutzen ein weiterer Supermarkt in der Innenstadt bringen könnte. Diese Meinung wird von vielen Menschen, mit denen wir gesprochen haben, geteilt.

Es gibt keine Garantie dafür, dass durch die Verlegung des Edeka-Marktes in den

her in besonderer Weise auf zusätzliche Laufkundschaft angewiesen. Der geplante Einkaufsstandort am Querdeich ist darauf ausgerichtet, Kopplungskäufe zu begünstigen. Der im nördlichen Querdeich vorgesehene Parkplatz ist für Kunden besonders geeignet, die das Einkaufszentrum besuchen wollen und zusätzlich noch Erledigungen in der Altstadt zu machen haben.

Die kommunalen Planungsträger haben mit Rücksicht auf die Belange der Fa. Famila folgende Maßnahmen ergriffen, die dazu dienen, die Wettbewerbssituation des Magnetbetriebes am Marktplatz zu schützen und zu stärken:

1. Durch die Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet Einkauf, die unterhalb der Größenordnung vom Famila-Markt liegt.
2. Durch den Ausschluss von weiteren großflächigen Lebensmittelmärkten am Querdeich, um das Entstehen eines zu starken Lebensmittel-Verbundstandortes im Querdeich auszuschließen.
3. Durch den vertraglich vorbereiteten Ausschluss von großflächigen Lebensmitteleinzelhandel am Edeka-Altstandort, um abzusichern, dass es hier um eine Verlagerung und Modernisierung eines in Dannenberg ansässigen Betriebes geht und nicht um eine zusätzliche Neuansiedlung.
4. Durch bauliche Maßnahme in der Riemannstraße, um diese für den beidseitigen Verkehr zu öffnen, damit Kunden zukünftig auf direktem Weg von der Umgehungsstraße aus den Famila-Markt und den Bereich des Dannenberger Marktplatzes erreichen können.
5. Durch einen Ausschluss von Drogeriemärkten im Bereich Querdeich, um die durch Famila und Rossmann geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes planerisch zu berücksichtigen und schützen.

Die Fa. Famila hat 2018 eine erhebliche Summe in den Umbau und in die Modernisierung ihres bestehenden Marktgebäudes am Adolfsplatz investiert (siehe Elbe-Jeetzel-Zeitung vom 1.1.2018, Seite 1: „*Dannenberg: Famila investiert 800.000 Euro*“). Damit wurde ein eindeutiges Bekenntnis zum Standort Dannenberg abgegeben. Aus Sicht der Planungsträger wird damit zugleich offensichtlich, dass die Fa. Famila nicht mehr von einer realen Betriebsgefährdung ihres Dannenberger Standortes ausgeht.

Es geht bei dieser Planung nicht um einen zusätzlichen Supermarkt in Dannenberg, sondern um die Verlagerung des ortsansässigen Einzelhandelsmagneten (Edeka) aus einer von der Altstadt abgekoppelten Randlage in eine zentralere Lage, um den innerstädtischen Versorgungskern langfristig zu stärken und vor einem schleichenden Funktionsverlust zu bewahren.

Innenstadtbereich, dieser Bereich tatsächlich auch belebt werden würde. Die gezielte Förderung der Geschäfte in der Langen Straße, am Mühlentor und ein attraktiveres Angebot an Geschäften wären da wahrscheinlich eine effizientere Lösung.

Laut unserer Informationen ist das Querdeichprojekt auch an das Mühlentorprojekt (Mühlentor 5-7) gekoppelt und darf nicht begonnen werden, bevor dieses angefangen wurde. Die Schlüssigkeit dieser Kopplung entzieht sich völlig unserem Verständnis!

Gerade im Zuge der geplanten vorzeitigen Rodung des Gebietes am Querdeich im Herbst diesen Jahres ist diese Kopplung von Bedeutung. Es kann unseres Erachtens nicht garantiert werden, dass bis dahin die entsprechenden Bebauungspläne schon genehmigt und die entsprechenden Fristen für die Umsiedlung der Bewohner vom Mühlentor 5-7 verstrichen sind.

Stellen Sie sich Situation vor, wenn das Gebiet gerodet wird und dort eine ökologische Wüste entsteht. Diese müssen sich dann die Anwohner den ganzen Winter über anschauen und haben zudem keine Abschirmung vor dem Verkehrslärm der Bundesstraßen mehr. Was passiert, wenn dann kann im nächsten Frühjahr nicht gebaut werden kann? Dies kann unserer Meinung nach nicht riskiert werden, auch wenn sich der Baubeginn dadurch verzögern sollte.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der wirtschaftliche Erfolg des Projektes äußerst fragwürdig ist. Zwar ist es für uns durchaus verständlich, dass es für die Inhaberin des Edeka-Marktes schwierig ist, am gegenwärtigen Standort und unter den Umständen neu zu bauen oder den Markt zu modernisieren. Dass er einer Modernisierung bedarf, stellen wir nicht in Frage. Jedoch möchten wir anregen, dass die Stadt / Samtgemeinde den Edeka-Markt in der Hinsicht unterstützen könnte, ohne einen natürlich hochwertigen Lebensraum in der Stadt zu zerstören.

Damit kommen wir zum zweiten Hauptaspekt unserer Stellungnahme, der Zerstörung von struktur- und gehölzreichen Haus- und Kleingärten mit hoher Lebensraumbedeutung. Wir werden jeden Tag Zeuge davon, was für ein Kleinod diese Gärten darstellen. Mal abgesehen vom vorhandenen Parkplatz prägen Bäume das Landschaftsbild und mit diesen eine erstaunliche Anzahl von Vögeln. Es wurden insgesamt 37 verschiedene Vogelarten in dem Gebiet nachgewiesen. Viele davon brütend oder mit Brutverdacht.

Diesen Vögeln, ganz zu schweigen von den Amphibien, Insekten und Pflanzen wird die Lebensgrundlage entzogen und stellt eine unzumutbare Vernichtung von

Der Alternativvorschlag einer gezielten Förderung der Geschäfte in der Langen Straße und am Mühlentor scheint nicht zu Ende gedacht: Sollen die Geschäfte durch kommunale Steuergelder subventioniert und damit künstlich am Leben erhalten werden? Dagegen erscheint der gewählte Planungsansatz, einen Kundenmagneten am Altstadtrand zu platzieren, um der Hauptgeschäftsstraße wieder mehr Kunden zuzuführen, doch wesentlich vernünftiger.

Die kommunalen Planungsträger wollten am Beginn des Projektes Mühlentor/Querdeich sicherstellen, dass der Projektentwickler nicht nur das finanziell lukrativere Einkaufszentrum im Querdeich entwickelt, sondern auch in den Bereich Mühlentor investiert. Derzeit ist davon auszugehen, dass noch dieses Jahr ein Bauantrag für das geplante Wohn- und Geschäftshaus am Mühlentor gestellt wird. Bei dem Projekt Querdeich ist frühestens in 2019 mit einem Baubeginn zu rechnen.

Die Rodung und Räumung der Querdeichgärten soll aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst im Winter (2018/2019) durchgeführt werden.

Der Edeka-Altstandort ist zu klein für eine ebenerdige Erneuerung. Auch andere Alternativen haben sich als nicht zumutbar ergeben (siehe Begründung).

Tatsächlich ist es schade, dass diese struktur- und gehölzreichen Haus- und Kleingärten im Querdeich bei diesem Vorhaben beseitigt werden.

Es handelt sich aber hierbei nicht um gesetzlich geschützte Biotope, d.h. die geplanten Eingriffe können naturschutzrechtlich durch entsprechend wertgleiche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Stadt Dannenberg (Elbe) wird eine ca.2,4 ha große Ackerfläche am Thielenburger See bereitstellen, die zu einem strukturreichem Biotop entwickelt werden soll.

Im Niederungsbereich der Alten Jeetzel wird diese neu anzulegende Fläche für den Naturschutz dauerhaft Bestand haben können, während die kaum noch genutzten Querdeichgärten aufgrund ihrer zentralen und verkehrsgünstigen La-

Lebensraum dar.

Sogar die streng geschützten Exemplare der Flatterulme werden im FNP als vernachlässigbar eingestuft, da man sie aufgrund ihres geringen Alters ja neu pflanzen kann. Was für eine Art Naturschutz ist das?

Für das Bauvorhaben nicht untersucht wurde die Gruppe der Insekten. Angesichts des inzwischen allgemein bekannten, dramatischen Insektenschwunds halten wir eine umfangreiche Untersuchung zumindest einiger Gruppen (z.B. Nachtfalter, Wildbienen, Laufkäfer) und entsprechende Berücksichtigung beim Planungsprozess für unerlässlich. Während andere Städte Maßnahmen zur Förderung der Insektenwelt veranlassen, plant die Stadt Dannenberg eine großflächige Vernichtung von Lebensraum. Wie ist das zu verantworten?

ge früher oder später einer baulichen Nutzung weichen müssten. Der Bereich war schon viele Jahre im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt (siehe 28. FNP-Änderung). Für die nördliche Hälfte der Querdeichgärten ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich bereits Baugebiet (MI) und Hauptverkehrsstraße festgesetzt und damit eine Umnutzung zulässig.

Eine erneute Prüfung vor Ort hat ergeben, dass die 5 jungen Flatterulmen in sehr schwer zugänglichen verwilderten Teilen des Plangebiets angewachsen sind. Drei der fünf Flatterulmen werden von einem großen Brombeergestrüpp überwuchert und können kaum sicher geborgen werden. Vor diesem Hintergrund wird es dem Vorhabenträger überlassen, ob er für die geplante Neupflanzung von Flatterulmen auf der Ausgleichsfläche am Thielenburger See nur gekaufte Jungpflanzen verwendet oder die Pflanzen aus dem Plangebiet herausholt.

Es ist am 1.8.2018 ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden, um die weitere Ausgestaltung der Ausgleichsfläche und die in diesem Jahr noch zu realisierenden CEF-Maßnahmen abzustimmen.

Die Landschaftsplanerin Ina Lindemann hat zu diesem Termin ein erstes Entwicklungskonzept für die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche vorgelegt. Um insbesondere den Belangen des Artenschutzes und des Insektenschutzes Rechnung zu tragen, ist ein breites Strukturmosaik aus unterschiedlichen Biotopen auf 2,4 ha großen Ausgleichsfläche geplant. Die Ausgleichsfläche bietet naturschutzfachlich ein hervorragendes Entwicklungspotential für die Schaffung eines strukturreichen Lebensraumes aus folgenden Gründen:

1. Das zur Niederung abfallende Gelände ist durch die Anlage von Mulden und Aufschüttungen topographisch strukturreicher geworden.
2. Der Standort bietet sehr vielfältige Bodenverhältnisse (Gley – Sandboden).
3. Es sind kleinteilig sehr verschiedene Feuchtegrade gegeben.
4. Die Ausgleichsfläche steht im Biotopverbund mit vielen verschiedenen Landschaftsstrukturen (Wald, Wasserflächen Grünland, Acker).
5. Die Ausgleichsfläche grenzt an ein gesetzlich geschütztes Sumpfbiotop, das sich in das Plangebiet hinein weiter ausbreiten kann.
6. Die Ausgleichsfläche steht im Wirkungsbereich eines europäisch geschützten FFH-Gebietes.

Zwar sind Ausgleichsmaßnahmen auf der Ackerfläche östlich des Thielenburger Sees geplant, aber wenn diese genauso öde ausfallen wie die zwei bisher angelegten Teiche (oder sollten wir sagen karge Wasserlöcher ohne Pflanzen inmitten eines staubigen Ackers) so sehen wir schwarz. Es wird zudem Jahrzehnte dauern, bis die Fläche das vorhandene Potenzial der Kleingärten erreicht haben könnte.



Momentan leiden die Teiche aufgrund der anhaltenden Trockenheit auch unter Wasserverlust. Das wirft allgemein die Frage auf, wie diese Maßnahmen begleitet und betreut werden sollen? Wer überwacht ihren Erfolg? Dies alles wird im F-Plan nicht berücksichtigt.

„Der Mai 2018 war in Deutschland der wärmste Mai seit Beginn der Aufzeichnungen und nach dem diesjährigen April der zweite Monat in Folge mit einem neuen Rekordwert“ (Meldung des Deutschen Wetterdienstes vom 05.06.2018).

Dass in den Ende März 2018 angelegten Amphibienteichen nach zwei ausgesprochen niederschlagsarmen Monaten überhaupt noch Wasser vorzufinden war, spricht eigentlich für die Maßnahme, die nicht für Extremereignisse dimensioniert ist. Zudem können sogenannte Blänken durchaus mal trocken fallen, nur geschieht das in der Regel im Hochsommer und nicht im Frühjahr.

Da aufgrund des Klimawandels zukünftig mit mehr Extremereignissen zu rechnen ist, wird von dem beauftragten Amphibiengutachter empfohlen, dass die südliche Mulde noch tiefer ausgehoben werden wird, so dass die Funktionsfähigkeit diese Amphibienmaßnahme auch in eher schwierigen Jahren gewährleistet ist. Diese Anregung wird geprüft und mit den Behörden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt.

Eine objektive Beurteilung der CEF-Maßnahme ist 2-3 Monate nach der Herstellung der Gewässer (und angesichts der extremen Witterungsbedingungen) noch nicht möglich.

Im Umweltbericht sind bereits ausführliche Angaben zur fachlichen Begleitung und Überwachung der Amphibienschutzmaßnahme gemacht worden:

Kap. 2c:

Die Maßnahme, zu der auch die Umsiedlung von Laich (v. a. von Grasfrosch, ggf. auch Laubfrosch) aus dem Querdeich in die neuen Ersatzgewässer gehört, wird von dem Amphibienexperten C. Fischer durchgeführt bzw. begleitet. Der Amphibienexperte ist auch mit einer zweiten Laichverlegung im Frühjahr 2019 sowie mit Monitoringaufgaben beauftragt.

Kap. 3b:

Für die 2018 erfolgte CEF-Maßnahme für Amphibien und die Umsiedlung des Laichs ist als Erfolgskontrolle ein Monitoring über einen Zeitraum über 3 Jahren vorgesehen (2019, 2021 – 2022) und bereits beauftragt, um gegebenenfalls lenkend eingreifen zu können, falls die durchgeführten Maßnahmen nicht greifen sollten. Während der Erfolgskontrolle wird die Aktivitätsabundanz von Grasfröschen und ggf. anderer Amphibien an den neuen Gewässern sowie auch am bisherigen Laichplatz bei der Tagesklinik erfasst.

Es wird argumentiert, dass die betroffenen Vogelarten zwar zum Teil gefährdet sind, z.B. die Nachtigall, der Star oder der Kuckuck, aber doch im Umfeld des zu bebauenden Gebietes recht häufig vorkommen. Aber gerade weil sie im Wendland noch recht häufig anzutreffen, anderswo aber gefährdet sind, darf man Ihnen diesen Lebensraum unseres Erachtens nicht nehmen. Unser Landkreis hat eine besondere Verantwortung gegenüber diesen Arten und sollte dieser auch gerecht werden.

1,3 ha strukturreiche Wildnis sollen einem Parkplatz und einem Supermarkt weichen. Mit welchem Recht dürfen wir so eine für den Schutz unserer eh schon bedrohten heimischen Flora und Fauna wichtige Fläche einfach zubetonieren? Der FNP selbst gibt zu, dass das Vorhaben erheblich nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben wird.

Laut der ebenfalls zitierten Bodenschutzklausel darf sich das Landschaftsbild durch eine Baumaßnahme nicht maßgeblich verändern. Es wird argumentiert, dass dies auch nicht geschieht, da das Gebiet am Stadtrand liegt. Dem können wir nicht zustimmen. Aus der Vogelperspektive gesehen, wird es sich erheblich für uns verändern.



Abb. 2 Aussicht vom Lauben 2 auf das betroffene Gebiet

Laut des Landesraumordnungsprogrammes Kap. 1.1 sollen Planungen und Maßnahmen die natürlichen Lebensgrundlagen sichern, die Umweltbedingungen verbessern, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen,

Vor der Räumung der Querdeichgärten werden vorgezogene CEF-Maßnahmen festgelegt, um den im Gebiet ansässigen geschützten Arten Ersatzquartiere anzubieten, so dass die betreffende Population nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Mit der Ausgleichsfläche am Thielenburger See wird auf Dauer ein größerer Ersatzlebensraum bereitgestellt, der langfristig noch ein größeres Potential für die Fauna haben wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a BauGB zulässig, wenn Sie im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung kompensiert werden.

Es gibt kein Recht auf „freie Aussicht in die Landschaft“.

Im Stadtkern ist damit zu rechnen, dass eine städtische Bebauung von Nachbargrundstücken erfolgt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist – auch nach Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde – mit den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Tieren und Pflanzen vermeiden, Folgen von Klimaveränderung berücksichtigen und den täglichen Grundbedarf bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln

In all diesen Punkten verstößt die Planung gegen das LROP:

- die natürlichen Lebensgrundlagen von Vögeln, Insekten, Fledermäusen, Amphibien und Pflanzen werden lokal schwer beeinträchtigt;
- Pflanzen, Tiere und die Anwohner werden durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, den Lärm und die Eingriffe in die Landschaft schwer belastet;
- das Kleinklima wird sich für uns und die anderen Anwohner sehr verändern und wir sind einer erhöhten Belastung durch Stickoxide ausgesetzt ;
- durch die Versiegelung der Fläche wird trotz geforderter spezieller Maßnahmen wichtige Speicherfläche für Wasser verloren gehen. Durch die zunehmende Klimaveränderung wird es aller Voraussicht nach jedoch zu sehr trockenen Perioden, sowie sehr feuchten Perioden kommen und auch die Starkregenereignisse sollen vermehrt auftreten. Daher ist es wichtig, so wenig wie möglich Fläche zu verbauen.
- Schließlich ist der tägliche Grundbedarf bei angemessener Erreichbarkeit schon mehr als gesichert (Familia, Aldi, Penny, Lidl, ...).

Damit möchten wir zum dritten maßgeblichen Punkt unserer Stellungnahme kommen, dem Einfluss des erhöhten Lärms und Verkehrsaufkommens für die Anwohner.

Zum Einen wird während der Bauphase durch die Großbaustelle eine unzumutbare Lärmbelastung für die Anwohner entstehen. Des Weiteren verursacht der Betrieb eines Supermarkets und anderer Läden einfach Lärm. Wir Anwohner sind durch den Verkehrslärm der Bundesstraßen schon genug beeinträchtigt (es wird im F-Plan selbst erwähnt, dass das Gebiet sich nicht für eine Parkanlage eignet, da es durch den Lärm der Bundesstraßen vorbelastet ist!).

Ebenso sind die Anwohner schon vorbelastet und unsere Belastung würde sich über das erträgliche Maß hinaus erhöhen. Kunden-, Liefer-, Bundesstraßen- und Durchgangsverkehr werden im Betrieb die Anwohner ebenfalls unzumutbar belasten. Es gibt jedes Jahr erwiesenermaßen ca.4000 Todesfälle durch die Folgen von Lärm. Zwar wird in dem F-Plan konstatiert, dass der Edeka Markt das östlich gelegene Wohngebiet vom Lärm der Bundesstraßen und des Parkplatzes abschirmen soll, aber wie sollen die nördlich gelegenen Anwohner davor geschützt werden. Gerade für uns, deren Wohnung im Dachgeschoss gelegen ist, ist nicht ersichtlich, wie wir vor dem Lärm geschützt werden könnten.

Derzeit verursacht der Parkplatz kaum eine Beeinträchtigung unserer Lebensbedingungen, da er ab dem Nachmittag nur noch sehr wenig frequentiert wird. Die verkehrstechnische Untersuchung geht nun aber von einer Zunahme des PKW-

Bei der objektiven Beurteilung einer Planung sind alle planerischen Maßnahmen – also auch die zu treffenden Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen – zu berücksichtigen.

In Kap. 4.3 der Begründung wird der Text unter dem Stichpunkt „Schalltechnische Gutachten in nachgeordneten Verfahren“ wie folgt neu gefasst:

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum Immissionsschutz hat der Planungsträger ein schalltechnisches Gutachten beim Akustikbüro Dahms GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten (Machbarkeitsstudie vom 8.8.2018) weist die grundsätzliche immissionsrechtliche Machbarkeit der städtebaulichen Planung nach. Es wird zudem als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes Querdeich – 6. Änderung beigefügt. Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie sind im Bebauungsplanverfahren verbindliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen.

Für die im Querdeich geplanten privaten Bauvorhaben ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren ein Schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung immissionsrechtlichen Bestimmungen zu erbringen.

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.

Begr.

Verkehrs um 1650 Fahrten auf den Bundesstraßen aus und für die Frequentierung des Parkplatzes werden 3000 PKW pro Werktag angenommen. Da ist der Lieferverkehr noch gar nicht mit eingeschlossen.

Unser Balkon wird damit für uns kaum noch nutzbar sein, mal abgesehen von einem Sonntag, da wir während der gesamten Öffnungszeiten und auch danach dem Lärm und den Emissionen des Kunden- und Lieferverkehrs ausgesetzt sein werden. Laut LROP ist dies, wie oben schon erwähnt, eine nicht zulässige Beeinträchtigung unserer Lebensbedingungen.

Es ist uns bewusst, dass ein Schallgutachten erst während der Phase des Bebauungsplanes erstellt werden wird. Wir möchten aber hier schon einmal auf diesen Punkt hinweisen und werden dies auch in der Stellungnahme zum Bauplan wieder tun.

Es ist für uns auch keine schlüssige Argumentation, dass die neue Planung eine Verbesserung gegenüber dem existierenden Plan einer Verbindungsstraße zwischen der B 216 und dem Lindenweg darstellt. Beide Pläne sind für uns nicht tragbar und wir unterstützen daher ausdrücklich die Wahrung des Status Quo der Fläche auf lange Sicht, um unserer Verantwortung der Natur gegenüber gerecht zu werden. Dannenberg wird sich mit Sicherheit in Zukunft noch weiter ausbreiten. Gerade dann ist es unserer Meinung nach wichtig, diese für die Natur und damit für uns so wertvolle Fläche zu erhalten. Auf Seite 45 des FNP wird sogar ausdrücklich erwähnt, dass diese Fläche den Stadtraum auflockert und das Wohnumfeld aufwertet. Diese Funktion darf ihr nicht genommen werden.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

siehe oben