

Samtgemeinde Elbtalaue

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

Bereich: Stadt Dannenberg, Querdeich / Develang

Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben (Mail) vom 03.05.2018 und Beteiligungsfrist bis zum 20.06.2018 über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am gleichen Tag hat der Planungsträger 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).

Prüfung der Anregungen aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht:

1. Landkreis Lüchow-Dannenberg	05.06.2018
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lüneburg	31.05.2018
3. Industrie- und Handelskammer Lüneburg - Wolfsburg	05.06.2018
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	03.05.2018

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

<p>LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 15.06.2018</p>	<p>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</p>	<p>Verant</p>
<p>1. Zur Minimierung des Eingriffs sollte geprüft werden, ob es möglich ist, die sehr seltenen Flatterulmen umzupflanzen. Sie könnten z.B. an die neu geschaffenen Amphibienteiche gesetzt werden.</p> <p>2. Auf Seite 51 im Umweltbericht heißt es, dass Fällarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 14. März durchzuführen sind. Das Datum 14. März ist in 28. Februar zu ändern, um keine Widersprüche zum § 39 (5) BNatSchG zu provozieren.</p> <p>Hinweise:</p> <p>3. Begründung, Seite 17, Ziff. 2.5, letzter Absatz, letzter Satz „Westlich der Querdeichgärten wurden Wohnbauflächen ...“. Richtig müsste es „östlich“ heißen.</p> <p>4. Bereits im Vorfeld zum o.a. Verfahren wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der o.a. Flurstücke das ehemalige Gartenland der Stadtbürger von Dannenberg erhalten haben. Entgegen der Stadtparzellen wurden die Gartenparzellen vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege bisher nicht erfasst. Aus diesem Grund kann der Erhalt der historischen Gärten nicht verlangt werden, jedoch sollte versucht werden, die Anzahl der Stellplätze auf das notwendige Maß zu beschränken. Ggf. können so die südlichen Gartenparzellen in diesem Bereich erhalten bleiben.</p>	<p>Zu 1. 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.</p> <p>Zu 2. Im Umweltbericht wird das Datum 14. März ist in 28. Februar geändert.</p> <p>Zu 3. Die gesamte Begründung wird bezüglich der Angaben von Himmelsrichtungen redaktionell überprüft und ggf. korrigiert</p> <p>Zu 4. Der Anregung der unteren Denkmalbehörde, ein Teil der südlichen Kleingartenparzellen im Plangebiet zu erhalten, kann nicht entsprochen werden. Denn im Querdeich wird ein sehr hoher Freiflächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt - aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die im Querdeich geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden einen relativ hohen Stellplatzbedarf generieren. b) Für das parallel geplante Bauvorhaben am Mühlentor werden Stellplatzflächen benötigt, die in der eng bebauten Altstadt nicht unterzubringen sind. Der Bereich Querdeich wird beim Parkraumangebot Ersatzfunktionen für den Bereich Mühlentor übernehmen. c) Die im Querdeich bestehenden öffentlichen Stellplätze sollen erweitert werden, weil Sie für die geplante Belebung der Altstadt besonders geeignet sind. d) Insgesamt sind bei der Dimensionierung von Stellplätzen die Größenstandards gestiegen (Fahrgassenbreiten, Stellplatzbreiten und Stellplatztiefen 	<p>Umw.</p> <p>Begr.</p>

5. Das grobe Konzept einer naturnahen Parkanlage als Kompensationsmaßnahme und die dort bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen für Amphibien werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Weitere Details für die Parkgestaltung sowie CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse liegen allerdings noch nicht vor, so dass dazu erst im B-Plan-Verfahren Stellung genommen werden kann. Die Hinweise auf die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche, die im Umweltbericht genannt werden, sind bei der Aufstellung des B-Plans zu beachten.

sind um ca. 0,5 m größer anzusetzen als der früher üblichen Minimalstandards). Dadurch steigt der Flächenbedarf bei gleicher Parkplatanzahl.

Zu 5.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ist die geplante naturnahe Parkanlage südöstlich des Thielenburger Sees hinreichend genau in Kap. 2.c) des Umweltberichts beschrieben.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) wird im Zuge der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes in Kürze die weiteren Details für die Ausgestaltung der naturnahen Parkanlage und die geplanten CEF-Maßnahmen erarbeiten. Es ist beabsichtigt, das Planungskonzept für die Ausgleichsfläche am Thielenburger See vor Auslegung des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

B-Plan
Verfahren

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 31.05.2018	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verantl
<p>Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 03.05.2018 verwiesenen Vorentwurfsunterlagen. Diesen Vorentwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p><u>Bereich Develang</u></p> <p>Die Änderungsfläche liegt an der Südostseite der Bundesstraße, B 1916' zwischen ca. Abs. 232 / Stat. 665 (Str-km 40,099) und ‚Abs. 232 / Stat. 715‘ (Str-km 40,149) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Gemarkung Dannenberg (Elbe). Das vorgesehene Planungskonzept weist aus, das bestehende Kerngebiet (MK) aufzuheben und in ein Mischgebiet (MI) zu ändern. Diesbezüglich bestehen seitens des Geschäftsbereich Lüneburg keine Bedenken.</p> <p>Zu beachten ist die Bauverbots-/Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der jeweiligen Bundesstraße.</p> <p>Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der B 191') erforderlich werden.</p>	<p><u>Bereich Develang</u></p> <p>Konkret ist am Edeka-Altstandort keine Änderung der straßenseitigen Nutzung (McDonalds) zu erwarten.</p> <p>Die verkehrsrechtlichen Hinweise sind im verbindlichen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Develang zu beachten.</p> <p>Im nachgeordneten Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Develang ist zu prüfen, ob durch die geplante Ausweisung eines Mischgebietes Vorkehrungen zum Immissionsschutz gegen Straßenverkehrslärm erforderlich werden. Ggf. sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.</p>	<p>B-Plan</p> <p>B-Plan</p>

Bereich Querdeich

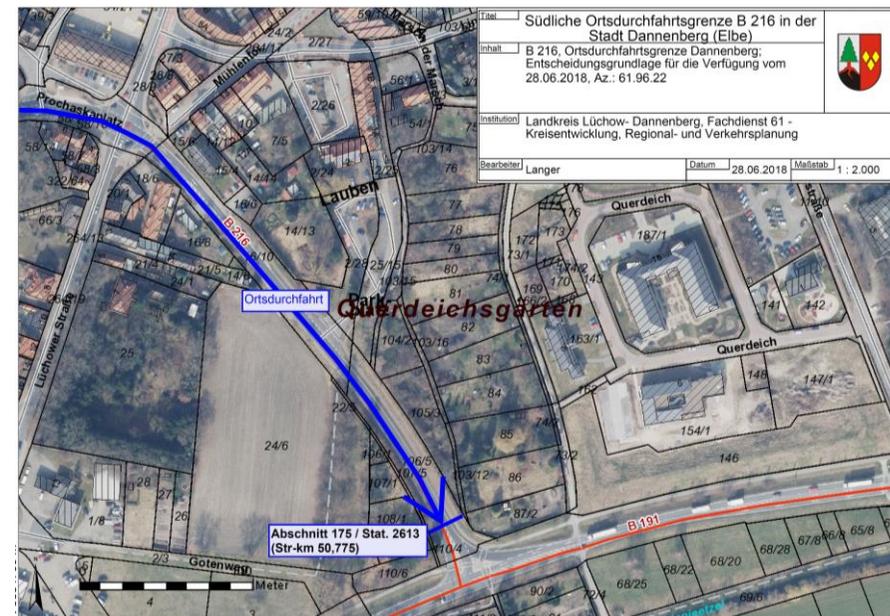
Die Änderungsfläche liegt an der Ostseite der Bundesstraße, B 216' zwischen ca. Abs 175 / Stat. 2460' (Str-km 50,623) und ‚Abs. 175 / Stat. 2630' (Str-km 50, 792) nördlich der Bundesstraße ‚B 191' und südlich der Ortsdurchfahrt Dannenberg (Elbe) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Gemarkung Dannenberg (Elbe).

Das vorgesehene Planungskonzept weist ein „Sondergebiet Einkauf“ (SO-Einkauf) sowie eine „öffentliche Parkplatzfläche“ (P) im nördlichen Anschluss auf. Diesbezüglich bestehen seitens des Geschäftsbereich Lüneburg soweit keine Bedenken. Eine weitere Behandlung hat im fortlaufenden Bauleitverfahren (Bebauungsplan) zu erfolgen, hier u.a. die weitere Erschließung.

In Kap. 4.2 der Begründung wird der Abschnitt unter dem Stichpunkt Verlegung Ortsdurchfahrt neu gefasst:

Auf Antrag der Stadt Dannenberg (Elbe) vom 13.04.2018 hat der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit Schreiben vom 28.06.2018 die südliche Grenze der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße 216 in der Stadt Dannenberg (Elbe) wie folgt neu festgelegt: An Abschnitt 175 / Stat. 2613 (Str-km 50,775), etwa in Höhe des südlichen Grenzpunktes des Flurstücks 105/3, Gemarkung Dannenberg. Der anliegende Lageplan mit eingezeichneter neuer OD-Grenze ist Bestandteil der Verfügung und hat im Zweifel Vorrang vor der Stationsbezeichnung.

Begr.
OD
Ver-
le-
gung



Durch die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen an die realen Verhältnisse, ist der Knotenpunkt B 216 / Zufahrt Querdeich zukünftig nicht mehr nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (Ausbaustandard für Tempo 100 an freier Strecke), sondern nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Tempo 50) zu beurteilen. Vor diesem Hin-

tergrund ist an dieser Stelle – bei der zu erwartenden Verkehrsbelegung - kein Linksabbiegerstreifen erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann weiterhin über die verkehrstechnisch gut ausgebaute Einmündung von der ‚B 216‘ in Höhe Abs. 175 / Stat. 2480‘ (Str-km 50,643) erfolgen. Der Verkehrsgutachter empfiehlt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer, die Radfahrerfurt aufgrund des Zweirichtungsverkehrs rot einzufärben und die Parkplatzausfahrt mit Zeichen 205 (Vorfahrt gewähren) in Verbindung mit Zeichen 1000-32 (Radverkehr kreuzt von links und rechts) zu beschildern. Diese Verkehrszeichen sind bereits am Standort vorhanden.

Die umfangreichen Verkehrsflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich für Linksabbiegestreifen und Einmündungstrichter im Bereich Gotenweg westlich der B 216 vorgesehen waren (siehe Abb. 6), werden nicht mehr benötigt und sollten im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Querdeich mit aufgehoben werden. Im Rahmen dieser Änderung sollte zudem deutlich gemacht werden, dass der Bebauungsplan Querdeich seine planfeststellungersetzende Funktion für den Ausbau dieses Kreuzungsbereichs verliert.

Durch die Aufgabe der öffentlichen Verkehrsflächen westlich der Lüneburger Straße können die Eigentümer der betroffenen Flurstücke 24/26, 14/6, 21/5 und 16/8 (jeweils Flur 15, Gemarkung Dannenberg-Elbe) ihre Grundstücksflächen wieder uneingeschränkt privat nutzen.

Sollte der dort gelegene Bereich Gotenweg zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen, ist im dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob die aus dem geplanten Vorhaben resultierende Verkehrsbelastung einen Knotenpunktausbau an der B 216 notwendig machen könnte

Zu beachten ist die Bauverbots-/Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der jeweiligen Bundesstraße.

Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 216‘ / ‚B 191‘) erforderlich werden.

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen.
Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.
Die Genehmigung der 90. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.

Innerhalb der erweiterten Ortsdurchfahrt entfällt die bisher geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m / 40 m). Die verbleibende Bauverbotszone an der B 191 sowie im Kreuzungsbereich mit der B 216 bleibt bestehen und ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren zu beachten.

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 im Frühjahr 2018 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Schalltechnische Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018 weist die grundsätzliche immissionsrechtliche Machbarkeit der städtebaulichen Planung nach. Es wird zudem als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung 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 immissionsrechtlicher Bestimmungen zu erbringen.*

Die weiteren Hinweise zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

B-Plan

Begr.

Verf.

IHK Lüneburg - Wolfsburg	05.06.2018	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verant
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 03.05.2018, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. 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.</p>	<p>Bei Planungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Industrie- und Handelskammer (IHK) die maßgebliche Fachbehörde. Die positive Stellungnahme der IHK Lüneburg-Wolfsburg zur 90. FNP-Änderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die IHK-Stellungnahme vom 27.09.2017 ist in den Zielabweichungsbescheid des Landkreises Lüchow–Dannenberg aufgenommen worden. Dieser ist in wesentlichen Teilen in die Begründung (siehe Kap. 2.3) übernommen worden.</p> <p>Es wird auf die im 1. Beteiligungsverfahren getroffene Abwägung verwiesen, die anliegend noch einmal mitgesandt wird.</p>	<p>keine</p> <p>Abwägung aus 1. Beteiligung</p>	

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg 3.5.2018	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verant
<p>gegen die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der Stadt Dannenberg (Elbe) bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes unter Beachtung meiner Stellungnahme per Email vom 19.9.2017 keine Bedenken. Ich bitte Sie um Übersendung einer Ausfertigung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.</p> <p><i>Stellungnahme vom 19.9.2017</i></p> <p>von gegen die Darstellungen und Festsetzungen der o.g. Bauleitpläne bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Auf folgendes weise ich aber hin:</p> <p>1. Zust. TÖB Immissionsschutz für den Einzelhandel ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg, 2. Es wird ein Immissionskonflikt zwischen dem geplanten EDEKA Markt und der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung identifiziert. Der Konflikt soll nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelöst werden und wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren transferiert.</p> <p>Zu gegebener Zeit bitte ich um Vorlage von Ausfertigungen der rechtsgültigen Bauleitpläne.</p> <p>Diese Nachricht erhalten Sie ausschließlich auf elektronischem Wege.</p>	<p>In Kap. 4.3 der Begründung wird der Text unter dem Stichpunkt „<i>Schalltechnische Gutachten in nachgeordneten Verfahren</i>“ wie folgt neu gefasst:</p> <p><i>Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum Immissionsschutz hat der Planungsträger im Frühjahr 2018 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Schalltechnische Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018 weist die grundsätzliche immissionsrechtliche Machbarkeit der städtebaulichen Planung nach. Es wird zudem als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung 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 immissionsrechtlicher Bestimmungen zu erbringen.</i></p> <p>Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.) Der Vorhabenträger hat mit einem Schallgutachten in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden weitergehende Empfehlungen zum Immissionsschutz gegeben. Innerhalb des Sondergebiets Einkauf ist der Hauptbaukörper so anzuordnen, dass das benachbarte WA-Gebiet von Parkplatzlärm abgeschirmt ist. Die Hauptanlieferungszone ist einzuhausen. Lüftungsanlagen sind nach Möglichkeit nicht auf der wohngebietszugewandten Gebäudeseite anzuordnen bzw. in schallgedämmter Weise auszuführen.</p> <p>Sollte es Probleme beim nächtlichen Immissionsschutz geben, müssen gegebenenfalls die Ladenöffnungszeiten im Genehmigungsverfahren auf 21.30 Uhr oder 21.45 Uhr begrenzt werden, so dass der abfließende Kunden- und Mitarbeiterverkehr noch in der Tageszeit erfolgt. Eine solche Begrenzung der Ladenöffnungszeiten oder der Anlieferverkehre ist im Baugenehmigungsverfahren möglich, nicht aber im Bauleitplanverfahren. Insofern ist es sachgerecht, diese Thematik auf das verbindliche Genehmigungsverfahren zu verschieben.</p>	<p>Begr.</p> <p>Gutachten</p>