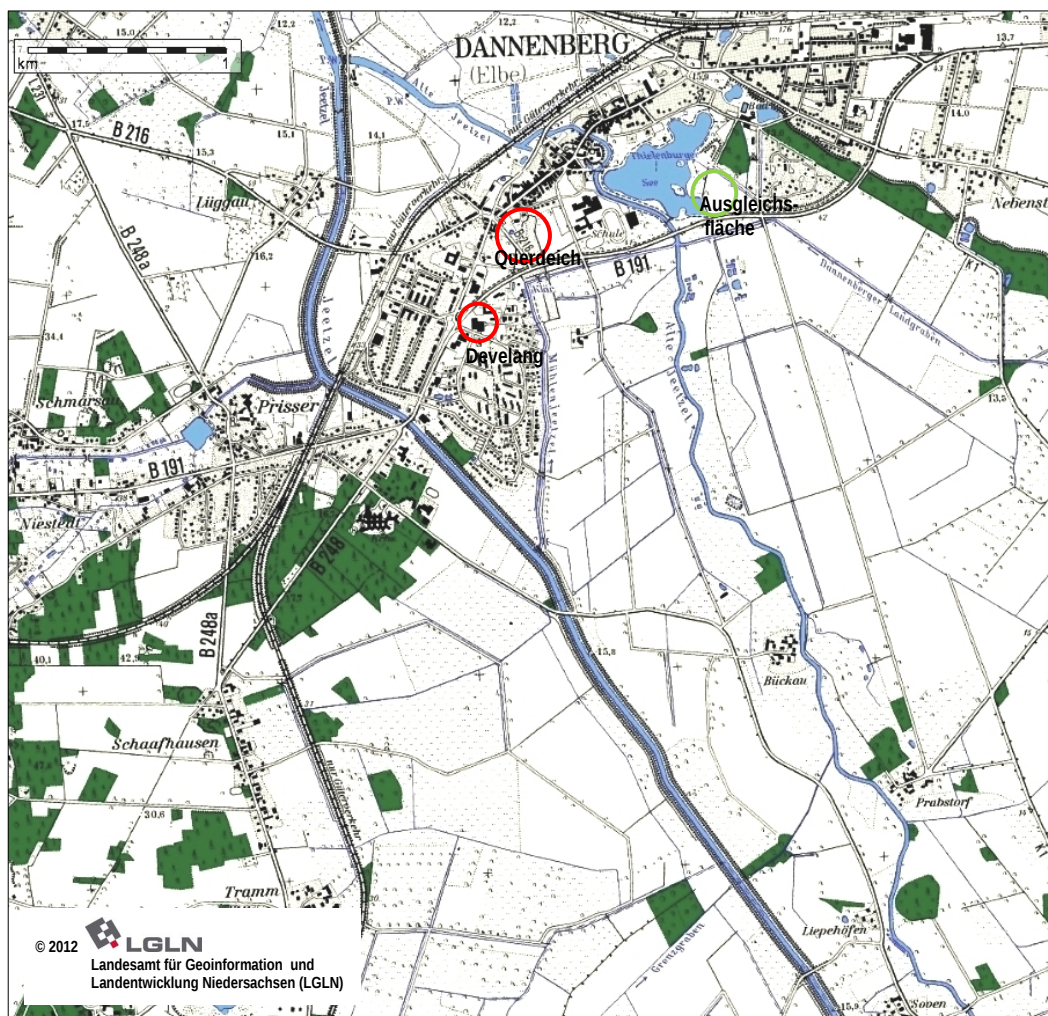




Landkreis Lüchow-Dannenberg (Elbe)
Samtgemeinde Elbtalaue

90. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS IM BEREICH DER EHEMALIGEN SAMTGEMEINDE DANNENBERG (ELBE)

Bereich: Edeka Develang / SO Einkauf Querdeich



Übersichtskarte, TK 25, verkleinert

Plandarstellung
Präambel
Verfahrensvermerke
Begründung
Umweltbericht
Zusammenfassende Erklärung

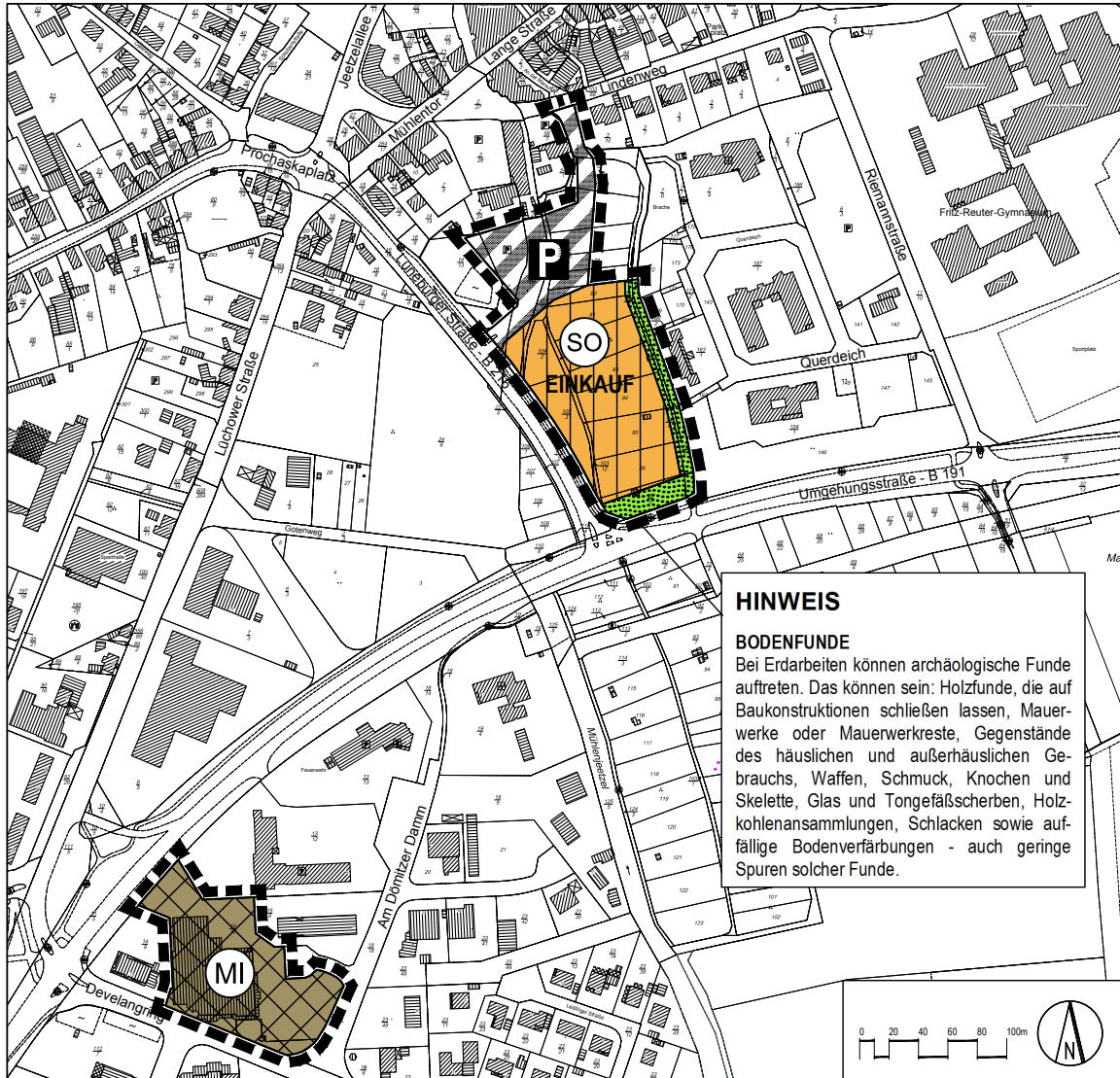
- Urschrift -

August 2018



90. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DER EHEMALIGEN SAMTGEMEINDE DANNENBERG (ELBE)

Bereich: Edeka Develang / SO Einkauf Querdeich



HINWEIS

BODENFUND

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerkreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Planzeichenerklärung

BauNVO 1990 / PlanZV 1990

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN



SONDERGEBIET EINKAUF

Das Sondergebiet Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.750 m² beschränkt.



MISCHGEBIET



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



GRÜNFLÄCHEN,
Zweckbestimmung Grünanlage



GELTUNGSBEREICHE DER 90. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

August 2018

M 1: 5.000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 / § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue diese 90. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe), bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

(Siegel)

.....

- Der Samtgemeindebürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von p l a n . B, Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....

- Planverfasser -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1:5000

Maßstab: 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....

- Der Samtgemeindebürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Fachgutachten haben vom 14.05.2018 bis einschließlich 20.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Samtgemeindebürgermeister -

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Samtgemeindebürgermeister -

GENEHMIGUNG

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Bescheid vom heutigen Tage, Az.: mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

i.A.
- Landkreis Lüchow-Dannenberg -

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am bekannt gemacht worden. Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Samtgemeindebürgermeister -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwärgungsvorgangs beim Zustandekommen der 90. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

(Siegel)

.....

- Der Samtgemeindebürgermeister -

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG TEIL I

1.	Veranlassung / Planungserfordernis	1
1.1	Ausgangssituation – Stadtkern mit strukturellen Defiziten	1
1.2	Ausgangssituation – Einzelhandelsstruktur im Wandel	2
1.3	Planungsanlass – Neubaubedarf für EDEKA	3
1.4	Projekt Querdeich	4
1.5	Ziel und Zweck der Planung	4
1.6	Standortalternativen / Planungsalternativen	6
1.7	Bodenschutzklausel	7
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	8
2.1	Verfahren	8
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
2.3	Vorgaben der Raumordnung	8
2.4	Raumordnung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	10
2.5	Flächennutzungsplan – Bestand vor der Änderung	16
2.6	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	17
3.	Änderungen des Flächennutzungsplans	23
3.1	Sondergebiet Einkauf	23
3.2	Mischgebiet	25
3.3	Öffentliche Parkplatzfläche	25
3.4	Grünfläche Grünanlage / RR	26
4.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	27
4.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
4.2	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	29
4.3	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	33
4.4	Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	35
5.	Durchführung der Planung / Kosten	35

BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung	39
1. a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	39
1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden	40
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	41
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf umweltrelevante Belange und auf Belange des Störfallschutzes	47
2. c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	55
2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind	60
2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)	60
3. Zusätzliche Angaben	61
3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	61
3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	61
3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	62
3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliche Lage des Dannenberger Altstadtkernes (rot)	1
Abbildung 2: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in Dannenberg (orange)	2
Abbildung 3: 28. FNP-Änderung	16
Abbildung 4: 53. FNP-Änderung	16
Abbildung 5: Bestandsstruktur – Luftbilder für die Bereiche Querdeich und Develang	18
Abbildung 6: Ortsrecht für die Bereiche Querdeich und Develang	19
Abbildung 7: Abwasserleitungen im Bereich Querdeich	20
Abbildung 8: Verkehrstechnische Untersuchung, Prognosebelastungen – Planfall 2	30
Abbildung 9: Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015	36
Abbildung 10: Legende zur Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015	37
Abbildung 11: Externe Kompensationsfläche der Stadt Dannenberg (Elbe)	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gegenüberstellung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen und der geplanten Änderungen	23
Tabelle 2: überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	57

Zusammenfassende Erklärung

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich Lindemann
Anlage 2: Brutvogelkarte, Lindemann August 2015
Anlage 3: Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015
Anlage 4: Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer Juni 2015
Anlage 5: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017

BEGRÜNDUNG - TEIL I

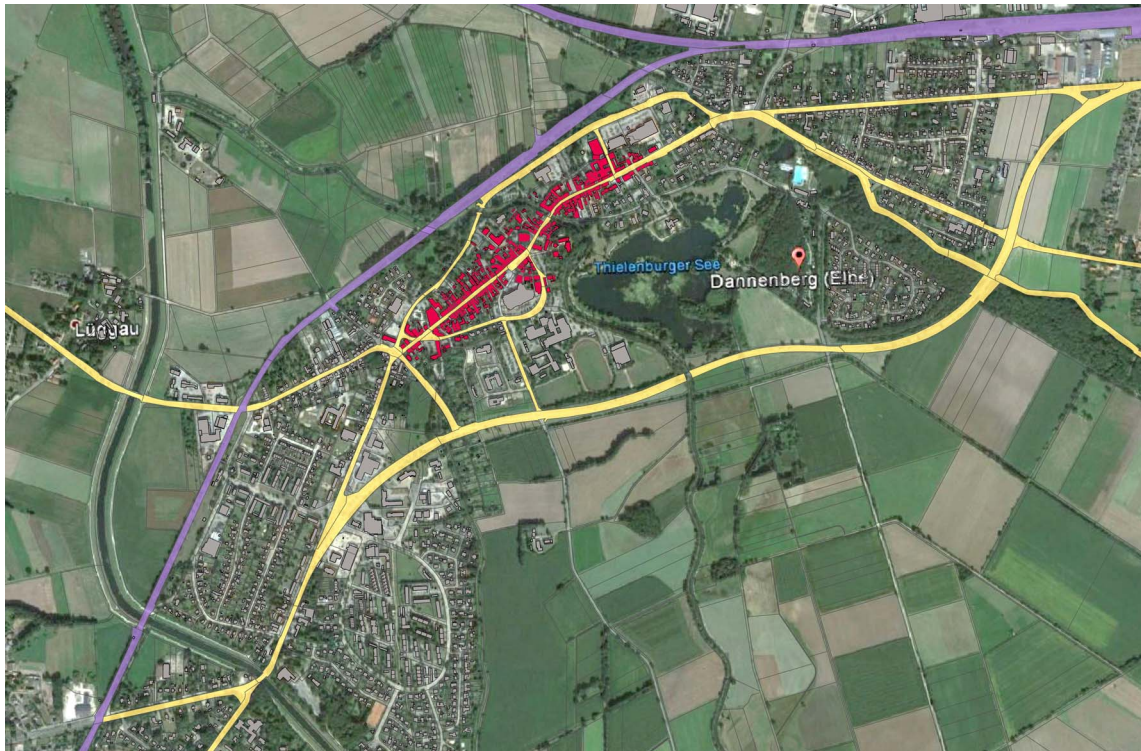
1. Veranlassung / Planungserfordernis

1.1 Ausgangssituation – Stadtkern mit strukturellen Defiziten

entwicklungsbe-
dürftiger
Stadtkern

Der historische Stadtkern von Dannenberg (Elbe) ist auf einer kleinen Geestinsel in der Jeetzelniederung entstanden. Die Siedlungsentwicklung erfolgte bandartig in Ost-Westrichtung. Die Siedlungsschwerpunkte für Wohnen sind außerhalb der Niederung in die Breite gewachsen. Der zentrale Stadtkern ist durch Gewässer und Verkehrstrassen (Bahn, Bundesstraßen) in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Somit ist in Dannenberg ein von der Langen Straße geprägter, relativ schmaler Stadtkern vorhanden, der einer randlichen Nachverdichtung und Verbreiterung bedürfte.

Abbildung 1: Städtebauliche Lage des Dannenberger Altstadt-kernes (rot)



besondere Defizi-
te am westlichen
Rand

Insbesondere am westlichen Rand weist der Stadtkern im Bereich Mühltentor eine geringe Tiefe sowie auch funktionale Defizite auf (kaum attraktive Läden, Leerstände, Nachfolgeprobleme, wenig Laufkundschaft). Ohne eine funktionale Belebung und Stärkung des westlichen Altstadt-kernes ist mit Bottom-down-Effekten (anhaltender Leerstand, Wertverlust, Sanierungsstau) zu rechnen. Mittelfristig könnte eine solche Abwärtsspirale die städtebauliche Gestalt der Langen Straße beeinträchtigen und die Geschäftsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Frage stellen.

Belebung im Be-
reich Mühltentor
erforderlich

Um einer solchen Abwärtsspirale in der Dannenberger Innenstadt vorzubeugen, bedarf es erstens einer funktionalen Belebung und Erneuerung der Einkaufsnutzung im Bereich Mühltentor und zweitens einer Erweiterung des innerstädtischen Versorgungsbereiches in den Bereich der Querdeichgärten hinein. Die Querdeichgärten sind heute überwie-

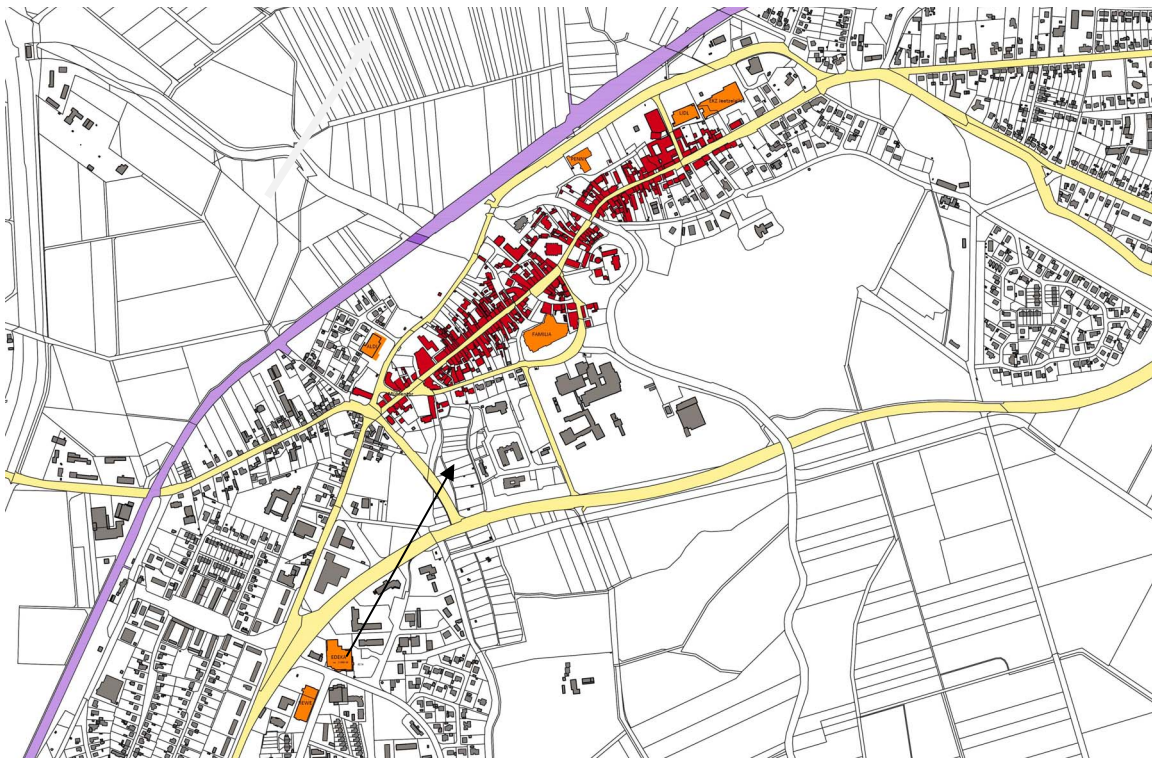
Querdeich für
Ergänzung durch
großflächigen Ein-
zelhandel
geeignet

gend brachgefallen und stellen aufgrund ihrer direkten Nähe zum Altstadtkern eine städtebaulich optimale Erweiterungsfläche für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel dar. Der Standort ist – im Gegensatz zu allen anderen in Frage kommenden Standortalternativen in Dannenberg (Elbe) – als städtebaulich integrierte Lage im Sinne der Raumordnung einzustufen. An diesen Standort, der sich unmittelbar an die Altstadt anschmiegt und fußläufig gut zu erreichen ist, ist die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsangeboten städtebaulich und raumordnerisch verträglich. An allen anderen Alternativ-Standorten, z.B. im Bereich Gotenweg, würden großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit Lebensmitteln und anderen zentrenrelevanten Sortimenten zu einer strukturellen Schwächung des innerstädtischen Versorgungskernes führen.

1.2 Ausgangssituation – Einzelhandelsstruktur im Wandel

Der innerstädtische Versorgungsbereich des Grundzentrums Dannenberg (Elbe) wurde in den 80iger und 90iger Jahren durch die erfolgreiche Stadtsanierung und die Ansiedlung des Familia-Marktes (mit ca. 3.300 qm VK) inmitten des Ortskernes gestärkt. Der kleinteilige Fach-einzelhandel ist heute durch den grundlegenden Wandel der Einkaufsgewohnheiten im Rückgang begriffen. Nach aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen ist davon auszugehen, dass nur noch ein kleiner Teil des Dannenberger Einzelhandelsumsatzes in der zentralen Geschäftszone generiert wird. Ladeneigentümer finden nach dem Wechsel in den Ruhestand keine Nachfolger mehr. Leerstände führen zu Funktionsverlusten im Stadtkern. Mit abnehmender Laufkundschaft wird sich die Abwärtsspirale verschärfen.

Abbildung 2: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in Dannenberg (orange)



Das Einkaufszentrum an der Jeetzalallee (mit Lidl, Dänisches Bettenlager, Deichmann, etc.) wird nach dem Wiederaufbau die regionale Anziehungskraft von Dannenberg (Elbe) verbessern - ist aber zu weit weg, um Laufkundschaft in die Lange Straße zu bringen.

An der Jeetzalallee tragen die zentrumsnahen Märkte (Aldi, Penny) zur

Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels bei. Aldi hat sich – nachdem der Stadtrat einer Verlagerung zum Gotenweg ausgeschlossen hat - entschieden, am bestehenden Standort neu zu bauen.

Im Develang bilden ein REWE-Markt und ein Edeka-Markt einen eigenen Nahversorgungsstandort ohne Stadtkernbezug. REWE hat sich durch den 2014 erfolgten Neubau gut für die Zukunft aufgestellt. Der Edeka-Markt hat dringenden Erneuerungsbedarf und sucht seit einigen Jahren nach einem Ersatzstandort. Edeka ist als Kundenmagnet und Ankermieter von zentraler Bedeutung für die Projektierung neuer Einzelhandelsvorhaben. Ein Ausbau von Edeka am bestehenden Standort oder an anderen peripheren Standorten würde den strukturschwachen Versorgungskern des Grundzentrums weiter schwächen.

Deshalb sollte aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht der „Frequenzbringer“ (Edeka) möglichst nah an den entwicklungsbedürftigen Stadtkernrand (Mühlentor) gebracht werden, um wieder mehr Laufkundschaft in der Hauptgeschäftszone zu generieren.

1.3 Planungsanlass – Neubaubedarf für EDEKA

Bereits Anfang der 70iger Jahre ist am Develangring in Dannenberg (Elbe) ein großflächiger Edeka-Markt mit 1.791m² Verkaufsfläche angesiedelt worden. Der Lebensmittelmarkt ist später durch eine kleine Passage mit einer Bäckerei und zwei Läden ergänzt worden. Die Läden werden derzeit von Deichmann (Schuhe) als Ersatz-Standort genutzt. Die Gesamtverkaufsfläche ist mit 1.970 m² beziffert, die Bruttogrundfläche des Marktgebäudes beträgt 2.992 m².

Aus folgenden Gründen besteht dringender Handlungsbedarf für eine Erneuerung des Edeka-Marktes in Dannenberg (Elbe):

- Das Marktgebäude ist über 45 Jahre alt und energetisch sanierungsbedürftig.
- Es weist funktionale und technische Mängel auf (z.B. entspricht die Fleischabteilung nicht mehr heutigen Qualitätsstandards).
- Das Grundstück wird teilweise von McDonalds genutzt hat real zu wenig Parkplätze. Diese entsprechen nicht den heutigen Standards.
- Der Edeka-Markt ist in dieser Form mittelfristig nicht mehr wettbewerbsfähig, zumal alle Mitbewerber inzwischen Modernisierungen durchgeführt haben.

Obwohl an diesem Standort am Develangring ein nahezu uneingeschränktes Baurecht für großflächigen Einzelhandel aller Art vorliegt, ist das betreffende Grundstück zu klein und ungünstig geschnitten für eine ebenerdige Erneuerung der Einkaufsnutzung an gleicher Stelle.

Für die Inhaberin des Dannenberger Edeka-Marktes kommt ein Neubau am bestehenden Standort aus zwei Gründen nicht in Betracht: Erstens müsste ein Teil der Stellplätze unter oder über dem Einkaufsmarkt angeordnet werden. Das ist teuer und weniger kundenfreundlich.

Zweitens müsste der Markt während der Abriss- und Neubauphase geschlossen werden. Da dieser Edeka-Markt nicht von einem Großkonzern, sondern von einer privaten Inhaberin geführt wird, wären eine ca. einjährige Schließung des Marktes und die damit verbundenen Umsatzverluste wirtschaftlich nicht zumutbar. Zudem müsste den ca. 20 Mitarbeitern in dieser Zeit gekündigt werden.

Vor diesem Hintergrund drängt der Dannenberger Edeka-Markt bereits seit einigen Jahren darauf, dass ein Einzelhandelsprojekt in der Stadt umgesetzt wird, welches einen modernen Edeka-Neubau ermöglicht. Der neue Standort soll möglichst - wie der bisherige Standort - in Sichtbereich zur Dannenberger Umgehungsstraße liegen. Edeka bevor-

zugt zudem einen Verbundstandort, bei dem im Umfeld auch andere Einzelhandelsangebote vorhanden sind oder entwickelt werden können.

1.4 Projekt Querdeich

Anfang 2015 legte eine Investorengruppe um den Projektentwickler Terraplan GmbH aus Seehausen eine Projektskizze für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des westlichen Altstadt-kernes (Mühlentor) und des südlich angrenzenden Bereichs Querdeich vor. Das Vorhaben zielt darauf, mit neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten den strukturschwachen westlichen Altstadtbereich in Dannenberg (Elbe) zu beleben. Der anfängliche Planungsansatz, ein großes, zusammenhängendes Einzelhandelsgroßprojekt direkt am Mühlentor zu etablieren, lässt sich aufgrund der kleinteiligen Altstadtstruktur und der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht in der anfangs angedachten Größe realisieren. Der Vorhabenträger will sich nun vordringlich mit einer Überplanung der von Leerstand bedrohten Objekte befassen und auf den Grundstücken Mühlentor Nr. 5 bis 7 ein neues Wohn- und Geschäftshaus bauen. Für diesen Umbau im Siedlungsbestand bedarf es keiner Bauleitplanung.

Auf der innenstadt-zugewandten Seite der Querdeichgärten soll der vorhandene Parkplatz Lüneburger Straße umgebaut und erweitert werden, auch um Stellplatzbedarf aus dem Bereich Mühlentor mit aufnehmen zu können. Der neue große öffentliche Parkplatz soll von Einzelhandels- und Dienstleistungsbauten eingefasst werden und das Plangebiet verkehrlich erschließen. Im südlichen Teil der Querdeichgärten ist die Ansiedlung des bisher im Develang ansässigen Edeka-Marktes geplant (SO Einkauf). An der Lüneburger Straße (B 216) sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen in einem kleinen Kerngebiet (MK) vorgesehen. Zum östlich angrenzenden Wohngebiet Querdeich sollen Mischnutzungen (ev. auch ein Kindergarten) innerhalb eines Urbanen Gebietes (MU) ermöglicht werden. Im Zuge der Planung sollen zudem zwei neue Wegeverbindungen vom Parkplatz „Lauben 1“ (an der Augenklinik) und von der Straße „An der Marsch“ zum neuen Parkplatz im Querdeich geschaffen werden, so dass eine optimale fußläufige Verknüpfung zwischen den Stadtquartieren Mühlentor und Querdeich geschaffen wird.

Im Plangebiet am Querdeich soll neben dem Edeka-Markt – vorwiegend aus städtebaulichen Gründen - kein zweiter Lebensmittel- oder Drogeriemarkt zugelassen werden. Denn mit einem zweiten zugkräftigen Markt aus dem Grundversorgungssegment könnte der neue Standort im Querdeich den städtebaulich bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt am Marktplatz, der vom Warenhaus FAMILA (Verbrauchermarkt mit umfangreichem Lebensmittel- und Drogeriesortiment) sowie vom Drogeriemarkt Rossmann (Drogeriemarkt) geprägt ist, zu stark beeinträchtigen.

Beachtet man aber planerisch diese besonderen Schutzansprüche des zentralen Marktplatzbereiches durch den Ausschluss von Drogeriemarkten am Querdeich, ist die Planung als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen. Sie wird dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Stadtkerns im Grundzentrum Dannenberg (Elbe) zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu stärken.

1.5 Ziel und Zweck der Planung

Interessen der kommunalen Planungsträger

Die kommunalen Planungsträger engagieren sich seit Jahren in einer besonderen Weise darum, die Dannenberger Innenstadt als attraktiven Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch das

geplante Einzelhandelsvorhaben in städtebaulich integrierter Lage am Querdeich wird dem dringenden Planungserfordernis entsprochen, endlich einen verträglichen Standort für die Verlagerung und Erneuerung des Edeka-Marktes in Dannenberg (Elbe) bereitzustellen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten gibt es in Dannenberg (Elbe) keinen besser geeigneten Standort, bei dem der großflächige Lebensmitteleinzelhandel dichter an den besonders entwicklungsbedürftigen westlichen Altstadtkern heran geführt werden könnte. Insofern bietet diese Planung – mit der Verschiebung des „Kundenmagneten Edeka“ in Richtung Stadtkern – die besondere Chance, den innerstädtischen Einzelhandel in Dannenberg (Elbe) zu stärken und weiterzuentwickeln.

Weiterhin ist festzustellen, dass für die bisher im Bebauungsplan Querdeich (s. Abb. 6.) 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.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat am 01.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 90. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) für den Bereich Edeka Develang / SO Einkauf Querdeich gefasst.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 19.05.2015 die Beschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne Querdeich (6. Änderung) und Mühlenort (4. Änderung) gefasst.

Planungskonzept

Das Planungskonzept dieser Bauleitplanverfahren zielt darauf ab, den strukturschwachen, westlichen Altstadtbereich in Dannenberg (Elbe) zu beleben und den innerstädtischen Versorgungsbereich zu erweitern. Planerisch soll ein Sondergebiet Einkauf mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 qm im Bereich der Querdeichgärten ausgewiesen werden, um die Verlagerung des ortsansässigen Edeka-Marktes vom Develangring in Richtung Stadtkern zu ermöglichen. Zwischen dem Sondergebiet und dem Stadtkern soll ein großer öffentlicher Parkplatz entwickelt werden, der der Erschließung von ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen dienen soll. Der Parkplatz im Querdeich soll an die Lüneburger Straße, den Lindenweg und den Parkplatz am Mühlenort angebunden werden. Eine dort bisher festgesetzte Hauptverkehrsstraßen-Querspange wird aufgehoben. Insgesamt soll durch diese Planung der großflächige Einzelhandel in Dannenberg (Elbe) wieder stärker auf den Stadtkern orientiert werden. Am Standort des bisherigen Edeka-Marktes soll das bestehende Kerngebiet (MK) im Rahmen der 90. Änderung aufgehoben und in Mischgebiet (MI) geändert werden.

Ausgleichskonzept

Um die im Bereich Querdeich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird eine im Besitz der Stadt Dannenberg (Elbe) befindliche Ackerfläche am Thielenburger See in eine naturnahe Parkanlage umwandeln. Erste CEF-Maßnahmen zum Amphibienschutz sind auf der Fläche bereits im März 2018 umgesetzt worden (siehe Umweltbericht).

1.6 Standortalternativen / Planungsalternativen

Standortalternativen	Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sind folgende Standortalternativen geprüft und verworfen worden: I. Gotenweg Projekt „Elbtalcenter“ II. Nullvariante (= Verzicht auf Planung) III. Sonstige Standorte.
I. Gotenweg Projekt „Elbtalcenter“	2012 wurde ein großes Einkaufszentrum mit einer Investitionssumme von 8-10 Mio. Euro am Gotenweg projektiert. Das Vorhaben wurde aufgrund von politischen Auseinandersetzungen immer wieder modifiziert und war deshalb bezüglich der Verkaufsflächenzusammensetzung noch nicht abschließend zu bewerten. Die Projektvorschläge sahen großflächigen Einzelhandel in der Dimension von ca. 7.000- 9.000 qm Verkaufsfläche vor. Alle vorgeschlagenen Einzelhandelsnutzungen wären als zentrenrelevant einzustufen – mit Ausnahme eines Baumarktes. Das Vorhaben „Elbtalcenter“ wurde von der Eingangsseite her auf die südlich verlaufende Umgehungsstraße und nicht auf den Altstadt kern hin orientiert. Damit war das Konzept ausschließlich auf PKW-Kundschaft und nicht auf Laufkundschaft ausgerichtet. Die Vernetzung mit dem Altstadt kern war unzureichend. Für Fußgänger-Laufkundschaft wäre die Wegeverbindung zur Langen Straße nicht akzeptabel (weite Entfernung, Barrierewirkung durch B 216, eingeschränkte Verkehrssicherheit, keine sonstigen Angebote). Das zentrale Problem war bei diesem Projekt aber, dass der Standort am Gotenweg städtebaulich nicht integriert im Sinne der Raumordnung ist. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten hätte an dieser Stelle zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs in der Altstadt geführt. Fazit: Das Planvorhaben dieser Art wäre am Gotenweg nicht genehmigungsfähig, weil es dem Integrationsgebot der Landesplanung widerspricht (siehe Urteil des Nds. OVG Lüneburg vom 20.03.2014 / IHK-Stellungnahme vom 13.05.2015). Der Bereich Gotenweg ist eher für gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen oder für großflächigen Einzelhandel mit <u>nicht</u>-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet.
II. Nullvariante (=Verzicht auf Planung)	Für den Edeka-Altstandort am Develangring weist der rechtskräftige Bebauungsplan ein Kerngebiet von ca. 8600 qm Größe ohne Sortiments- oder Verkaufsflächenbeschränkungen auf. Ein Edeka-Neubau (in der Dimension von Familia) sowie sonstige zentrumsrelevante Einzelhandelsangebote könnten dort (ohne Beschränkungen durch Raumordnung oder Planungsrecht) sofort realisiert werden. Aus Sicht der Stadt würde ein Ausbau des Einzelhandelsstandortes am Develangring den strukturschwachen Dannenberger Stadtkern zusätzlich gefährden. Die „Kundenmagnetfunktion“, die ein neuer Edeka-Markt aufweist, sollte besser genutzt werden, um den Einzelhandel im Stadtkern zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Stadt möchte daher das (periphere) Kerngebiet am Develangring zurücknehmen und stattdessen einen neuen Einzelhandelsstandort mit Anschluss an den Stadtkern im Querdeich entwickeln. Fazit: Die Nullvariante (Planungsverzicht) steht nicht im Interesse der kommunalen Planungsträger und birgt Risiken, die zu unerwünschten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen führen könnten. Bei dieser Betrachtung wird deutlich, dass eine verbindliche Bauleitplanung auch für den Edeka-Altstandort erforderlich ist.
III. Sonstige Standorte	Sonstige Standorte für eine großflächige Einzelhandelsansiedlung sind in der Stadt Dannenberg (Elbe) in der benötigten Dimension nicht vorhanden (nördlich der Jeetzalallee zu klein) oder weisen keine städte-

bauliche integrierte Lage auf, d.h. großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln und anderen zentrenrelevanten Sortimenten wären z.B. an sonstigen freien Standorten an der Umgehungsstraße nicht zulässig.

Planungsalternativen im Plangebiet

Bezogen auf die räumliche Abgrenzung des Plangebietes wurde als Planungsalternative zunächst erwogen, das Edeka-Marktgebäude im Norden des Plangebiets unmittelbar am Altstadtrand anzuordnen und den Parkplatzbereich weiter südlich zu platzieren. Im Planungsverlauf hat sich aber heraus gestellt, dass ein öffentlicher Parkplatz auf der Nordseite aus städtebaulicher Sicht zweckmäßiger ist, um den notwendigen Stellplatzbedarf aus dem Altstadtkern aufzunehmen und ggf. den Verkehrsfluss in diesem Bereich steuern zu können. Der öffentliche Parkplatz an der Schnittstelle zwischen Altstadtkern und Edeka-Markt ist ein idealer Ausgangsort für Kunden, die neben dem Grundeinkauf noch weitere Besorgungen in der Hauptgeschäftsstraße zu erledigen haben. Insofern kann die jetzt geplante Anordnung von Parkplatz und Einkaufsmarkt zur besseren Frequentierung der Innenstadt beitragen.

1.7 Bodenschutzklausel

neue Vorgaben des BauGB

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

Bei der 2017 in Kraft getretenen BauGB-Novellierung wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt, um dem Landschaftsverbrauch zu verringern.

Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB

Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen gesetzlichen Zielvorgaben in folgender Weise entsprochen:

- Die Vorhabenplanung bezieht sich auf vorhandene Siedlungsbereiche im Inneren der Stadt Dannenberg (Elbe).
- 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.
- Wesentliche Teile des Plangebietes sind bereits erheblich versiegelt (Edeka-Altstandort, Parkplatz, Verkehrsflächen) oder weisen bereits Baurechte auf (geplante Straßenspanne und geplante MI-Gebiete).
- Die Querdeichgärten werden kaum noch als Kleingärten genutzt und sind weitgehend brachgefallen. Angesichts ihrer zentralen stadträumlichen Lage ist hier von einer funktionalen Unternutzung oder von einem städtebaulichen Missstand zu sprechen. Die Bauleitplanung ermöglicht eine sinnvolle Wiederinnutzung dieses zentralen Stadtraumes am Eingangstor zur Altstadt.
- Am Edeka-Altstandort ergeben sich Flächenpotentiale für weitere Siedlungsnutzungen im Innenbereich.
- Da die brachgefallenen Querdeichgärten relativ strukturreich sind, werden umfangreiche Ausgleichsflächen erforderlich. Aber auch bei der Auswahl der Ausgleichsflächen wurde das Schutzgut Fläche in den Blick genommen, indem vorwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen verwendet werden, die eher siedlungsbezogen zwischen der Umgehungsstraße und dem Thielenburger See gelegen sind.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage	Das Baugesetzbuch ist am 13.05.2017 durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ novelliert worden. Aufgrund der in § 245c BauGB neu verankerten Überleitungsvorschrift können bereits begonnene Planverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Bedingung ist nicht erfüllt. Das Planverfahren wird nach neuem Recht zu Ende geführt.
Überleitungsvorschrift	Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.
Regelverfahren	Bei Bauleitplanungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das Regelverfahren gemäß der §§ 1-10 BauGB mit zweifacher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
Umweltprüfung vorgesehen	Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist als gesonderter Umweltbericht in Teil II der Begründung dokumentiert.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des 90. Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Teilbereiche:

- das vorhandene Betriebsgrundstück des Dannenberger Edeka-Marktes am Develangring (ca. 0,87 ha),
- den Bereich der Querdeichgärten sowie der gebietsinternen Verkehrsflächen, soweit diese auf der Ebene des Flächennutzungsplanes einer Änderung bedürfen (ca. 1,77 ha). Beidseits der öffentlichen Parkplatzfläche sind bereits gemischte Bauflächen (M) vorhanden, die an dieser Stelle nicht noch einmal neu ausgewiesen werden müssen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden aus diesen M-Flächen MK-Flächen und MU-Flächen entwickelt.

Die beiden Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung mit einer unterbrochenen Linie festgesetzt. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2,64 ha.

2.3 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, inkraftgetreten am 6. Oktober 2017) sind im zeichnerischen Teil folgende Darstellungen für die Stadt Dannenberg (Elbe) getroffen:

- die durch Dannenberg führenden Bundesstraßen sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt,
- die Eisenbahnstrecken Lüneburg - Dannenberg und Dannenberg - Lüchow sind als sonstige Eisenbahnstrecken ausgewiesen,
- die Flussläufe der neuen und der alten Jeetzel sind dem linienförmigen Biotopverbund zugeordnet.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den zeichnerischen Vorgaben der Landesplanung vereinbar.

In der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant (siehe auch Kap. 2.4):

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, LROP Kap. 1.1

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilträumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*

(...)

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*

03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll

- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
- integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*
- einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,*
- mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie*
- die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.*

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, LROP Kap. 2.2

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. (...)

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvor-

sorgeeingeleitet werden.

03 (Ziel) Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Bodenschutz

Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP Kap. 3.1.1

02 (Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

04 (Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. (...).

Die landesplanerischen Vorgaben zum Thema Großflächiger Einzelhandel sind in Kap. 2.4 der Begründung ausführlich behandelt. Unter Berücksichtigung der in der Begründung (siehe Kap. 2.4) und im Umweltbericht gemachten Ausführungen ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

RROP 2004

Im Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2004 ist die Stadt Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum festgesetzt. Von anderen Grundzentren in der Region unterscheidet sich Dannenberg (Elbe) durch eine hohe Arbeitsplatzdichte, ein hohes Pendleraufkommen sowie eine vergleichsweise gute Verkehrsanbindung. Die Stadt Dannenberg (Elbe) besitzt zudem mittelzentrale Infrastruktureinrichtungen wie z.B. ein Krankenhaus, ein Amtsgericht sowie ein besonderes Schulangebot (Gymnasium, Wendlandschule, etc.).

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet getroffen (weiße Flächen). Die durch Dannenberg (Elbe) führenden Bundesstraßen sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Nach der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004 sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

(Grundsatz RROP Kap. 1.5.03)

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

2.4 Raumordnung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Landesplanerische Vorgaben zu großflächigem Einzel-

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 26. September 2017 definiert in Kap. 2.3 die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen

handel

von großflächigen Einzelhandelsvorhaben einzuhalten sind:

03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (...) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (...) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. (...)

04 (Ziel) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). (...)

06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). (...)

07 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Regionalplanerische Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004) ist die Stadt Dannenberg (Elbe) als **Grundzentrum** festgelegt. Der Verflechtungsbereich (Nahbereich zur Grundversorgung) ist auf das Gebiet der ehemaligen SG Dannenberg (Elbe) beschränkt. Für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gibt das RROP 2004 eine **Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m²** in Grundzentren vor:

RROP 2004 Ziel Kap. 1.6.08

Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn

- Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen

- über 1500 qm nur im Mittelzentrum,
- über 800 qm nur in Mittel- und Grundzentren und
- über 300 qm nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,

- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
- nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S. von § 11 (3) BauNVO 1990

- nur in Grund- oder Mittelzentren betrieben werden. Sie müssen hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Die städtebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes oder Hauptortes darf durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Randbereich eines solchen Ortes nicht beeinträchtigt werden.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Der in Dannenberg am Develangring bestehende Edeka-Markt weist eine Verkaufsfläche von etwa 1.800 m² auf. Der nicht mehr konkurrenzfähige Markt (von 1971) überschreitet damit im Bestand bereits die Verkaufsflächenobergrenze des RROP 2004. Durch die geplante Standortverlagerung und geringfügige Vergrößerung dieses Betriebes und die damit verbundene Ausweisung eines Sondergebiet Einkaufs mit max. 2.750 qm Verkaufsfläche (2.400 m² VK für Lebensmitteleinzelhandel und 350 VK für sonstigen Einzelhandel) verstößt die vorliegende Bau-

leitplanung formal gegen das raumordnerische RROP-Ziel Kap. 1.6.08.

Die kommunalen Planungsträger haben folgende Vorkehrungen zur raumordnerischen Verträglichkeit der Planung getroffen:

1. Der neue Lebensmittelmarkt wird in einer städtebaulich integrierten Lage am Rand des Altstadtkernes platziert. Der neue Standort ist in raumordnerischer und städtebaulicher Hinsicht besser für das Grundzentrum Dannenberg (Elbe) als der Altstandort.
2. Für das neue SO Einkauf wird eine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt, die gegenüber dem bestehenden Marktgebäude eine Erhöhung um ca. 1/3 vorsieht, um heutigen Standards in der Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, etc.) zu ermöglichen.
3. Im Bereich Querdeich werden ansonsten Einzelhandelsbetriebe mit einem Haupt-Sortiment an Drogeriewaren sowie Lebensmittelmärkte (>450 qm Verkaufsfläche) ausgeschlossen.
4. Am Altstandort des Edeka-Marktes im Develangring werden bisher gültige Baurechte für großflächigen Einzelhandel aufgehoben (siehe Aufstellungsbeschluss zur "6. Änderung des Bebauungsplanes 4b Develang – Neuf. mit Teilaufhebung"). Außerdem sollen Einzelhandelsbetriebe mit einem Haupt-Sortiment an Drogeriewaren sowie Lebensmittelmärkte (>450 qm Verkaufsfläche) ausgeschlossen werden.
5. Die Stadt hat einen Städtebaulichen Vertrag mit Edeka geschlossen, um die Aufgabe des Altstandortes rechtlich abzusichern.
6. Die Stadt hat eine frühzeitige Vorabstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde und der IHK im Juni 2015 durchgeführt. Diese Behörden halten die Planung für raumordnerisch vertretbar, zumal das RROP 2004 in dieser Fachthematik nicht mehr aktuell ist und der Fall atypisch ist (Ersatzneubau eines vorhandenen Marktes). Es wurde aber die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens empfohlen, um Rechtssicherheit für die Planung zu erhalten.

Die Samtgemeinde Elbtalaue und die Stadt Dannenberg (Elbe) haben mit Schreiben vom 02.11.2016 und ergänzendem Schreiben vom 19.07.2017 ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Lüchow-Dannenberg beantragt. Dem Antrag ist ein in 2017 erstelltes Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH beigelegt worden (siehe Anlage 5).

Eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung kann von der zuständigen Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG).

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Der Landkreises Lüchow-Dannenberg hat am 16.02.2018 folgenden Bescheid erlassen (Auszug):

Aufgrund Ihres Antrags mit den nachfolgenden Unterlagen

- 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) (Samtgemeinde Elbtalaue)
- Planzeichnung Entwurf, Stand 27.06.2017
- Unterlage zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, Stand 17.07.2017
- Bebauungsplan Querdeich - 6 Änderung, Stadt Dannenberg (Elbe).
- Planzeichnung Entwurf, Stand 17.07.2017
- Unterlage zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, Stand 20.07.2017
- Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 18.07.2017: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittel-

marktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe)

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Baurechts am EDEKA-Altstandort
- Auszug aus dem Städtebaulichen Vertrag zum geplanten Standortwechsel von Edeka

ergeht gemäß § 6 (2) ROG in Verbindung mit § 8 NROG folgende Entscheidung:

Zielabweichung
zugelassen

Für die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes Einkauf mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m² im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) der Samtgemeinde Elbtalaue und die entsprechende Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung der Stadt Dannenberg (Elbe) (6. Änderung Bebauungsplans Querdeich mit örtl. Bauvorschrift) wird die Abweichung von dem Ziel der Verkaufsflächenbeschränkung von 1.500 m² für Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in Grundzentren (hier Dannenberg (Elbe)) gemäß Kap. 1.6 Z1ff. 08 Satz 1 des RROP 2004 zugelassen.

Die Zulassung der Zielabweichung umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt (einschl. Randsortimente) mit bis zu 2 400 m² Verkaufsfläche und ist verbunden mit dem in der o.a. Bauleitplanung beabsichtigten Ausschluss von weiteren Lebensmittelmärkten mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment im Bereich des Querdeichs sowie des Develangrings.

Diese Entscheidung ist gebührenfrei.

Begründung

Dem Zielabweichungsantrag der Samtgemeinde Elbtalaue und der Stadt Dannenberg (Elbe) wurde stattgegeben, da das Vorhaben als für eine Zielabweichung raumordnerisch hinreichend vertretbar eingestuft wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Außerdem sind im Rahmen des auszuübenden Ermessens keine Gründe ersichtlich, die gegen die Zulassung der beantragten Zielabweichung sprechen würden. (...)

IHK-
Stellungnahme:

Beteiligungsverfahren

Der Landkreis als untere Landesplanungsbehörde hat vom 29.08.2017 bis 06.10.2017 das Beteiligungsverfahren der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und der betroffenen Gemeinden durchgeführt.

Die in ihren Belangen berührte öffentliche Stelle Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK) äußerte sich wie folgt:

Kongruenzgebot
eingehalten

Zum Kongruenzgebot führt die IHK aus, dass sie die gutachterliche Annahme der BBE teilt, dass mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich zu erwarten sind. Nach Aussage der BBE wird durch eine durchgeführte Kundenwohnorterhebung (März 2017) deutlich, dass am Bestandsmarkt der Anteil der Kunden aus dem Verflechtungsbereich im Bestand bei über 80 % liegt. Die BBE prognostiziert, dass sich dieser Anteil nach Verlagerung und Erweiterung in einer Höhe von 70 % bewegen wird und dabei die Marktanteile für den periodischen Bedarf in Zone 1 (Kerneinzugsgebiet-Stadt Dannenberg) kaum steigen, sich jedoch insbesondere das Marktgebiet in Zone 2 (Verflechtungsbereich des Grundzentrums Dannenberg) stärker in Richtung des Edeka verschieben wird (Ausweitung der Anteile des Edeka von 11,0 % auf 20, 1 %). Nach Einschätzung der IHK sind diese Annahmen der BBE realistisch und weisen nach, dass das Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.

Abstimmungsgebot
eingehalten

Die IHK geht davon aus, dass das Abstimmungsgebot des LROP durch die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgende interkommunale Abstimmung erfüllt wird.

Konzentrationsgebot
eingehalten

Zum Konzentrationsgebot stellt die IHK dar, dass dieses aufgrund der Lage des Planvorhabens im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Dannenberg erfüllt wird.

Integrationsgebot
eingehalten

Zum Integrationsgebot wird seitens der IHK festgestellt, dass zwar kein kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt, in dem der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt wird, nach Einschätzung der IHK sich jedoch der Vorhabenstandort unmittelbar südwestlich an den faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereich im Bereich Mühlentor/Lange Straße/Adolfplatz/Am Markt/Münzstraße anschmiegt.

Die IHK sieht sich in dieser Sichtweise durch das Gutachten der BBE bestätigt. Danach erweitert der Projektstandort den zentralen Versorgungsbereich räumlich und stärkt ihn durch weitere Magnetbetriebe und zusätzliche Stellplätze funktional. Damit erfüllt nach Einschätzung der IHK das Vorhaben die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Beeinträchtigungs-
verbot nicht ver-
letzt

Zum Beeinträchtigungsverbot führt die IHK aus, dass ihrer Ansicht nach zwar die Auswirkungen auf den am Marktplatz und damit im zentralen Versorgungsbereich gelegenen familia-Markt etwas höher anzunehmen seien, als im BBE-Gutachten prognostiziert, jedoch schätzt die IHK eine mittel- bis langfristige Betriebsaufgabe des familia-Markts als eher unwahrscheinlich ein. Insgesamt sind nach Einschätzung der IHK durch das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg sowie die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Denn auch bei einer 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 Nahversorger für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen würde. Auch sind erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in benachbarten zentralen Orten nicht zu erwarten. Daher ist aus Sicht der IHK eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots nicht zu erkennen.

Darüber hinaus begrüßt die IHK den vorgesehenen Ausschluss von Drogeriemärkten im Plangebiet und legt dar, dass neben familia insbesondere Rossmann als einzigem Drogeriefachmarkt der Stadt am Marktplatz eine wichtige Magnetfunktion zukommt. Die Möglichkeit von Kopplungskäufen stärkt damit den gesamten Bereich des Marktplatzes.

Die Planung ist nach Einschätzung der IHK vereinbar mit den Zielen des LROP zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und begrüßt die Planung, da diese zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Dannenberg beiträgt. Denn es wird ein zusätzlicher Frequenzbringer mit einem großen Parkplatzangebot geschaffen, der mit Flächen für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe gut an den zentralen Versorgungsbereich angebunden ist und die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht, die bisher in der kleinteiligen Innenstadt nur begrenzt realisierbar waren. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen hält die IHK eine Abweichung des o.g. Ziel im RROP des Landkreises Lüchow-Dannenberg für vertretbar und erteilt ihr Einvernehmen.

keine Einwände
der beteiligten
Gemeinden

*Die im Zielabweichungsverfahren beteiligten betroffenen Städte und Gemeinden haben sich wie folgt geäußert:
Seitens der Stadt Hitzacker wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die Stadt Lüchow (Wendland), der Flecken Gartow, der Flecken Clenze, der Flecken Dahlenburg sowie die Stadt Dömitz haben keine Stellungnahme abgegeben.*

raumordnerische
Vertretbarkeit ist
gegeben

Raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung

Die Zulassung der Zielabweichung ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Bei der Aufstellung des RROP wurde nicht berücksichtigt, dass mit dem Edeka im Develangring in Dannenberg bereits jahrzehntelang ein Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen von mehr als 1 500 m² bestand und dort gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ein Kerngebiet von über 8.000 m² Größe ohne Sortiments- oder Verkaufsflächenbeschränkungen vorhanden ist. Die Ziele der Landesraumordnung für den großflächigen Einzelhandel werden nachweislich des Gutachtens der BBE eingehalten. BBE prognostiziert, dass mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Dannenberg erzielt werden wird. Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten. Diese Einschätzung wird auch von der IHK als realistisch bestätigt. Das Abstimmungsgebot des LROP wird durch die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgende interkommunale Abstimmung erfüllt. Aufgrund der Lage des Planvorhabens im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Dannenberg wird auch das Konzentrationsgebot erfüllt. Zum Nachweis der Einhaltung des Integrationsgebotes existiert zwar kein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt wird, nach Einschätzung der BBE schmiegt sich jedoch der Vorhabenstandort unmittelbar südwestlich an den faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereich im Bereich Mühlentor/Lange Straße/Adolfplatz/Am Markt/Münzstraße an, erweitert

diesen räumlich und stärkt ihn durch weitere Magnetbetriebe und zusätzliche Stellplätze funktional. Darüber hinaus ist ein ortsüblicher ÖPNV-Anschluss (Bus) des Vorhabengebiets vorhanden. Damit sind die Vorgaben des Integrationsgebotes erfüllt. Darüber hinaus wird in dem BBE-Gutachten nachvollziehbar dargelegt, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte ausgehen. Auch wurden keine negativen Auswirkungen innerhalb des Verflechtungsbereichs von Dannenberg identifiziert. Die Grundversorgung der Bevölkerung wird durch die Planung verbessert bzw. bleibt im Bereich des Develangrings durch den vorhandenen Rewe-Markt auch weiterhin gesichert. Damit wird auch die entsprechende Kaufkraft der Bevölkerung an das Grundzentrum Dannenberg gebunden. Nach dem BSE-Gutachten sind mit der vorgelegten Planung (unter Ausschluss von Drogeriemärkten sowie weiteren Lebensmittelmärkten > 450 m² Verkaufsfläche) auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Zentrum Dannenbergs verbunden. Dies wird auch durch die von der Stadt Dannenberg beschlossene beidseitige Öffnung der Riemannstraße zur besseren Anbindung der Altstadt unterstützt. Damit wird auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Auch die IHK teilt diese Einschätzung.

Alle übrigen Ziele der Landesraumordnung und des RROP werden eingehalten.

Die Grundzüge der RROP-Planung werden nicht berührt

Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung

Auch werden durch die Zulassung der beantragten Zielabweichung die Grundzüge der Planung des RROP 2004 nicht berührt. Nach der Begründung des RROP 2004 soll mit dem betroffenen Ziel u.a. erreicht werden, dass die Siedlungs- und Versorgungsstruktur im Verflechtungsbereich des zentralen Ortes sowie in den benachbarten Zentralen Orten durch Raumkonkurrenzen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird und in zumutbarer Entfernung auch für die nichtmotorisierte Bevölkerung eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens erfolgt. Außerdem soll der großflächige Einzelhandel in den Zentralen Ort so eingefügt werden, dass dessen Zentrum durch diese Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Darüber hinaus soll nach der Begründung des RROP mit der Regelung erreicht werden, dass die ohnehin sehr geringe Kaufkraft nicht bzw. nicht mehr in bisherigem Umfang in benachbarte Landkreise oder in den Versandhandel abfließt.

Da wie oben dargelegt die Planung die Vorgaben der Landesraumordnung für den großflächigen Einzelhandel einhält, insbesondere das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie auch das Integrationsgebot und Konzentrationsgebot, wird damit auch der o.a. Leitvorstellung des RROP 2004 entsprochen. Die Grundzüge der Planung des RROP werden daher nicht berührt.

Ermessenserwägungen

Mit der Vorhabenplanung wollen die Samtgemeinde und die Stadt Dannenberg die Verlagerung und Erneuerung eines Bestandsbetriebes ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht besteht Handlungsbedarf für eine Erneuerung des Marktes, da das Gebäude 45 Jahre alt und energetisch sanierungsbedürftig ist sowie technische Mängel aufweist. Eine Planung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² wird angesichts einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m² des jahrzehntealten Bestandsmarktes als unrealistisch angesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Edeka-Altstandort am Develangring ein Kerngebiet auf, in dem zentrumsrelevante Einzelhandelsangebote sofort realisiert werden könnten. Aus raumordnerischer Sicht ist jedoch der Standort am Querdeich gegenüber dem Develangring zu bevorzugen, da mit dem Edeka-Markt als Frequenzbringer der faktisch vorhandene zentrale Versorgungsbereich funktional gestärkt werden kann. Die Stadt Dannenberg beabsichtigt, weitere Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sowie Drogeriemärkte im Bereich des Querdeichs sowie des Develangrings auszuschließen und damit die Baurechte am Edeka-Altstandort am Develangring zurückzunehmen. Zudem hat sich Edeka in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Dannenberg (Elbe) dazu verpflichtet, eine Veränderung der Baurechte am Altstandort mitzutragen und auf die für den Edeka-Markt geltende Baugenehmigung am Develangring bei Inbetriebnahme eines neuen Marktes im Sondergebiet am Querdeich zu verzichten. Somit handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes, sondern um die Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes von einem eher peripheren Standort an einen Standort in integrierter Lage. Die beidseitige Öffnung der Riemannstraße trägt ebenso zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Im Rahmen des auszuübenden Ermessens wird daher die Zielabweichung als vertretbar angesehen.

Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes

neuer Standort stärkt Versorgungsbereich

Die kommunalen Planungsträger (Samtgemeinde Elbtalaue / Stadt

Dannenberg (Elbe)) teilen die im Bescheid vom 16.02.2018 vorgebrachte Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde bezüglich der raumordnerischen Vertretbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung. Sie halten die Planung für geeignet, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) zu stärken und weiterzuentwickeln.

2.5 Flächennutzungsplan – Bestand vor der Änderung

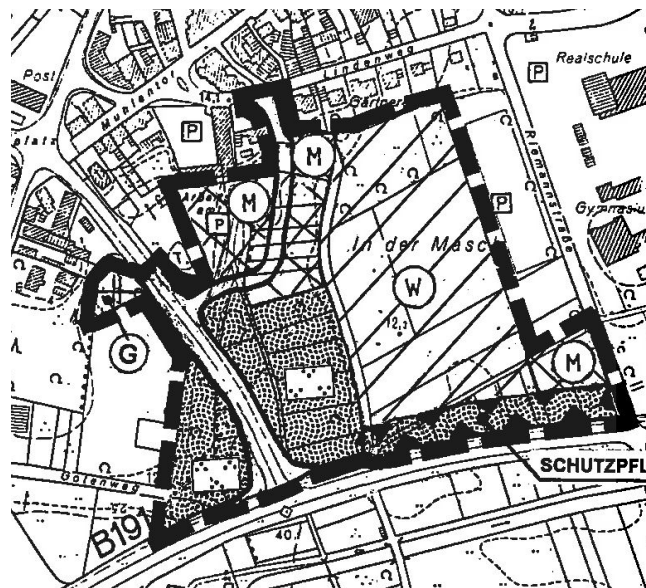
28. Änderung

Die ehemalige Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) hatte im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes fast das gesamte Stadtgebiet neu überplant (siehe Abb. 3). Dabei wurde der Edeka-Standort am Develangring als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Auch im Bereich Querdeich war ursprünglich eine gemischte Baufläche (M) dargestellt, bevor das Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Querdeich und der 53. FNP-Änderung erneut überplant wurde (siehe Abb. 4).

Abbildung 3: 28. FNP-Änderung



Abbildung 4: 53. FNP-Änderung



53. Änderung

Im Zuge der 53. Änderung wurden am südlichen Ende der Lüneburger Straße (B 248) Bauflächen zurückgenommen zugunsten der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden die gemischten Bauflächen weitgehend beibehalten. Es wurde dort zudem eine örtliche Hauptverkehrsstraße zur Entlastung des Prochaskaplatzes sowie eine öffentliche Parkplatzfläche (ohne genaue räumliche Abgrenzung) dargestellt. Östlich der Querdeichgärten wurden Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen dargestellt.

2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Ortsrecht / bestehende Nutzungen

Der im Dez. 1998 inkraftgetretene Bebauungsplan Develang 4b Neufassung mit Teilaufhebung weist für den Edeka-Altstandort am Develangring ein Kerngebiet (MK) von ca. 8.600 qm Größe ohne Sortiments- oder Verkaufsflächenbeschränkungen auf (siehe Abb. 6 unten). Weiterhin ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß, abweichende Bauweise sowie eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Real ist das Plangebiet zu über 90 % durch den Edeka-Markt sowie durch gepflasterte Stellplatzflächen versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen sind als artenarme Grünanlage ausgebildet (siehe Abb. 5 unten).

Der im Sep. 1999 inkraftgetretene Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift weist südlich des ehemaligen Arbeitsamtes eine öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr aus. Auf dieser Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit 59 Stellplätzen vorhanden. Dieser Parkplatz mit der Bezeichnung „Lüneburger Straße“ ist über eine verkehrlich gut ausgebaute Zufahrt an die Lüneburger Straße (B 216) angebunden. Von dem Parkplatz führen zwei Fußwege in die Innenstadt.

Im Bebauungsplan ist weiterhin eine geplante Hauptverkehrsstraße festgesetzt, die zur Verkehrsentslastung des Kreuzungsbereichs am Prochaskaplatz dienen soll. Die Straßenspanne, die im Bereich der heutigen Parkplatzzufahrt an die B 216 anbindet und weiter durch die vorhandenen Kleingärten bis an den Lindenweg geführt werden soll, ist planerisch gesichert - aber real nur bis in Höhe des Parkplatzes umgesetzt.

Der Bebauungsplan Querdeich sieht weiterhin ein Mischgebiet im nördlichen Teil der Querdeichgärten sowie ein Mischgebiet an der Lüneburger Straße vor. Die weiß dargestellten Mischgebiete (MI, GRZ 0,6, zwingend II Vollgeschosse und offene Bauweise) sind bisher noch nicht bebaut worden. Die vorhandenen Baurechte sind jedoch in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Ansonsten sind die Querdeichgärten im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Regenwassermulde und Schutzpflanzung ausgewiesen. Die Flächen befinden sich weitgehend im Privatbesitz und werden nur noch teilweise als Kleingärten genutzt. Ein Großteil der Gärten liegt inzwischen brach bzw. ist durch Gehölzaufwuchs geprägt. Eine öffentliche Erholungsnutzung ist angesichts der privaten Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Für die Entwicklung einer Parkanlage besteht an dieser Stelle kein Bedarf.

Eine südöstlich des Thielenburger Sees gelegene Ackerfläche ist im 30.12.1986 inkraftgetretenen Bebauungsplan Am Thielenburger See als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird die Stadt Dannenberg (Elbe) im verbindlichen Bauleitplanverfahren die notwendige Kompensation umsetzen und zugleich einen öffentlichen Erholungsraum weiterentwickeln.

Abbildung 5: Bestandsstruktur – Luftbilder für die Bereiche Querdeich und Develang

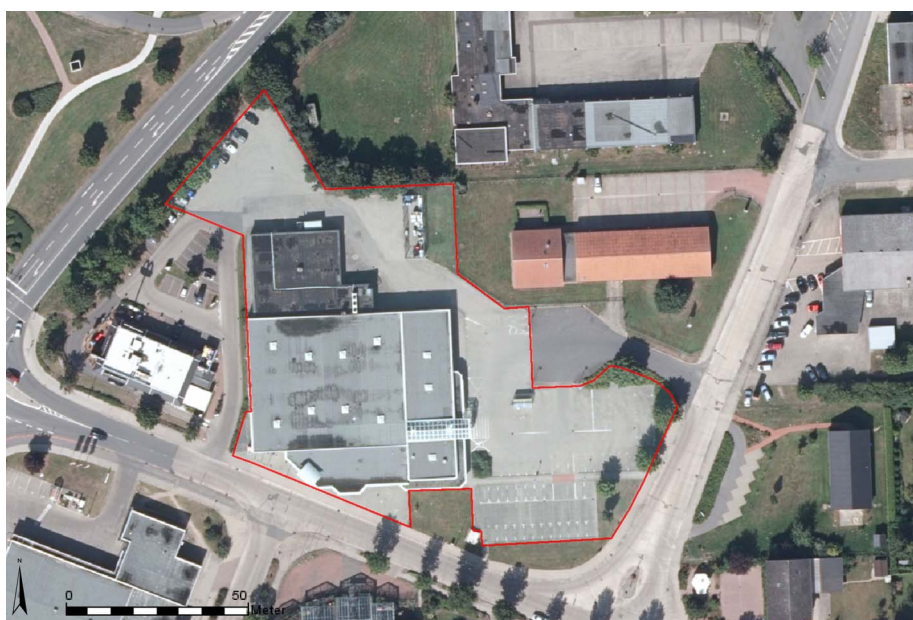
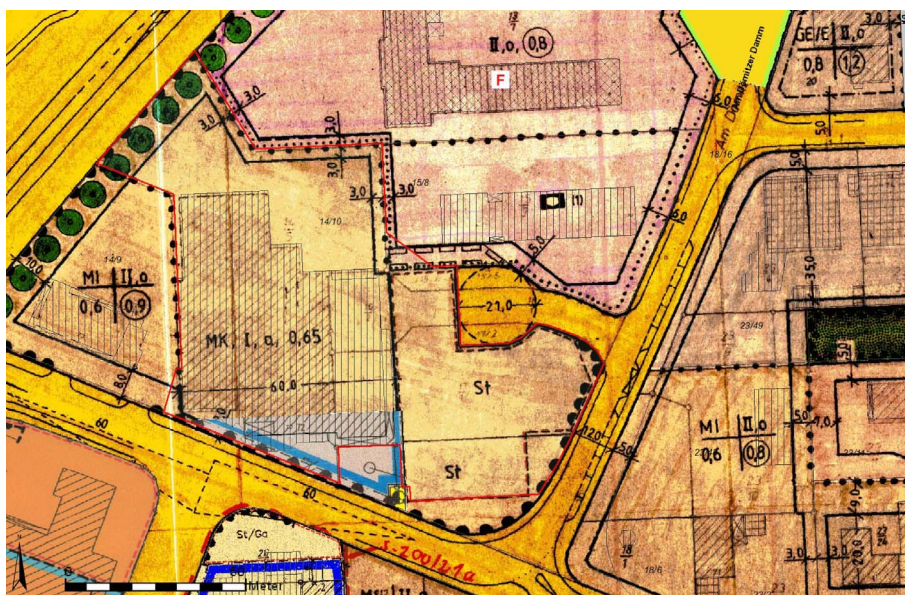
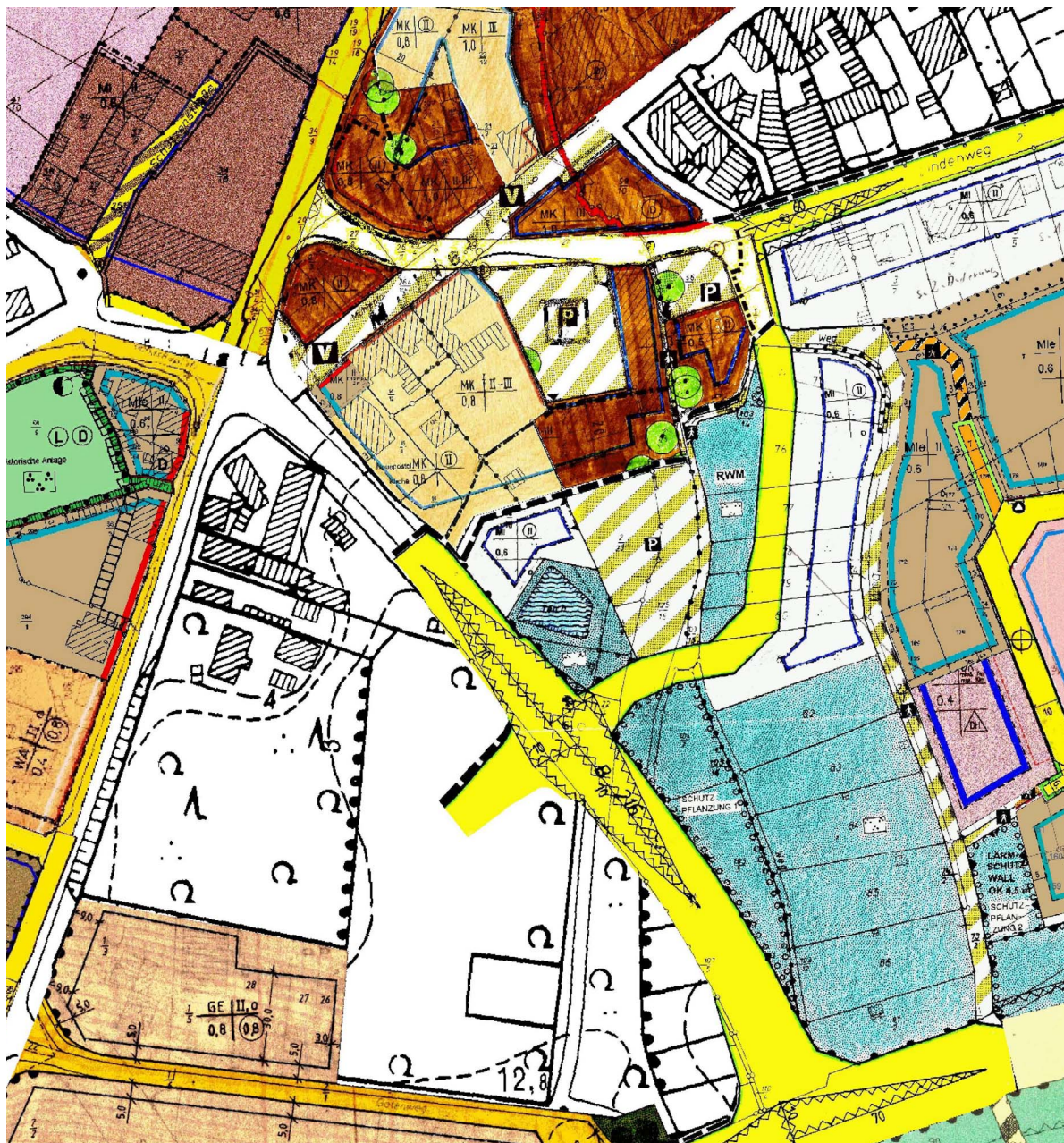


Abbildung 6: Ortsrecht für die Bereiche Querdeich und Develang



Zwischen der Lüneburger Straße und dem früheren Arbeitsamt sind Teile des Plangebiets im Bebauungsplan Mühltentor (i.d.F. der 3. Änderung) als Kerngebietsflächen (MK, GRZ 0,8 mind. II Vollgeschosse) ausgewiesen. Die betreffenden Flächen werden als Gartengrundstück genutzt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger angeschlossen.

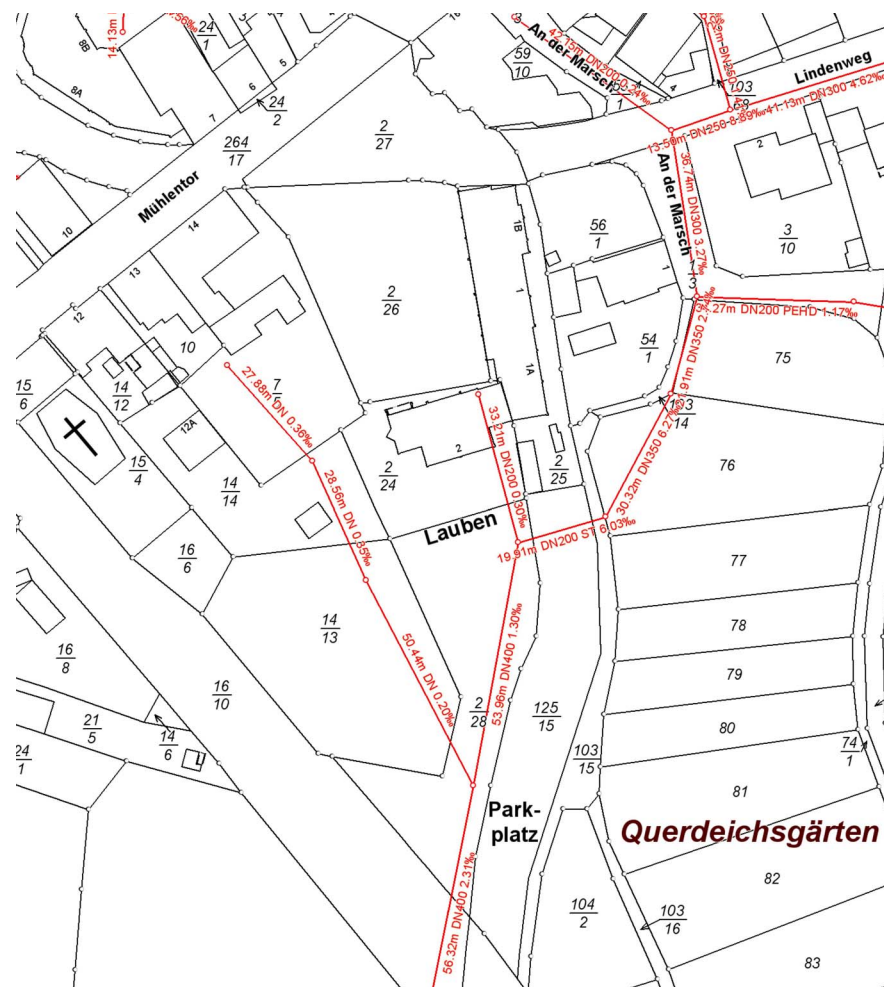
Durch das Plangebiet im Querdeich verlaufen Abwasserleitungen, die besonders zu beachten sind (siehe Abb. 7). Eine Verlegung der Abwasserleitungen ist grundsätzlich möglich, aber sehr kostenaufwendig. Die Kosten wären vom Vorhabenträger zu tragen. Nach derzeitigem Planungsstand wäre eine Verlegung der Zuleitung vom Bereich Mühlentor (DN 200) im Bereich der Flurstücke 14/13 und 2/28 zwingend erforderlich, wenn man das geplante MKe-Gebiet an der Lüneburger Straße noch sinnvoll nutzen will (s. Abb.7).

Bei der DN 400er Hauptwasserleitung, die über den Parkplatz „Lüneburger Straße“ verläuft und das geplante MK-Gebiet anschneidet, könnte man

- a) die Leitung verlegen oder
- b) die Baugrenzen im Bereich der Hauptwasserleitung zurücknehmen, so dass ausreichend Abstand zur Leitung eingehalten ist.

Im Falle einer erforderlichen Verlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAöR aufzunehmen.

Abbildung 7: Abwasserleitungen im Bereich Querdeich



Die Avacon Netz GmbH betreibt im Plangebiet Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Avacon Netz GmbH gibt dazu folgende Hinweise:

1. Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden
2. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden
3. einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt
4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden
5. eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.

Sonstige Hauptleitungstrassen sind im Plangebiet nicht bekannt, bzw. bei den zuständigen Leitungsträgern zu erfragen.
Neben dem Edeka-Markt am Develangring ist eine Trafostation vorhanden.

In der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Richtfunkverbindungen mit Schutzbereich (siehe Abb. 3) über dem Plangebiet dargestellt. Durch die im verbindlichen Planverfahren vorgesehene Bauhöhenbeschränkung (auf 12m) wird gewährleistet, dass diese Richtfunkverbindungen nicht gestört werden.

Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Abstand zum nächsten Natura2000-Gebiet beträgt mehr als 300m.

artenschutzrechtlich Zugriffsverbote

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote).

In § 44 (5) BNatSchG wird genauer geregelt, inwieweit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Eingriffe die Zugriffsverbote auslösen. So gilt für die Verbotstatbestände gem. Nr. 1 und 3, dass für bestimmte geschützte Tierarten keine Beeinträchtigungen vorliegen, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Wenn erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Ina Lindemann mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. In diesem Zusammenhang sind 2015 eine Biotopkartierung (siehe Abb. 9 und 10) sowie faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden. Die Kartierungen (die 2018 für den Bebauungsplan aktualisiert werden) sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in den Anlagen dokumentiert.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat die Stadt Dannenberg (Elbe) artenschutzrechtliche Festsetzungen im

Bebauungsplan zu treffen sowie vorgezogenen CEF-Maßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages umzusetzen.

Straßenrecht	Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.
Wasserrecht	Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden. Der nächste Vorfluter, die Mühlenjeetzal südlich der B 191, hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität.
Denkmalschutz	Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden. Der nördlich angrenzende Stadtteil Mühlentor gehört zum teilweise denkmalgeschützten Altstadt kern der Stadt Dannenberg (Elbe). Für diesen Bereich hat die Stadt Dannenberg (Elbe) eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung erlassen.
Vorsorglicher Hinweise zu Bodenfunden	Da das Plangebiet am Rand des Dannenberger Altstadt kernes liegt, könnten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten. Deshalb wird vorsorglich folgender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht:

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerkreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Zum Umgang mit Bodenfunden wird auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen.

(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. (...)

(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.(...)

3. Änderungen des Flächennutzungsplans

In der folgenden Tabelle sind die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans aufgeführt. Anschließend werden die neuen Darstellungen begründet.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen und der geplanten Änderungen

IST-ZUSTAND wirksame F-Plandarstellungen			PLAN-ZUSTAND nach 90. ÄNDERUNG		
Bereich Querdeich	1,77	ha	Bereich Querdeich	1,77	ha
(Basis: 53. Änderung)			(Basis: Entwurf 90. Änderung)		
örtl. Hauptverkehrsstraße	0,22	ha	öffentliche Parkplatzfläche	0,51	ha
Gemischte Baufläche (M)	0,45	ha			
Grünflächen Parkanlage	1,01	ha	Grünfläche Grünanlage / RR	0,21	ha
Wohnbauflächen (W)	0,09	ha	Sondergebiet Einkauf	1,05	ha
			Das Sondergebiet Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.750 m² beschränkt.		
Bereich Develang (Edeka-Altstandort)	0,87	ha	Bereich Develang (Edeka-Altstandort)		ha
(Basis: 28. Änderung)			(Basis: Entwurf 90. Änderung)		
Gemischte Baufläche (M)	0,87	ha	Mischgebiet (MI)	0,87	ha
Am Develangring ist bisher ein Kerngebiet (MK) für großflächigen Einzelhandel aller Art ohne Verkaufsflächenbeschränkung vorhanden.			Im MI-Gebiet wird die Entwicklung von großflächigen Einzelhandel für die Zukunft ausgeschlossen.		
Plangebiet, gesamt	2,64	ha	Plangebiet, gesamt	2,64	ha

3.1 Sondergebiet Einkauf

Sondergebiet n.
§ 11 BauNVO

Im Bereich der Querdeichgärten wird – anstelle einer nicht realisierten Grünfläche Parkanlage - ein neues Sondergebiet Einkauf mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 qm ausgewiesen. Diese Flächenausweisung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Develangring in den Bereich Querdeich zu schaffen. Der neue Standort weist in raumordnerischer, städtebaulicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht eine besondere Lagegunst für diese Nutzung auf.

Zweckbestimmung

Das 1,05 ha große Sondergebiet Einkauf soll vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs dienen. Das Sondergebiet Einkauf ist also hinsichtlich seiner Zweckbestimmung eindeutig auf Grundversorgung ausgerichtet. Damit wird der raumordnerischen Funktionszuweisung, die das Grundzentrum Dannenberg (Elbe) für seinen Verflechtungsbereich zu erfüllen hat,

entsprochen. Im Kern zielt die besondere Zweckbestimmung dieses sonstigen Sondergebiets (gemäß § 11 BauNVO) auf die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes – ohne Festlegung der Betriebsform. Non-Food-Sortimente sind im branchenüblichen Umfang zulässig. Welche Ergänzungsnutzungen (Läden, Café, Bäcker, etc.) neben dem hier zu erwartenden Vollversorgermarkt (Edeka) noch angesiedelt werden können, ist im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Verkaufsflächen

Um die raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf ein standortverträgliches Maß zu begrenzen, ist die Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet Einkauf erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass an dem Edeka-Altstandort am Develangring bereits ca. 2.000 qm Gesamtverkaufsfläche im Bestand vorhanden sind (die nach dem Umzug aufgegeben werden), wird für die geplante Erneuerung eine etwas größere Verkaufsfläche von 2.750 qm als Obergrenze berücksichtigt.

Die heutigen Standards einer kundenfreundlichen Warenpräsentation (höhere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen, etc.) machen – selbst bei gleichbleibenden Umsatzanteilen – schon eine größere Verkaufsfläche erforderlich. Da heute bereits Lebensmittel-Discounter Verkaufsflächen von 1.200 – 1500 qm zum Standard erhoben haben, ist es für das Geschäftsmodell von Vollversorgermärkten unerlässlich, eine deutlich darüber hinausgehende Verkaufsfläche bereitstellen zu können.

In naher Zukunft wird sich der „stationäre“ Einzelhandel – auch im Lebensmittelsektor – den Herausforderungen des Online-Handels stellen müssen. Um dem Verlust von Marktanteilen für die Zukunft vorzubeugen, werden für den stationären Einzelhandel die Faktoren Warenpräsentation und Einkaufserleben zukünftig eine wesentliche Rolle spielen. Um den Kunden ein „komfortables Einkaufserlebnis mit allen Sinnen“ bieten zu können, wird in Vollversorgermärkten ausreichend Verkaufsfläche benötigt. Vor diesem Hintergrund wird eine moderate Verkaufsflächenerweiterung bei der geplanten Betriebsverlagerung des Edeka-Marktes für erforderlich gehalten.

immissionsrechtliche Beschreibung des Gebietscharakters

Das Sondergebiet Einkauf liegt verkehrstechnisch günstig am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen. Der Standort ist erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet und damit eher für eine immissionsunempfindliche Geschäftsnutzung als für eine Erholungsnutzung (öff. Parkanlage) geeignet. Im Sondergebiet sind keine besonders schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen, so dass im Gebiet selbst keine immissionsrechtlichen Konflikte auftreten können.

Städtebaulich soll das Sondergebiet Einkauf als Puffer- und Abstandsfläche fungieren und das dahinterliegende Wohngebiet (WA) vor Straßenverkehrslärm von den Bundesstraßen schützen. Das Sondergebiet Einkauf kann Lärm vertragen, soll aber möglichst nach Osten zum Wohngebiet hin auch keinen relevanten Emissionen abgeben. Insbesondere auf die Wahrung der Nachtruhe ist im Genehmigungsverfahren zu achten. Unter Beachtung der in Kap. 4.3 gegebenen Empfehlungen zur Lärmvermeidung, kann die geplante Einzelhandelsnutzung an diesem Standort immissionsverträglich eingefügt werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren könnten innerhalb des Sondergebietes Einkauf auch eine Strom-Tankstelle, Solar-Carports sowie sonstige standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie – auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze – ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkauf insgesamt gewahrt bleibt.

Das Konzept von ALDI Süd, den Kunden an einigen Filialen im Raum Rhein/Ruhr eine kostenlose Betankung von E-Fahrzeugen zu bieten, wird als zukunftsweisend eingestuft und soll daher auch im Plangebiet ermöglicht werden. An Schnellladestationen lässt sich die Aufladung eines Elektroautos und -fahrräder optimal während eines Einkaufs erledigen. Eine Stromtankstelle könnte neben Ladesäulen auch Solarcarports oder andere standortverträgliche Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung umfassen, z.B. Solarfahrbahnen (siehe www.SolarRoad.nl).

Bei der Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist unter Anwendung von § 15 BauNVO darauf zu achten, dass diese standortverträglich sind, d.h. der geplante Gebietscharakter des Sondergebietes (siehe Zweckbestimmung) sowie öffentliche und private Belange dürfen nicht grundlegend beeinträchtigt werden.

3.2 Mischgebiet

Kerngebiet zu
Mischgebiet

Am Edeka-Altstandort werden 0,87 ha gemischte Bauflächen (M), in denen großflächige Einzelhandelsnutzungen aller Art (durch eine Kerngebietsausweisung im B-Plan) bisher zulässig waren, aufgehoben und in Mischgebiet (MI) geändert.

Um dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu entsprechen, ist die Rücknahme von Baurechten am Altstandort von Edeka erforderlich. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat zu diesem Zweck einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber des Dannenberger Edeka-Marktes geschlossen sowie einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „4b Develang – Neuf. mit Teilaufhebung“ gefasst. Parallel will auch die Samtgemeinde Elbtalaue ihre städtebauliche Konzeption im Flächennutzungsplan dahingehend ändern, dass im Bereich des Edeka-Altstandortes nur noch Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen werden. Damit soll deutlich gemacht werden, dass auch zukünftig kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am Develangring entwickelt werden soll.

Empfehlungen
zum Maß der
baulichen Nut-
zung

Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung soll der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden.

Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes und der gestiegenen Anforderungen an die Stellplatz- und Fahrgassenbreiten ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet erreicht werden wird, wobei die bauliche Dichte bezogen auf die Hochbauten deutlich geringer sein wird als im benachbarten Altstadtbereich (offene Bebauungsstruktur).

3.3 Öffentliche Parkplatzfläche

Der Bereich Mühlentor/Querdeich ist gut an das innerstädtische Straßennetz eingebunden (Lüneburger Straße, Jeetzalallee, Lange Straße, Lindenweg, Mühlentor). Die verkehrliche Haupteinschließung des Einzelhandelsstandortes im Querdeich wird von der Lüneburger Straße aus erfolgen. Dort ist ein breiter Zufahrtsbereich zur B 216 vorhanden. Die Ortsdurchfahrtsgrenze soll nach Süden verschoben werden.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Stadtkern wird eine große öffentliche Parkplatzfläche entwickelt, die der Erschließung der dort geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen dienen soll. Der Parkplatz soll an die Lüneburger Straße und den Lindenweg angebunden werden. Die bisher dort festgesetzte Hauptverkehrsstraßen-Querspanne,

die der Entlastung des Prochaska-Platzes dienen sollte, wird aufgehoben.

Der öffentliche Parkplatz ist aufgrund seiner Nähe zur Altstadt insbesondere für Kunden attraktiv, die die Geschäfte und Angebote im Stadtkern nutzen wollen und anschließend noch einen Einkauf bei Edeka planen. Fußgänger sollen über mehrere verkehrssichere Wege vom geplanten Parkplatz zur Altstadt gelangen können:

1. bestehende Wege vom Lindenweg zu den Querdeichgärten,
2. schmaler Fußweg östlich der Augenklinik
3. bestehender Gehweg entlang der Lüneburger Straße
4. ein bis zwei neue verkehrsberuhigte Parkplatzstraßen zwischen den Bereichen Mühlentor und Querdeich.

Der Sichtbezug zur Altstadt soll durch die neu geplante Straßenverbindung verbessert werden. Die zwischen den Bereichen Mühlentor und Querdeich geplanten Parkplatzstraßen sollen vordringlich dem Fußgängerverkehr zur Innenstadt dienen. Sie sind deshalb so verkehrssicher auszugestalten, dass Fußgänger nicht durch Parkplatzverkehr oder Durchgangsverkehr gefährdet werden. Daher ist eine Einbahnstraßenregelung mit max. Tempo 15 anzustreben.

3.4 Grünfläche Grünanlage

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dienen vorwiegend folgenden Zwecken:

1. der grüngestalterischen Einfassung des Sondergebietes,
2. der Erhaltung einer Grünstäsur zum Wohngebiet Querdeich,
3. der Erhaltung eines Fußgängerweges mit Eingrünung am östlichen Rand der Querdeichgärten,
4. der Regenwasserrückhaltung,
5. der Sicherung einer straßenrechtlichen Bauverbotszone an der Umgehungsstraße,
6. dem Immissionsschutz (Abstand, Sichtschutz),
7. der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die im F-Plan ausgewiesene Grünfläche kann im nachgeordneten Bebauungsplan hinsichtlich Zweckbestimmung und räumlicher Ausdehnung weiter modifiziert werden.

Mit dem Entwicklungsgebot vereinbar wäre es, den Weg „In der Marsch“ im Bebauungsplan nicht als Grünfläche, sondern als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auszuweisen. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird empfohlen, den westlichen Rand der relativ breiten Wegeparzelle sowie einen Randstreifen der Querdeichgärten für die Schaffung einer wegebegleitenden Baum-Strauchhecke zu nutzen.

Da die Geländeoberfläche nach Süden hin abfällt, werden die Freiflächen im Süden der Querdeichgärten in besonderer Weise auch für die Regenwasserrückhaltung benötigt werden. Daher sollten naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung möglichst in allen Grünflächen zulässig sein.

4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Edeka-
Altstandort

Nach der geplanten Verlagerung des Dannenberger Edeka-Marktes vom Develangring in Richtung in das Plangebiet am Querdeich, wird für den Edeka-Altstandort eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung zu finden sein. Aus stadträumlicher Sicht liegt der verkehrlich gut erschlossene Standort an der Schnittstelle zwischen diversen Einzelhandelsnutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen, verdichteten Wohnnutzungen und einem zugkräftigen Gastronomiebetrieb (McDonalds). Das Grundstück ist daher für die Weiterentwicklung einer dieser genannten Nutzungsformen oder auch für eine entsprechende Nutzungsmischung geeignet. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber an diesem „Umgehungsstraßenstandort“ soweit zu beschränken, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (siehe Kap. 2.4) hat sich die Stadt Dannenberg (Elbe) verpflichtet, den Edeka-Altstandort am Develangring bauleitplanerisch zu überplanen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes 4b Develang – Neuf. mit Teilaufhebung sollen am Edeka Altstandort Einzelhandelsbetriebe mit einem Haupt-Sortiment an Drogeriewaren sowie Lebensmittelmärkte (>450 qm Verkaufsfläche) ausgeschlossen werden. Zudem soll das MK-Gebiet in ein MI-Gebiet oder ein MU-Gebiet geändert werden.

Zentraler Versorgungsbereich

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist deutlich geworden, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) erweitert und belebt werden kann.

sonstige
Versorgungsstrukturen

In der *Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg der BBE Handelsberatung GmbH, 2017* wurde nachgewiesen, dass die Planung keine erheblich nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, sowie auf Belange der Raumordnung erwarten lässt (siehe Kap. 2.4 und Anlage 5).

Famila

Der Planungsträger hat die besondere Bedeutung des Famila-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 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.

Im weiteren Planungsprozess hat die Fa. Famila 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. Famila zwei zusätzliche Maßnahmen ergriffen, die dazu dienen, die Wettbewerbssituation 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 Rossmann 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 des 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 Planungsträgers wird damit zugleich offensichtlich, dass die Fa. Famila nicht mehr von einer realen Betriebsgefährdung ihres Dannenberger Standortes ausgeht.

Querdeichgärten / Naherholung

Die von der Planung betroffenen Querdeichgärten dienen vorwiegend der privaten Naherholung. Da jedoch ein Großteil der Kleingärten kaum noch genutzt wird und fast alle Eigentümer verkaufsbereit sind, ist eine Überplanung der Querdeichgärten städtebaulich vertretbar. Die zwei verbliebenen möglicherweise nicht verkaufsbereiten Eigentümer haben ihre Kleingärten im nördlichen Bereich, wo bereits Baurechte für eine Hauptverkehrsstraße und ein Mischgebiet vorliegen. Diese Eigentümer wussten bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Querdeich (1999), dass das Kleingartengebiet in ihrem Umfeld verloren gehen wird und die Nachbargrundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Sollten diese Eigentümer ihre Gärten behalten wollen, ist das grundsätzlich möglich. Damit wäre aber eine Umsetzung der geplanten Nutzungen im Urbanen Gebiet zunächst einmal blockiert. Die anderen Bauvorhaben im Sonder-

gebiet Einkauf und im Kerngebiet würden aber realisiert werden können.

Durch die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein für alle Bürger zugängliche Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2 ha große Ackerfläche in eine naturnahe Parkanlage bzw. in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. Damit können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft / Erholung in Dannenberg ausgeglichen werden.

benachbarte
Wohnnutzungen

Bei der Beurteilung der planerischen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebiets bestehenden Wohnnutzungen ist jeweils der immissionsrechtliche Schutzstatus der betroffenen Wohnnutzungen aus dem planungsrechtlich festgesetzten Gebietstyp abzuleiten (siehe Abb. 5 und 6). Die Wohnnutzungen in den nördlich angrenzenden Kerngebieten weisen einen vergleichsweise geringen Schutzanspruch gegenüber Störungen und Immissionen auf. Stadtkerntypische Nutzungsstrukturen sowie ein gewisser Verkehrs- und Parkplatzlärm sind mit der Eigenart eines Kerngebiets vereinbar. Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine wesentliche Verschlechterung erwarten. Im nachgeordneten Bebauungsplan ist darauf zu achten, dass Nutzungen die zu nächtlichen Störungen führen (z.B. Vergnügungsstätten) ausgeschlossen werden. Zu den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten ist planerisch eine schmale Grünstreifen aus Hecke und Weg vorgesehen. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben den immissionsrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm) entsprechen (siehe auch Kap. 4.3). Vor diesem Hintergrund ist eine unzulässige Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen infolge dieser Planung nicht erkennbar.

4.2 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Wegenetz

Um die von der Stadt gewünschte Belebung des Dannenberger Innenstadts zu erreichen, ist es erforderlich, eine möglichst optimale fußläufige Verknüpfung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich (Lange Straße/Mühlentor) und dem angrenzenden Bereich Querdeich zu erreichen. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Wegebeziehungen zwischen dem Querdeich und dem Mühlentor erhalten und durch weitere Wege, die möglichst auch Sichtbeziehungen zur Altstadt erlauben, ergänzt werden.

Öffentlicher
Parkplatz

Im Zuge der geplanten Umgestaltung und Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes „Lüneburger Straße“ sollen zwei zusätzliche Verkehrswege vom Querdeich zum Mühlentor geschaffen werden. Diese neuen Parkplatz-Zuwegungen sollen nur in eingeschränkter Form (mit Tempobegrenzung bzw. Einbahnverkehr) befahrbar sein, um vorrangig eine sichere Fußwegführung vom Plangebiet zur Langen Straße zu gewährleisten.

Verkehrskonzept
der Stadt Dan-
nenberg (Elbe)

Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist dabei, den Verkehrsentwicklungsplan zu überarbeiten und anzupassen. Die ursprünglich im Plangebiet vorgesehene Straßenspanne (für ca. 3.500 Kfz/Tag) zur Entlastung des Prochaska-Platzes soll entfallen. Der geplante Parkplatz wird nur noch in begrenzter Form Durchgangsverkehr aufnehmen. Zur Entlastung der Innenstadt und zur besseren Anbindung des Familia-Marktes an die Ortsumgehungsstraße (B 191) ist mit Beschluss des Stadtrates vom 08.06.2017 die Riemannstraße für den beidseitigen Verkehr geöffnet worden. Die verkehrliche Maßnahme in der Riemannstraße wird durch einen Straßenumbau und eine Geschwindigkeitsbegrenzung flankiert, damit die Verkehrssi-

cherheit im Dannenberger Schulzentrum gewährleistet bleibt. Die Verkehrsbelastung wird in der Riemannstraße auf ca. 3.200 Fahrzeuge/Tag ansteigen (siehe Abb. 8 Prognosebelastungen). Aufgrund der noch geringen Verkehrsmenge und der deutlichen Tempobegrenzung ist nicht von einer relevanten Lärmzunahme im Umfeld der Riemannstraße auszugehen.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die Haupteinschließung des Plangebiets Querdeich soll über den vorhandenen Knotenpunkt mit der Lüneburger Straße (B 216), der auf der Querdeichseite bereits relativ gut ausgebaut ist, erfolgen. Um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Einmündung sowie die verkehrlichen Auswirkungen der Planung insgesamt beurteilen zu können, hat die Stadt Dannenberg (Elbe) eine „Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Querdeich in der Stadt Dannenberg (Elbe)“ bei der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover in Auftrag gegeben.

Abbildung 8: Verkehrstechnische Untersuchung, Prognosebelastungen – Planfall 2 ¹

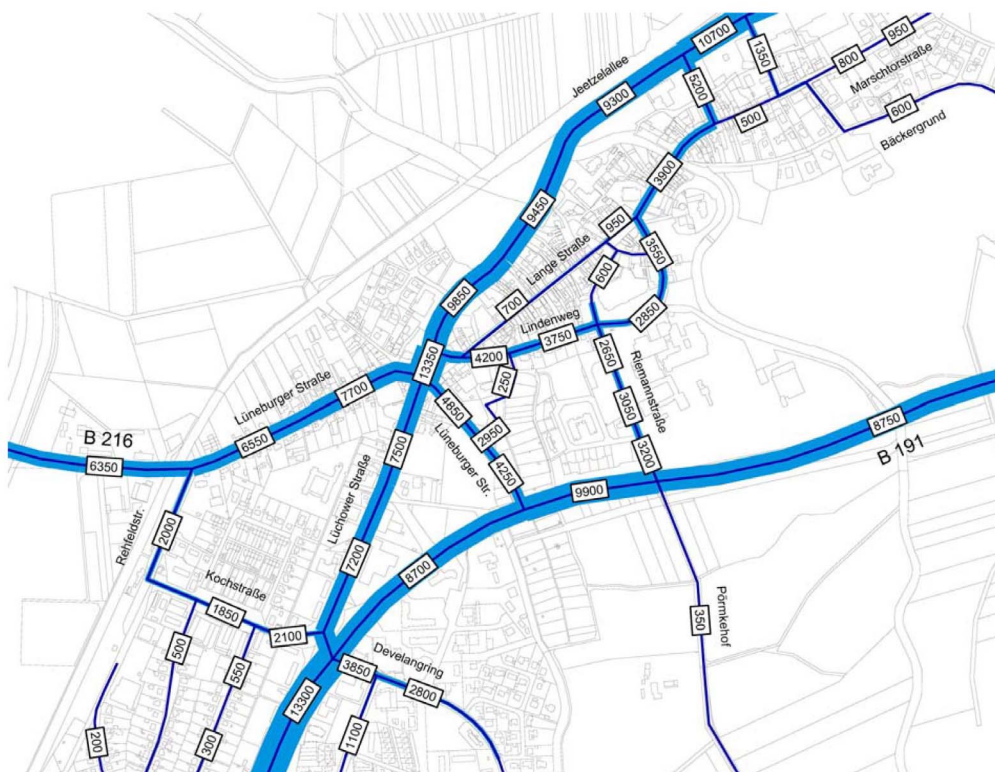


Bild 5: Prognosebelastungen mit B-Plan „Querdeich“ – Planfall 2

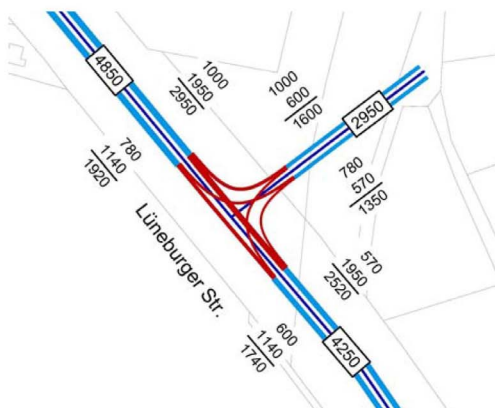


Bild 6 zeigt die Abbiegeströme an der Parkplatzzufahrt Lüneburger Straße im Planfall 2. Ziel- und Quellverkehr in/aus Richtung Norden sind vergleichsweise etwas höher als im Planfall 1.

1
f
g

Bild 6: Knotenstrombelastungen im Planfall 2

Begleich
nur sehr

Ergebnis

Die maximale zu erwartende Verkehrsbelastung im Knotenpunkt ist in Abb. 8 dargestellt. Insgesamt trifft die im Juni 2018 fertig gestellte Verkehrstechnische Untersuchung in der Zusammenfassung folgende Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit:

Die Stadt Dannenberg plant die 6. Änderung für den Bebauungsplan „Querdeich“. In einem Sondergebiet soll großflächiger Einzelhandel entstehen. Darüber hinaus sind in einem Mischgebiet und in einem Kerngebiet verschiedene kleinflächige Nutzungen vorgesehen, die aus Einzelhandel sowie auch aus Wohnen und Gewerbe bestehen können. Die Erschließung ist von der Lüneburger Straße und vom Lindenweg aus geplant.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Dabei wurden zwei Planfälle für die Anbindung an den Lindenweg betrachtet. Planfall 1 sieht getrennte Ein- und Ausfahrten vor und Planfall 2 nur eine Einfahrt.

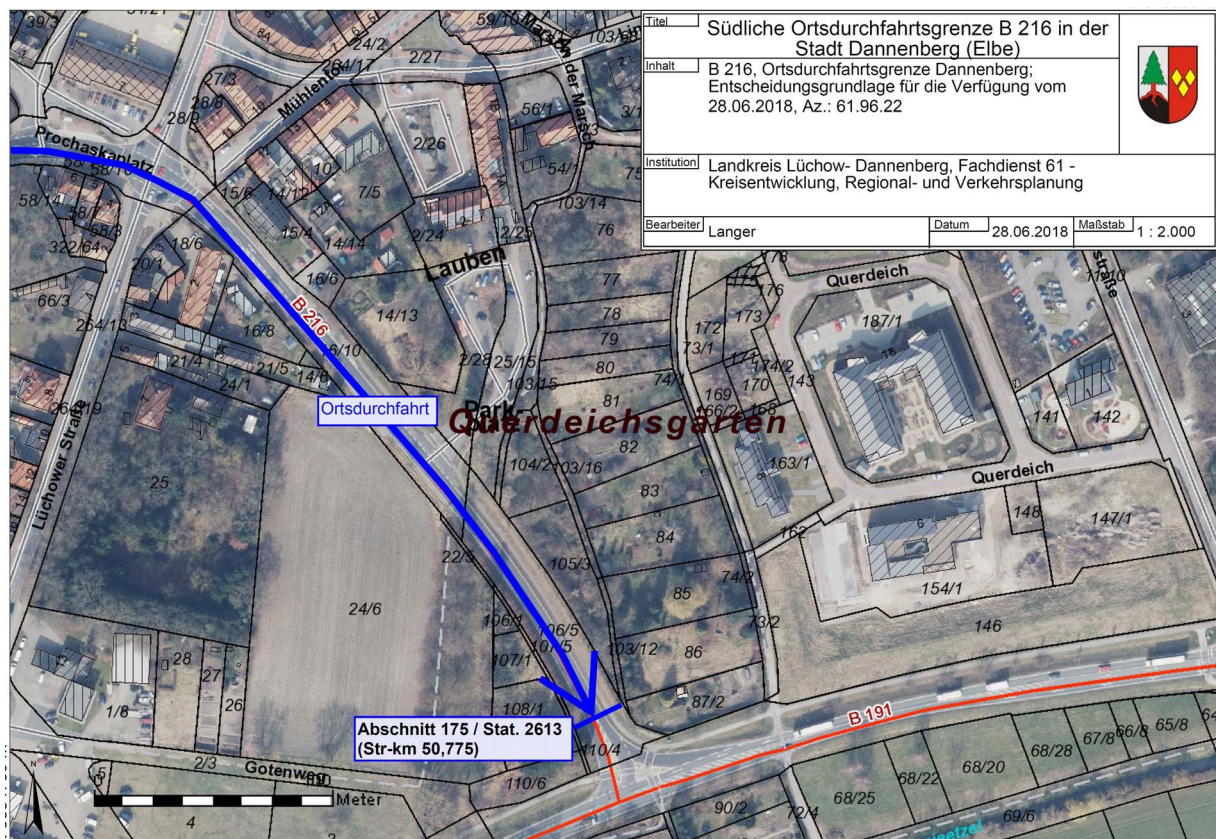
Die prognostizierten Belastungen für die Parkplatzzufahrt erreichen im Planfall 2 eine Größenordnung von rd. 3.000 Kfz/Weritag. Die Querschnittsbelastungen auf der Lüneburger Straße steigen um bis zu 1.650 Kfz/Weritag an. Dennoch sind die Verkehrsbelastungen mit unter 5.000 Kfz/Weritag weiterhin vergleichsweise gering. Die Ein- und Ausfahrten am Lindenweg nehmen im Planfall 1 in der Summe rd. 20 % des Verkehrsaufkommens auf, im Planfall 2 entsprechend weniger. Die zusätzliche Belastung des Lindenwegs erreicht eine Größenordnung von 10 bis 20 % der vorhandenen Belastungen.

Mit den maßgebenden Belastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag sind Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse zeigen, dass auch ohne Ausbau des Knotenpunktes eine sehr gute Leistungsfähigkeit erreicht wird.

kein Ausbau des Kreuzungspunktes erforderlich

*Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets vom angrenzenden Straßennetz verträglich aufgenommen werden kann. **Ausbaumaßnahmen in der Lüneburger Straße sind nicht erforderlich, wenn der Straßenabschnitt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße nach RAS 06 beurteilt werden kann. Die OD-Grenze am Prohaskaplatz ist entsprechend in Richtung Süden zu verschieben.***

Abbildung 9: Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 216



Verlegung Ortsdurchfahrt (OD)	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.
kein Ausbau des Knotenpunktes	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 Hintergrund 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 (<i>Vorfahrt gewähren</i>) in Verbindung mit Zeichen 1000-32 (<i>Radverkehr kreuzt von links und rechts</i>) zu beschildern. Diese Verkehrszeichen sind bereits am Standort vorhanden.
Aufgabe des planfestgestellten Knotenpunktes	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 planfeststellungsersetzende 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.
Bauverbotszone	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.
Auswirkungen im Bereich Develang	Für den Planbereich im Develang ist eher mit einem Rückgang des Verkehrsaufkommens zu rechnen, denn nach der Verlagerung des Edeka-Marktes wird keine vergleichbar verkehrsintensive Nutzung an dieser Stelle nachfolgen. Insofern wird an der Zufahrt zum Develangring eine Verkehrsentslastung zu erwarten sein.
Zusammenfassende Bewertung Verkehr	Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs oder die Belange der Verkehrssicherheit in der Stadt Dannenberg (Elbe) haben wird.

Die Planung trägt vielmehr dem Verbesserungsgebot Rechnung in folgenden Punkten:

- Durch die Aufgabe einer im Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße kann die Verkehrsbelastung für die Anwohner minimiert werden.
- Durch die Verlagerung der OD-Grenze kann ein nicht erforderlicher Kreuzungsausbau vermieden werden. Das ist sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht vorteilhaft für die Stadt und erleichtert die Stadtentwicklung im Bereich Gotenweg.

4.3 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Parkplatzstraße
versus Entlastungsstraße

Die zwischen den Bereichen Mühlentor und Querdeich geplanten Parkplatzstraßen sollen vordringlich dem Fußgängerverkehr zur Innenstadt dienen. Sie sind deshalb so verkehrssicher auszugestalten, dass Fußgänger nicht durch Parkplatzverkehr oder Durchgangsverkehr gefährdet werden. Daher ist eine Einbahnstraßenregelung mit max. Tempo 15 anzustreben. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und der niedrigeren Belegung durch Kraftfahrzeuge wird der von diesen Verbindungen ausgehende Lärm niedriger sein, als bei der bisher geplanten Entlastungsstraße.

In der Begründung zum derzeit gültigen Bebauungsplan „Querdeich“ waren in Kap. 9 folgende Aussagen zu Verkehr und Immissionsschutz für den Bereich der geplanten Entlastungsstraße durch den Querdeich getroffen:

Die Verkehrsstärke auf der Entlastungsstraße wird nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplans ca. 3.500 Kfz/Tag betragen. Nach der DIN 18005 errechnet sich daraus im Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der Entlastungsstraße bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ein Schalleisungspegel von tags: 60,9 dB(A) und nachts: 50,8 d B(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete werden jeweils um knapp 1 d B(A) überschritten.

Neuplanung
bringt Verbesserung gegenüber
bisheriger Planung

Im Gegensatz zur damaligen Berechnung wird die Verkehrsbelastung auf den Zuwegungen zum Lindenweg deutlich verringert (max. 450 und 250 Kfz/24h nach Prognosemodell Schubert, Planfall 1) sowie die Geschwindigkeit von 50 auf 15 km/h herabgesetzt, sodass davon ausgegangen wird, dass die Planungsrichtwerte bezogen auf den durchfahrenden Verkehr sicher eingehalten werden können.

F-Plan Vorkehrungen

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzuhalten, dass der große öffentliche Parkplatz und das Sondergebiet Einkauf in dieser Stadtkernrandlage standortgerecht sind. Am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen. In diesem sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen zulässig. Das Sondergebiet fungiert als Pufferfläche zwischen den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und dem Wohngebiet Querdeich. Innerhalb des Sondergebietes soll das geplante Marktgebäude so angeordnet werden, dass es die östlich benachbarten Wohngebäude vor Parkplatzlärm abschirmen kann.

Mit dem Verzicht auf die bisher im Flächennutzungsplan geplante Hauptverkehrsstraße durch den Querdeich trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Zudem soll die am Rand der Querdeichgärten bestehende Grünzäsur aus Hecke und Fußweg möglichst erhalten werden, um Sichtschutz und Abstand zum Wohngebiet Querdeich zu wahren.

Zur konkreten Lösung der Immissionsschutzthematik gibt der Planungsträger folgende Empfehlungen ab:

Die von der geplanten Einzelhandelsnutzung ausgehenden Lärmimmissionen sind in dieser Innenstadtlage nicht durch Lärmschutzanlagen oder Abstand zu mindern. Sondern es bedarf vordringlich einer Lärmvermei-

Empfehlungen vorhabensspez. Lärminderungsplanung

derung und -minimierung am Emissionsort, z.B. durch eine günstige Anordnung von Gebäude- und Stellplatzflächen, einer Einhausung der Anlieferzone, der Verwendung von schallgedämpften Lüftungsanlagen oder der Beschränkung von Öffnungs- und Betriebszeiten in den Nachtstunden. Derartige Regelungen können nicht pauschal für alle im Plangebiet möglichen Bauvorhaben im Bauleitplanverfahren getroffen werden, sondern bedürfen einer vorhabensspezifischen Lärminderungsplanung. Diese kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht entwickelt und verbindlich festgeschrieben werden.

lärmvermeidene Vorkehrungen im SO Einkauf

Für das Sondergebiet Einkauf wird empfohlen, folgende lärmvermeidende Vorkehrungen im Vorhabenkonzept für den geplanten Lebensmittelmarkt zu berücksichtigen:

- Das große Marktgebäude sollte an der östlichen Grundstücksgrenze so positioniert werden, dass es eine abschirmende Wirkung gegenüber dem benachbarten WA-Gebiet im Querdeich einnehmen kann.
- Die Stellplatzflächen sollten möglichst etwas Abstand zu benachbarten Wohngebäuden aufweisen.
- Die Anlieferzone ist einzuhausen.
- Lüftungsanlagen sollten schallgedämpft sein oder auf der den Immissionsorten abgewandten Gebäudeseite angeordnet sein.
- Zur Nachtzeit (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) sollte eine Belieferung des geplanten Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.
- Die Ladenöffnungszeit sollte so geregelt sein, dass der abfließende Kunden- und Mitarbeiterverkehr vor der Nachtzeit das Gelände verlassen hat.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsnutzung an diesem Standort immissionsverträglich eingefügt werden kann. Es kann in diesem Fall auf das Prinzip der Abschichtung vertraut werden.

Schalltechnische Gutachten in nachgeordneten Verfahren

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 immissionsrechtlichen Bestimmungen zu erbringen.

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.

Bestimmte Immissionsschutzbelange können zielgerichteter im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, weil das tatsächliche Vorhaben dann verbindlich feststeht und weil es mehr verfahrenstechnische und organisationstechnische Regelungsmöglichkeiten zur Lösung von möglichen Immissionsproblematiken gibt, die man im Bauleitplanverfahren gar

nicht festsetzen darf (z.B. Betriebszeiten).

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung keine relevanten, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes haben wird.

4.4 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Telekommunikation Strom	Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sollen über einen Anschluss an die Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.
Kläranlage	Die Kläranlage in Lüggau weist genügend Kapazitäten zum Anschluss der neu geplanten Bauflächen auf. Durch das Plangebiet im Querdeich verlaufen Abwasserleitungen, die besonders zu beachten sind (siehe Abb. 7). Eine Verlegung der Hauptabwasserleitungen ist grundsätzlich möglich, aber sehr kostenaufwendig. Die Kosten für die Leitungsverlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.
Niederschlagswasser	Der Vorfluter (Mühlenjeetzel südlich der B 191) hat nur begrenzte Aufnahmekapazität. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten bzw. fachgerecht zur Versickerung zu bringen. Für die Stellplatzflächen soll nach Möglichkeit eine dezentrale Versickerung über Drain-Pflaster, Rigolen oder Versickerungsmulden vorgesehen werden. Im Süden des Plangebietes ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltung innerhalb der Grünflächen vorzusehen. Der Vorhabenträger wird im Zuge der Ausbauplanung ein qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragen, dass einen genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept erarbeitet.
Löschwasserversorgung	Die Samtgemeinde Elbtalaue sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Es stehen mehrere Unterflurhydranten im Umfeld des Plangebietes zur Brandbekämpfung zur Verfügung. Im Rahmen der Ausbauplanung sind ggf. ergänzende Unterflurhydranten im Plangebiet vorzusehen. Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die öffentlichen Straßen und Wege sowie über die geplanten Stellplatzflächen sichergestellt werden.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung	Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger (Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg GmbH & Co. KG, Seehausen vertreten durch die Komplementärin terraplan GmbH, Seehausen) hat mit nahezu allen Eigentümern im Plangebiet Querdeich einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung geschlossen. Der Grundstückserwerb steht jeweils unter der aufschiebenden Bedingung, dass Baurecht für das Vorhaben vorliegt und die rechtswirksamen Kaufverträge, die für die Verwirklichung des Vorhabens notwendig sind, vollzogen werden können.
Durchführung der Planung / Erschließung	Der Vorhabenträger wird die geplanten Bauvorhaben sowie die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung im Bereich Querdeich in enger Abstimmung mit der Stadt Dannenberg (Elbe) und der Samtge-

	meinde Elbtalaue planen und umsetzen. Es werden konkrete Vereinbarungen, z.B. zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Verlegung von Schmutzwasserleitungen und zur Ablösung von Stellplätzen im Plangebiet erforderlich. Zu diesem Zweck werden die bestehenden städtebaulichen Verträge nach Bedarf weiter konkretisiert oder durch neue Verträge ergänzt.
Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Dannenberg (Elbe) verpflichtet, die durch das Bauleitplan verursachte Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und kostenmäßig zu tragen. Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt die erforderlichen Ausgleichflächen (auf einer Ackerparzelle am Thielenburger See, Flurstück 42/8, Flur 10, Gemarkung Dannenberg) bereit und gewährleistet über städtebauliche Verträge die fachgerechte Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Bezüglich der Kosten für die Entwicklungspflege, das Monitoring und die langfristige Unterhaltung der städtischen Kompensationsflächen bedarf es noch vertraglicher Regelungen.
CEF-Maßnahmen	Rechtzeitig bevor im Bereich Querdeich mit der Baufeldfreimachung begonnen wird, sind aus Gründen des Artenschutzrechts vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld des Eingriffsortes zu realisieren, um den potentiell betroffenen Arten (streng geschützte Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse) einen geeigneten Ersatzlebensraum zu bieten.
- Amphibienlaichgewässer	Vor diesem Hintergrund sind bereits im März 2018 zwei Kleingewässer als Amphibienlaichbiotope auf der städtischen Ackerfläche südöstlich des Thielenburger Sees angelegt worden. Die Maßnahme, die von einem Amphibiengutachter begleitet wurde und aufgrund der örtlich abweichenden Boden- und Grundwasserverhältnisse für eine artspezifische Ausgestaltung noch modifiziert werden musste, konnte noch rechtzeitig vor der im Frühling einsetzenden Krötenwanderung realisiert werden. In diese Kleingewässer wurde im Frühjahr 2018 Laich aus dem Bereich Querdeich verbracht. Im Frühjahr 2019 soll die Laichverlegung wiederholt werden.
- Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse	Weitere CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse (Ersatzquartiere, Nistkästen) sollen noch in 2018 auf der B-Planebene verbindlich geplant und umgesetzt werden.
- Monitoring	In den vertraglichen Vereinbarungen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind auch Regelungen zur weiteren Pflege und Unterhaltung sowie zum Monitoring zu treffen.
Kosten	Die für die Änderung des Flächennutzungsplanes anfallenden Planungskosten werden von der Samtgemeinde Elbtalaue getragen. Weitere Kosten fallen für die Samtgemeinde nicht an.
Zusammenfassende Abwägung	Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge dieser Planung zu erwarten. Öffentliche und private Belange werden durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Abbildung 10: Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015

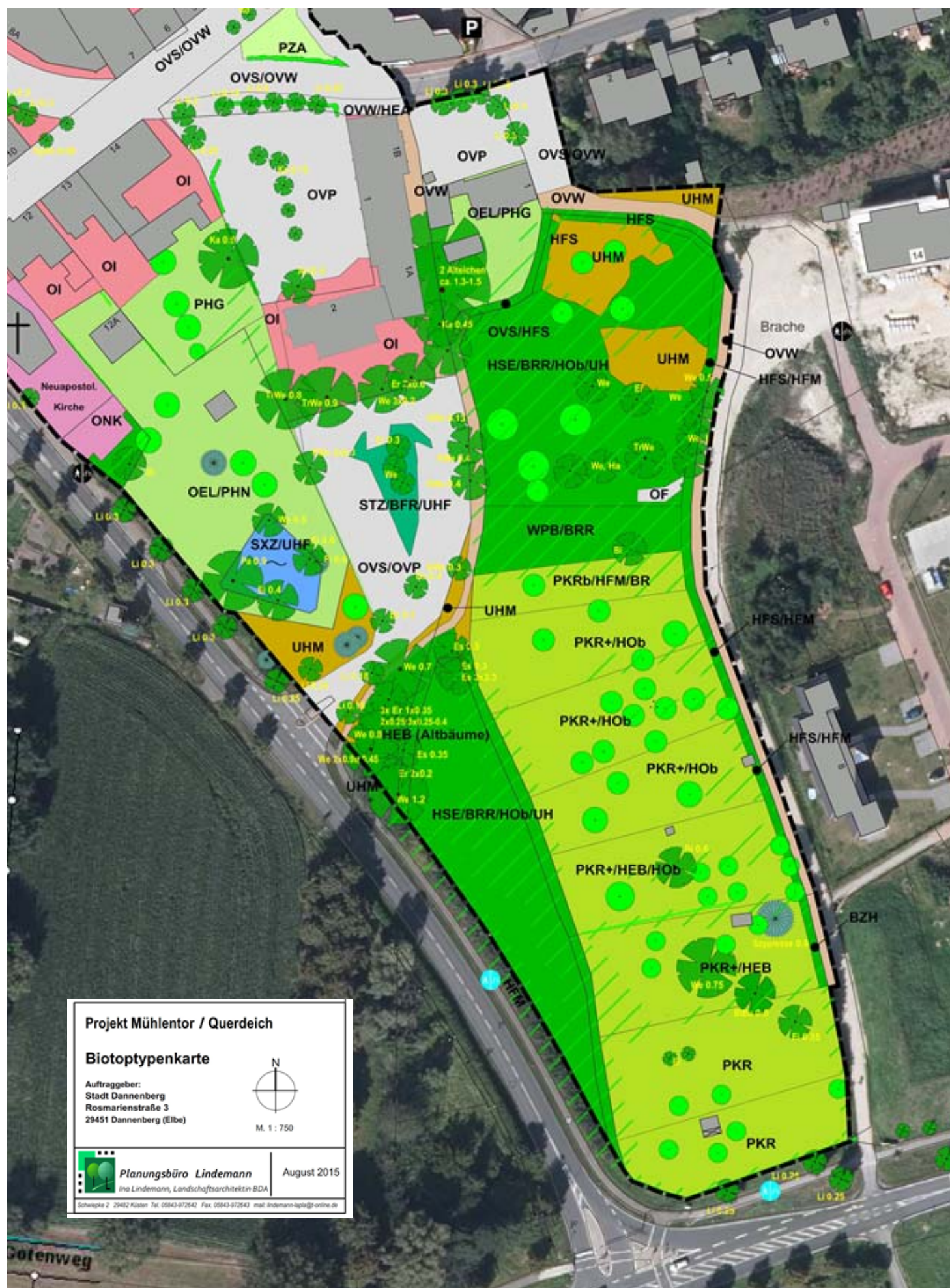
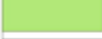
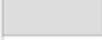
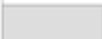
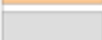
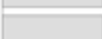
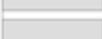
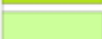
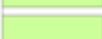


Abbildung 11: Legende zur Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015

Biotoptypen		
	Kürzel	Biotoptyp
	BZE	Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten
	BZH	Schnitthecke (HBu)
	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischer Gehölzarten
	HEB (Altbäume)	(Alt-)Baumbestand des Siedlungsbereichs
	HFM	Strauch-Baumhecke
	HFS	Strauchhecke
	HFS/HFM	Strauchhecke/Strauch-Baumhecke
	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
	HSE/BRR/ HOb/UH	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten/ Rubus-Lianengestrüpp/Hochstamm-Obstbäume/halbr. Gras- u. Staudenflur
	OEL/PHG	Einzelhaus / Hausgarten mit Großbäumen
	OEL/PHN	Einzelhaus mit extensiv gepflegtem Hausgarten (Naturgarten)
	OF	Befestigte Fläche
	OI	Innenstadt
	ONK	Kirche
	OVP	Parkplatz
	OVPw/HEB	Parkplatz, Lehm Kies
	OVS	Straße
	OVS/OVP	Straße/Parkplatz
	OVS/OVW	Straße mit Fußweg
	OVW	Weg, unbefestigt
	OVW/HEA	Fußweg mit Baumreihe des Siedlungsbereichs
	OVW/HFS	Fußweg mit Strauchhecke (Laubengang)
	PHG	Hausgarten mit Großbäumen
	PKR	struktureicher Kleingarten
	PKR+/HEB	besonders struktureicher Kleingarten, Altbäume d. Siedlungsbereichs
	PKR+/HEB/ HOb	besonders struktureicher Kleingarten, Altbäume d. Siedlungsbereichs
	PKR+/HOb	besonders struktureicher Kleingarten mit Hochstamm-Obstbäumen
	PKRb/HFM/ BR	Struktureicher Kleingarten, verbrachend, Strauch-Baumhecke mit Ruderalgebüsch
	PZA	sonstige Grünanlage ohne Altbäume
	PZA/UHM	Grünanlage ohne Altbäume und halbr. Gras- und Staudenflur mittl. St.
	STZ/BFR/ UHF	Sonstiger Tümpel/Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte/Gras- u. Staudenflur feuchter St.
	SXZ/UHF	sonstiges naturfermes Stillgewässer mit halbruderaler Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte
	UHM	halbruderaler Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte
	WPB/BRR	Birken-Pionierwald/Rubus-Lianengestrüpp

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1. a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Standort	▪ <u>Lage</u>: Das Plangebiet Querdeich befindet sich in Randlage zum Dannenberger Altstadt kern am Kreuzungspunkt von zwei Bundesstraßen. Ein zweites Plangebiet liegt im Stadtteil Develang an der Ortsumgehungstraße. ▪ <u>Reale Nutzungen</u>: Das Plangebiet Querdeich weist Kleingärten (tlw. brachliegend), Parkplatzflächen, Wegeflächen und Grünflächen auf. Im Plangebiet am Develangring ist seit 1971 der Dannenberger Edeka-Markt ansässig. ▪ <u>Baurechtliche Situation</u>: Im Plangebiet am Querdeich sind überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine örtlichen Hauptverkehrsstraße festgesetzt. Zudem sind ein öffentlicher Parkplatz, Fußwege, Bauflächen (MI/MK) sowie sonstige Grünflächen (Regenwassermulde, Schutzpflanzung) festgesetzt. Das Plangebiet an der Straße Develangring ist als Kerngebiet (MK ohne Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen) ausgewiesen. ▪ <u>F-Plan-Darstellung</u>: Im Plangebiet am Querdeich sind überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine örtliche Hauptverkehrsstraße, gemischte Bauflächen (M) und Wohnbaufläche (im Bereich des westlichen Weges) dargestellt. Das Plangebiet am Develangring ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
Planungsziele	▪ Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Dannenberg (Elbe) ▪ Ausweisung eines raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Standortes für die dringend erforderliche Erneuerung des Dannenberger Edeka-Marktes (SO Einkauf) ▪ Belebung des innerstädtischen Einzelhandels in der strukturschwachen westlichen Altstadt durch eine bauliche Erneuerung am Mühltor und eine städtebauliche Entwicklung der Querdeichgärten ▪ Verlagerung des großflächigen EDEKA-Marktes als zugkräftigen Magnetbetrieb in die stadtkernnahen Querdeichgärten ▪ Bereitstellung von Flächen für ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Querdeich ▪ Schaffung eines großen öffentlichen Parkplatzes mit guter verkehrlicher Anbindung für den fußläufigen Kundenverkehr zwischen dem Sondergebiet Einkauf und dem Stadtkern ▪ Aufgabe einer bisher durch den Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße ▪ Aufgabe der bisher geltenden planerischen Zielvorgabe, die Querdeichgärten am Kreuzungspunkt von zwei Bundesstraßen zu einer öffentlichen Parkanlage umzunutzen ▪ Rücknahme eines dezentral am Develangring gelegenen Kerngebietes / Ausschluss von großflächigem Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten am Edeka-Altstandort (wg. Zielabweichungsverfahren). ▪ Schaffung einer großen naturnahen Parkanlage zur Kompensation

Planverfahren	▪ Samtgemeinde Elbtalaue / 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) ▪ Stadt Dannenberg (Elbe) / Bebauungsplan "Querdeich" – 6. Änderung und Erweiterung (zugl. 9. Änderung des B-Plans Am Thielenburger See sowie 4. Änderung des Bebauungsplans Mühltentor) ▪ Stadt Dannenberg (Elbe) / 7. Änderung des Bebauungsplans "4b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung"
Planungsinhalte	Größe des Änderungsbereichs: 2,64 ha, davon Plangebiet Querdeich: ▪ 1,05 ha Sondergebiet Einkauf (2.750 qm VK) ▪ 0,21 ha Grünfläche Grünanlage Regenrückhaltung ▪ 0,51 ha öffentliche Parkplatzfläche Plangebiet Develang ▪ 0,87 ha Mischgebiet (Überplanung eines besteh. Kerngebietes)
Bedarf an Grund und Boden	▪ zusätzliche Bau- und Verkehrsflächen (F-Plan): ca. 0,8 ha ▪ neu vorbereitete Bodenversiegelung (F-Plan): ca. 0,85 ha ▪ neu vorbereitete Bodenversiegelung (B-Plan): ca. 0,91 ha ▪ externe Kompensationsfläche: mind. 2 ha naturnahe Parkanlage am Thielenburger See.
1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden	
Fachvorschriften im Genehmigungsverfahren	Vor der Inbetriebnahme von neuen baulichen Nutzungen sind im verbindlichen Genehmigungsverfahren die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GfL), des Störfallrechtes und des UVP-Gesetzes zu beachten. Die Vorschriften tragen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzungen, zum Schutz und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Gewährleistung eines umweltverträglichen Umgangs mit Abfällen und wassergefährdenden Stoffen sowie zur Gefahrenabwehr bei.
Raumordnung	Bezüglich der Ziele der Raumordnung und deren planerische Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.3 Vorgaben der Raumordnung.
Wasserrecht	Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden.
Denkmalschutz	Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden. Der nördlich angrenzende Stadtteil Mühltentor gehört zum teilweise denkmalgeschützten Altstadtkern der Stadt Dannenberg (Elbe).
Naturschutzrecht	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zum nächsten Natura2000-Gebiet beträgt mehr als 300m
Besonderer Artenschutz	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten: <i>1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i> <i>2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn</i>

Fachbeitrag zum Artenschutz	<i>sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</i> <i>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i> <i>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote).</i> In § 44 (5) BNatSchG wird genauer geregelt, inwieweit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Eingriffe die Zugriffsverbote auslösen. . So gilt für die Verbotstatbestände gem. Nr. 1 und 3, dass für bestimmte geschützte Tierarten keine Beeinträchtigungen vorliegen, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Wenn erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Ina Lindemann mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. In diesem Zusammenhang sind 2015 faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien sowie eine Biotopkartierung (siehe Abb. 9 und 10) durchgeführt worden. Die faunistischen Untersuchungen und Bewertungen sind in den Anlagen 1-4 dokumentiert. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat die Stadt Dannenberg (Elbe) artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sowie vorgezogenen CEF-Maßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages umzusetzen.
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN	
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	
Naturräumliche Lage	Die Stadt Dannenberg (Elbe) liegt in der naturräumlichen Region 5. Lüneburger Heide und Wendland, Unterregion 5.2 Wendland, Untere Mittelelbeniederung im Bereich der Lüchower Jeetzel-Niederung. Die Lüchower Jeetzel-Niederung bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe und stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flußsystem der Jeetzel entwässert wird. Der Naturraum besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernäßten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind. Infolge der wechselnden Standortbedingungen zeichnet sich die Landschaft durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland aus, die durch niederungstypische Gehölzbiotope und kleinflächige Sümpfe gegliedert werden. Die Landschaft besitzt ein flaches bis ebenes Relief. Die Höhen liegen zwischen 12 und 14 m über NN und fallen schwach zu den Flussläufen hin ab. Der Dannenberger Altstadt kern befindet sich auf einer schmalen Geestinsel inmitten des Niederungsbereichs der Jeetzel. Die Plangebiete Querdeich und Develang liegen im früheren Auenbereich der

	Mühlenjeetzels, welche im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße aus der Stadt verlegt wurde. Der Wasserstand ist seit dem Bau der eingedeichten Neuen Jeetzels reguliert, so dass eine Überschwemmung in diesem Bereich sehr unwahrscheinlich ist (siehe Kap. 2.e)).
Schutzgut Fläche	Durch das neu in die Umweltprüfung aufgenommene Schutzgut Fläche soll dem anhaltende Flächenverbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut Fläche wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, um einen zusätzlichen Landschaftsverbrauch zu minimieren. Bei der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen oder sonstige Außenbereichsflächen für die geplante Bebauung beansprucht. Die Plangebietsflächen (Querdeich / Develang) befinden sich inmitten der Stadt. Beide Flächen sind als beplanter Innenbereich einzustufen, weisen zum Teil eine intensive Siedlungsnutzung auf (siehe Abb. 5) und dürften nach geltendem Ortsrecht weiter bebaut und als Hauptverkehrsstraße oder Mischgebiet genutzt werden (siehe Abb. 6). Der verkehrliche Erschließungsaufwand ist an diesem Innenstandort vergleichsweise gering. Im Bebauungsplan Querdeich ist für den südlichen Teil der Querdeichgärten eine öffentliche Parkanlage geplant. Eine öffentliche Parkanlage ist aber an diesem Standort, der an zwei Bundesstraßen angrenzt und von Verkehrsemissionen geprägt ist, nicht zweckmäßig. Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte stattdessen den öffentlichen Erholungsbereich am Thielenburger See weiterentwickeln und beabsichtigt dort im Rahmen des geplanten Kompensationskonzeptes eine naturnahe Parkanlage anzulegen, die in besonderer Weise dem Arten- und Biotopschutz wie auch dem Boden- und Gewässerschutz dienen soll.
Schutzgut Boden Bestand	Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) 1:50 000 ist in beiden Plangebieten ein von der Jeetzels geprägter Bodentyp anzutreffen: Mittlerer Gley-Podsol G-P3, Geotyp f(qw) <i>Quelle: NIBIS® Kartenserver 2018, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover</i>. Der Bodentyp, der eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit aufweist, ist im Raum Dannenberg relativ verbreitet und wird oftmals als Siedlungsstandort genutzt. Besonders schutzwürdige oder seltene Böden treten im Plangebiet nicht auf. Die Plangebiete werden seit Jahrzehnten als stadtnahes Gartenland und Siedlungsfläche genutzt. Im Altlastenkataster bestehen für diese Bereiche keine Eintragungen. Die Böden weisen im Querdeich ein weitgehend ungestörtes Bodenrelief auf. Kleinräumige Veränderungen des Bodenreliefs sind im Bereich der B216 (Straßendamm mit Graben) sowie im Bereich einer Regenrückhaltemulde zu erkennen. Ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet vollständig überbaute Bereiche (Gebäude, Parkplätze, Straßenflächen). Geringe Bedeutung haben die teilversiegelten Flächen (wassergebundene Wege). Die unbefestigten Freiflächen (Kleingärten, Grünanlagen, etc.) weisen im Bereich vorhandener Baurechte eine geringe und ansonsten eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.
Schutzgut Wasser Bestand	Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. In einem Garten an der Lüneburger Straße besteht ein naturfernes Stillgewässer, das aufgrund von Laubeintrag relativ verlandet ist. Inmitten des öffentlichen Parkplatzes liegt eine tiefere

Schutzgut Pflanzen Bestand	Regenwassermulde, die teilweise wasserbespannt ist. Ansonsten verläuft südlich der Umgehungsstraße als nächstgelegener Vorfluter die Mühlenjeetzel die weiter in die Alte Jeetzel fließt. Der obere Grundwasserleiter steht unmittelbar unter Flur bei ca. 10-12,5 m ü. NN an. Das Grundwasser fließt entsprechend der Topographie in Richtung der Alten Jeetzel. Der Grundwasserstand wird von dem Wasserstand des regulierten Flusses beeinflusst. Die Grundwasser-Überdeckung ist sehr gering, so dass nur ein sehr geringes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen vorliegt. Der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers (Jeetzel Lockergestein links) ist westlich der Alten Jeetzel (im Planungsraum) als gut zu bezeichnen; östlich der Alte Jeetzel ist der chemische Zustand aufgrund einer Belastung durch Nitrat und Ammonium als schlecht eingestuft. Eine schlechte Grundwasserbeschaffenheit kann in einem Niederungsbereich zu einer Schädigung unmittelbar von dem Grundwasserkörper abhängender Landökosysteme führen. <u>Bewertung:</u> Aufgrund der geringen Grundwasserüberdeckung und der Lage des Plangebiets in einem früheren Niederungsbereich ist dem Gewässerschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen. Das Plangebiet am Develangring ist zu über 90 % durch den Edeka-Markt sowie durch gepflasterte Stellplatzflächen versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen sind als Scherrasenfläche bzw. Grünanlage (Wertstufe 1,5) ausgebildet (siehe Abbildung 5: Bestandsstruktur – Luftbilder für die Bereiche Querdeich und Develang). Auf eine Biotopkartierung wird aufgrund des geringen Anteils an unversiegelten Flächen verzichtet. Für das Plangebiet am Querdeich wurde zwischen März und Juli 2015 eine Biotoptypenaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2011) durchgeführt (siehe Anlage 9 und 10, Biotoptypenkarte Lindemann).¹ Die Bewertung (Wertstufe) und die Gefährdung der Biotoptypen in Niedersachsen (RL NI) erfolgt in Anlehnung an die „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. v. Drachenfels, 2012). Die genaue Beschreibung und Bewertung aller Biotoptypen ist in Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühltor/Querdeich, Lindemann aufgeführt. Das Plangebiet am Querdeich weist als überbaute Flächen nur den öffentlichen Parkplatz „Lüneburger Straße“ sowie einige Wege und Verkehrsflächen auf. Ansonsten ist das Gebiet überwiegend von struktur- und gehölzreichen Klein- und Hausgärten geprägt. 6 flächige Biotoptypen, die ca. 1,3 ha der Querdeichgärten einnehmen, sind von mittlerer bis hoher bzw. hoher Lebensraumbedeutung (WSt IV, III-IV). Es handelt sich um die brachliegenden bzw. extensiv genutzten, struktur- und gehölzreichen Kleingärten mit hohem Anteil an alten Hochstamm-Obstbäumen und Altbaumbestand (PKR+/HOb, PKR+/HEB, PKRb/ HFM/BR) sowie einer Fläche, die mit Altbäumen
----------------------------------	--

¹ Für den Flächennutzungsplan wird an den 2015 durchgeführten Umweltuntersuchungen festgehalten, denn eine erste vorläufige Überprüfung der Biotopkartierung im April 2018 hat nur geringe Abweichungen ergeben: Die Altbäume südlich der Zufahrt weisen starke Sturmschäden auf und sind teilweise abgängig; der nördlichste Kleingarten wird wieder intensiver genutzt, am benachbarten Altstadtrand wurden zwei Altbäume gefällt. Für den Bebauungsplan sollen die Umweltuntersuchungen in 2018 noch einmal aktualisiert werden.

	überstellt ist (HEB, Altbäume). Partiiell haben sich auf sehr alten Gartenbrachen geschlossene Gehölzbestände (BRS/BRR/UH und WPB / BRR) entwickelt, die ebenfalls eine überdurchschnittliche Lebensraumbedeutung (WSt III-IV) aufweisen. In dem Bereich verjüngen sich Flatterulmen, die landesweit als bestandsgefährdet eingestuft sind. Einer hohen bis sehr hohen Lebensraumbedeutung sind den Altgehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 0,5 und 1,3 m zuzuordnen, die punktuell auf den Hausgartengrundstücken wachsen. Biotope mit mittlerer Lebensraumbedeutung (WSt III) kommen im Gebiet auf ca. 0,22 ha Fläche vor. Es sind die ungenutzten bzw. extensiv gepflegten Gras- und Staudenfluren (UH und UHM), die linearen Hecken (HFS, HFM, HFS/HFM, OVW/HFS) und eine mit Feuchtgebüsch und Sumpfvegetation bewachsene Rückhaltemulde (STZ/BFR/UHF). Die jüngeren bis mäßig alten Laubbäume (BHD <0,5m) werden ebenfalls in diese Kategorie eingestuft. Den Kleingärten ohne alten Obst- und Gehölzbestand (siehe PKR im Süden) und ein wenig wasserführender Teich mit steileren Ufern (SXZ/UHF) mit einem Flächenumfang von ca. 0,27 ha, werden eine mäßige bis mittlere Lebensraumbedeutung (WSt II-III) zugeordnet. Die übrigen Flächen sind von geringer bis mäßiger Bedeutung. Es handelt sich überwiegend um strukturarme Siedlungsgrundstücke, jüngere Grünanlagen und Verkehrsflächen.
keine geschützten Biotope / geltender B-Plan	Die im Plangebiet vorhandenen Biotope unterliegen keinem nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zu Bundesnaturschutzgesetz) festgelegten Schutzstatus. Sie fallen auch nicht unter § 22 NAGBNatSchG oder § 5 BNatSchG. Die Biotope sind auch keinem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen. Die nicht geschützten Biotopstrukturen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich planungsrechtlich bereits als Baugebiet, Verkehrsfläche oder Grünfläche ausgewiesen (siehe Abb. 6). Daher ist der konkrete Kompensationsbedarf im verbindlichen Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des planungsrechtlichen Status abschließend zu ermitteln.
Rote Liste Arten Pflanzen	Im Plangebiet am Querdeich wurde lediglich die Flatterulme in wenigen Exemplaren (5 Stk.) in den Gehölzflächen (BRS/BRR/UH und WPB/BRR) festgestellt, die landesweit als gefährdete Art in der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (Stand 2004) gelistet ist. Es handelt sich um junge Gehölze (BHD max. 0,1 m). Da die Flächen kaum zugänglich waren, könnte die Anzahl der Baumart auch höher liegen. In Anlehnung an die Bewertungsskala von BRINKMANN (1998) besitzen die Gehölzflächen eine mittlere Bedeutung für den Gefäßpflanzenschutz.
Schutzgut Fauna Bestand	Die siedlungsgeprägten Plangebiete liegen inmitten der Dannenberger Innenstadt und sind von Bundesstraßen und Siedlungsflächen eingefasst. Anthropogene Nutzungen, Verkehrsemissionen, Lichtemissionen und Zerschneidungseffekte stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Fauna dar. Der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltverwaltung weist keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche für die Plangebiete oder benachbarte Flächen auf. Die im Plangebiet bestehenden versiegelten Flächen (Parkplatz, etc.) haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fauna. Ein mittleres Potential für das Schutzgut Fauna und die biologische Vielfalt haben die Biotopstrukturen, die innerhalb der Querdeichgärten vorzufinden sind. Eine ausführliche Beurteilung der faunistischen Bedeutung ist den artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Bewertungen (Anlagen 1-4) zu entnehmen. Der Standort des Edeka-Marktes am Develangring hat für das Schutzgut Fauna keine Bedeutung.

Belange des besonderen Artenschutzes	Der besondere Artenschutz ist gemäß § 44 BNatSchG zu beurteilen. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die Arten des Anhang IV-Arten Buchstabe a der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) sowie Arten einer Verordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtlich relevant sind bei dieser Planung – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - die besonders und streng geschützten Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen sowie eine artenschutzfachliche Bewertung ist den Anlagen 1-4 zu entnehmen.
Schutzgut Klima Bestand	Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die Klimareferenzperiode (1961-1990) im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 587 mm angegeben. Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit +160 mm und im Sommerhalbjahr mit -132 mm beziffert, d.h. die Verdunstungsrate ist im Sommer größer als die Niederschlagsrate, über das Jahr gesehen ergibt sich jedoch ein positive Wasserbilanz von ca. 27 mm. Im Sommerhalbjahr wurden Durchschnitts-Temperaturen von 15°C und im Winterhalbjahr von +3°C erreicht. Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2011-2040 die Durchschnittstemperatur im Winterhalbjahr auf bis zu 5°C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr auf -180 mm verschlechtern. Über das gesamte Jahr gesehen, wird die Wasserbilanz noch nahezu ausgeglichen sein (-1 mm). In den Querdeichgärten sind aufgrund des Gehölzbewuchses sehr gute Klima- und Luftverhältnisse gegeben; diese wirken sich auch positiv auf den Bereich Mühlentor aus. Das Edeka-Grundstück am Develangring wird dagegen aufgrund der unzureichenden Begrünung im Sommer sehr stark aufgeheizt. Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, schattenspendende Bäume auf den geplanten Parkplatzflächen vorzusehen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.
Schutzgut Luft Bestand	Bezüglich des Schutzgutes Luft ist in jedem Siedlungsraum eine Grundbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickoxiden, etc.) aus Verkehrsemissionen, Heizungsabgasen und aus der Landwirtschaft gegeben. Im Bereich der Umgehungsstraße ist aufgrund der höheren Verkehrsbelastung von zusätzlichen Verkehrsemissionen auszugehen. Aufgrund der langgezogenen und offenen Siedlungsstruktur der Stadt Dannenberg quer zum Niederungsbereich der Jeetzel (siehe Abb. 1) ist jedoch eine vergleichsweise gute Frischluftzufuhr in der Dannenberger Innenstadt gegeben. Aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung an Luftschadstoffen in der Region Wendland (siehe http://gis.uba.de/Website/luft/index.html) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten in Dannenberg nicht zu erwarten. Weitere Emissionsquellen, die das Schutzgut Luft belasten könnten (Geruchsemissionsquellen, etc.), sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft / Erholung Bestand

Das Plangebiet am Develangring hat keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft / Erholung.

Im Plangebiet am Querdeich weisen die nord-süd verlaufenden Wegeparzellen sowie die senkrecht darauf ausgerichtete Parzellenstruktur der Querdeichgärten auf den früheren Verlauf der Mühlenjeetzell durch das Stadtgebiet hin. Die Querdeichgärten wurden ursprünglich von den Bewohnern der eng bebauten Altstadt als stadtnahes Gartenland zur Selbstversorgung sowie als privater Erholungsbereich genutzt. Die verbliebenen Kleingärten, die durch den Bau der Umgehungsstraße zerschnitten wurden, sind inzwischen nur noch ein Relikt dieser früheren Stadtlandschaft. Die vielen brachgefallenden Parzellen zeigen, dass die Querdeichgärten ihre ursprüngliche Funktion in weiten Teilen eingebüßt haben.

Einerseits bilden die Querdeichgärten einen strukturreichen und in Teilen naturnahen Grünzug, der diesen Stadtraum auflockert und das Wohnumfeld aufwertet. Andererseits ist der Grünzug aber für die Öffentlichkeit - aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse, der vielen Zäune und der teilweise nicht mehr passierbaren Wege - nicht wirklich als öffentlicher Erholungsraum nutzbar.

Als wertgebende Strukturen für das Orts- und Landschaftsbild sind im Planungsraum hervorzuheben:

1. die teilweise sehr strukturreichen Querdeichgärten;
2. Altbäume (Weiden, Erlen, Eschen) südlich der Parkplatzzufahrt, wobei ein Teil der ältesten Bäume beim Herbststurm 2017 abgeknickt wurden;
3. Die verwilderten Gehölzstrukturen im Bereich der Grünfläche Schutzpflanzung;
4. Der Großbaumbestand am Altstadtrand auf benachbarten Grundstücken (südlich und östlich der Augenklinik);
5. die östliche Randeingrünung der Querdeichgärten entlang des Fußweges An der Marsch;
6. eine reizvolle Weghecke zwischen dem Parkplatz Lüneburger Straße und dem Straßensutzen An der Marsch;
7. ein Alleerest sowie ein Gehölz auf der westlichen Seite der B 216 im Bereich Gotenweg;
8. die verbliebene Kleingartenanlage südlich der Umgehungsstraße.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft / Erholung sind anzuführen:

- die siedlungsgeprägte Lage im Zentrum der Stadt Dannenberg (E.);
- zwei unmittelbar angrenzende Bundesstraßen (Trennwirkung, Zerschneidungseffekte);
- die Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr, Lärm und Lichtemissionen,
- bestehende Baurechte im Gebiet sowie im bisher noch unbebauten Bereich Pörmke südlich der Umgehungsstraße,
- der benachbarte Lärmschutzwall.

In der zusammenfassenden Beurteilung wird dem Schutzgut Landschaft / Erholung im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Im Rahmen der Planung sollten wertgebende Randstrukturen nach Möglichkeit erhalten werden. Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen sollten Belange der Erholung mit berücksichtigt werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand

Das Plangebiet ist durch Immissionen von den vorbeiführenden Bundesstraßen vorbelastet. Zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe Kap. 4.3 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

	Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Nutzungen vorhanden, von denen planungsrelevante Emissionen oder Störfallgefahren ausgehen. Im Altlastenkataster liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.	
Nicht-Durchführung der Planung	Im Falle einer Nicht-Durchführung dieser Planung würde die in Dannenberg (Elbe) erforderliche Bereitstellung einer Fläche für die Erneuerung des Edeka-Marktes an einem anderen – vermutlich weniger innenstadtnahen - Standort erfolgen müssen. Ein abseits des Stadtkerns entwickelter Einzelhandelsschwerpunkt ist raumordnerisch nicht zulässig (siehe Kap. 2.4) und städtebaulich nicht erwünscht, weil er der Verödung der Dannenberger Innenstadt Vorschub leisten würde. Im Falle einer Nicht-Durchführung dieser Planung würde im Plangebiet am Querdeich nur vorübergehend von einer Beibehaltung des Status Quo auszugehen sein. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Defiziten in der Nutzungsstruktur (brachgefallende Kleingärten) wird ein anhaltend hoher Siedlungsdruck auf diesem Stadtraum lasten. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben des § 1a BauGB (Vorrang der Innenentwicklung) macht es Sinn, dieses innenliegende Flächenpotential zu nutzen, anstatt anderswo eine neue Siedlungserweiterung in den Außenbereich hinein vorzubereiten. Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch zwei Bundesstraßen ist der Standort im südlichen Querdeich eher für eine immissionsunempfindliche Einkaufsnutzung als für Wohnnutzungen oder die bisher vorgesehene Anlage einer öffentlichen Parkanlage geeignet.	
2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf umweltrelevante Belange und auf Belange des Störfallschutzes		
Beurteilungsgrundlage IST-Zustand	Als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen dieser Bauleitplanung ist nicht der aktuellen Bestand (Biotopkarte/ Luftbild) heranzuziehen, sondern die Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes (siehe Abb. 4). Die im bisher geltenden Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzungsstruktur wird deshalb als IST-Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt und mit dem neu geplanten PLAN-Zustand verglichen.	
Auswirkungen bei Plandurchführung	Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:	
Auswirkungen		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
• Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) • Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) • Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung a) b) • Verlust eines kleinen naturfernen Stillgewässers a) b)		

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung **b)**
- Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser **c)**
- Beeinträchtigung der Fauna durch Bautätigkeit, anthropogene Nutzungen, Lärm- und Lichtwirkungen, Flächenentzug
- Luftverunreinigung durch Abgase und Lärmemissionen **a) c)**
- Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte **b)**
- Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumtyp. Gebäuden und technisch geprägten Anlagen **b)**

**Auswirkungen
auf das Schutzgut
Fläche**

In der Tabelle 2 auf Seite 56 ist eine Gegenüberstellung der bisher wirksamen Flächennutzungsplandarstellungen (IST-Zustand) mit den in der 90. Änderung vorgesehenen Flächennutzungen aufgeführt.

Demnach ist davon auszugehen, dass im Plangebiet am Develangring (Edeka-Altstandort) kein Eingriff in das Schutzgut Fläche vorbereitet wird. Das Gebiet wird lediglich von einer gemischten Baufläche in eine Mischgebietsfläche geändert.

Im Bereich Querdeich werden die Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan um 0,29 ha erweitert und ausschließlich als öffentliche Parkfläche und nicht mehr als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die im Gebiet vorhandenen Bauflächen (0,45 ha M-Fläche, 0,09 ha W-Fläche) werden um 0,51 ha erweitert und als Sondergebiet Einkauf dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Sondergebiets Einkauf eine etwas intensivere Bodenbeanspruchung erfolgen wird als in den bisher geplanten Misch- und Wohngebieten.

Die Erweiterung der Bau- und Verkehrsflächen um 0,8 ha geht zu Lasten der bisherigen Grünflächendarstellung. Anstelle einer 1,01 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden nur noch 0,21 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage dargestellt. Innerhalb dieser Grünanlage sind ein Fußweg, eine Randeingrünung und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wird eine mind. 2ha große Intensivackerfläche südöstlich des Thielenburger Sees als externe Kompensationsfläche ausgewiesen. Die planungsrechtliche Ausweisung wird im verbindlichen Ortsrecht von Fläche für die Landwirtschaft in naturnahe Parkanlage/SPE-Fläche geändert. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Siedlungsgrenzen der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht weiter nach außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotentiale und hat insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

**Auswirkungen
auf das Schutzgut
Boden**

Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,85 ha Boden (*davon 0,8 ha durch Ausweisung zusätzlicher Bau- und Verkehrsflächen und ca. 0,05 durch eine intensivere Bodennutzung innerhalb bestehender Bau- und Verkehrsflächen abgeleitet aus Tabelle 2*) stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.

	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.
Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Mit der geplanten Rücknahme von innerstädtischen Grünflächen wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (mind. 0,8 ha auf der F-Planebene). Real ist von einem nahezu vollständigen Verlust der gehölz- und strukturreichen Querdeichgärten und der angrenzenden Schutzpflanzung auszugehen. Nur einige Randstrukturen (Baum-Strauchhecken an bestehenden Wegen, Straßenbäume, Grünstrukturen im Umfeld) werden im Zuge der Vorhabenrealisierung erhalten werden können. Es ist seitens der kommunalen Planungsträger im verbindlichen Bauleitplanverfahren darauf zu achten, dass eine Mindestbegrünung der geplanten Stellplatzflächen erfolgt. Nach Umsetzung der im Bebauungsplan geplanten Kompensationsmaßnahmen (Schaffung einer strukturreichen naturnahen Parkanlage am Thielenburger See) werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.
Auswirkungen auf Rote Liste Arten	Einige im Plangebiet am Querdeich aufgefundene Flatterulmen werden im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt. Aufgrund des geringen Alters sind Ersatzpflanzungen möglich, die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen (z. B. Heckenanpflanzungen) durchgeführt werden sollen.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	Die Aufgabe der strukturreichen und zum Teil brachliegenden Querdeichgärten hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Es wird nur ein kleiner Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten werden können. Wenn man die geplanten CEF-Maßnahmen für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse (Amphibienteiche, Ersatznistkästen) sowie die Anlage einer mind. 2 ha großen externen Kompensationsfläche in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen. Der intensiv bewirtschaftete Niederungsstandort am Thielenburger See bietet Potential für eine naturschutzfachliche Aufwertung. Im Zuge der Planung wird der feuchteste Teil der Ackerparzelle als geschütztes Sumpfbiotop gesichert. Auf der angrenzenden Ausgleichsfläche konnte durch die Anlage von zwei Amphibienteichen im Frühjahr 2018 bereits ein größeres Angebot an Nass-, Feucht- und Trockenstandorten geschaffen werden. Durch die weiter geplante Anlage von Grünland- und Gehölzbiotopen (artenreiches Extensivgrünland, Streuobstwiese, Feldgehölz, Hecken) wird die Fläche mittel- und langfristige eine hohe Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt gewinnen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind in den Anlagen 1-4 genauer beschrieben. Die wichtigsten Auswirkungen werden hier auszugsweise dargestellt: <u>Betroffenheit und Konfliktanalyse für Brutvögel</u> Mit der fast vollständigen Überbauung des struktur- und gehölzreichen Kleingartenareals verlieren fast alle nachgewiesenen Gehölz- und Bodenbrüter ihr Bruthabitat. Lediglich die Gebäudebrüter (Haussperling) verlieren ihre Brutplätze bei der Baufeldräumung nicht. Es sind 36 Arten mit ca. 65 Revierpaaren betroffen. Zusätzlich verlieren zahlreiche nahrungssuchende Vögel einen (großen) Teil ihres Nahrungshabitats.

Es handelt sich jedoch überwiegend um allgemein häufige Brutvogelarten, deren Populationen landes- und bundesweit einen günstigen Erhaltungszustand besitzen und allgemein als relativ anpassungsfähige Gehölzbrüter mit geringen Habitatansprüchen eingestuft werden. Im Rahmen der Kompensation können mit der Entwicklung von naturnäheren Gehölz- und artenreicheren Saumzonen (möglichst im näheren Umfeld von Dannenberg (Elbe) mittelfristig adäquate Habitate entwickelt werden.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Tötungsverbot) ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit der Arten zulässig, um eine Tötung der Nestlinge zu vermeiden.

Die Arten Bluthänfling, Mehlschwalbe, Feldsperling und Star befinden sich in Niedersachsen im Rückgang. Ihre Populationen sind derzeit (noch) nicht bestandsgefährdet. Ihre Habitatansprüche sind jedoch bei den Kompensationsmaßnahmen näher zu berücksichtigen.

Es werden mindestens 8 Höhlenbäume gerodet, die für den gefährdeten Gartenrotschwanz und den auf der Vorwarnliste stehenden Star essentielle Bruthabitate darstellen.

Zwei Brutvögel (Gartenrotschwanz, 1 Revierpaar und Nachtigall, 2 Revierpaare) gelten landesweit als bestandsgefährdet. Der Verlust von essentiellen Habitaten einem bzw. zwei Brutpaaren kann jedoch nicht als Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der lokalen Population der Arten gewertet werden, da beide Arten noch häufiger im Raum Dannenberg im Bereich der Jeetzelaunen (Nachtigall) und in Gärten sowie Siedlungsrändern (Gartenrotschwanz) vorkommen.

Als weitere CEF-Maßnahmen für Brutvögel zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden empfohlen:

- Vor Beseitigung der Höhlenbäume (erfasst sind 8 Stk.) für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) Nisthilfen in artspezifischen Habitaten anzubringen. Als Standort kommen z.B. die Bäume am Ufer der alten Jeetzel in Betracht.
- Für die bestandsgefährdeten Arten Bluthänfling, Star und Gartenrotschwanz sind geeignete Habitate neu zu schaffen bzw. zu verbessern, z. B. durch Anlage von (Feucht-)gebüsch und Entwicklung von Saumzonen vor Hecken (Habitatstrukturen für den Bluthänfling), Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und Hecken oder von Streuobstwiesen (Habitatstrukturen für den Gartenrotschwanz und Star). Diese Strukturen sollen in der geplanten naturnahen Parkanlage realisiert werden.

Betroffenheit und Konfliktanalyse für Amphibien

Landlebensraum: Mit Beseitigung der naturnäheren Kleingärten, Gärten und Gehölze in einem Umfang von ca. 1,8 ha wird ein bedeutender Landlebensraum für die Arten Laubfrosch, Moorfrosch, Grasfrösche und Erdkröte (pot.) beseitigt. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere das Areal als Nahrungs- und als Winterlebensraum nutzen und somit mit Ausnahme der Laichzeit das Areal ganzjährig frequentieren.

Die Populationen sind bereits als ungünstig zu bewerten, da ihr Wanderungsradius durch die umgebenden Straßen begrenzt ist.

Die Rodung und Baufeldfreimachung im Winter ist mit einem hohen Tötungsrisiko der Arten verbunden, da die Tiere Winterruhe halten und keine Fluchtmöglichkeiten besitzen. Im Rahmen der Vermeidung und des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes muss ein Verlust der überwinternden Tiere weitestgehend ausgeschlossen werden. Möglich erscheint nur eine Umsetzung der Tiere (bzw. des Laiches) an ein geeignetes Flachgewässer zu Beginn der Laichzeit im März ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme.

Aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit und des vergleichsweise

häufigen Vorkommens des Grasfrosches und der Erdkröte wirken sich die Habitatverluste nicht erheblich auf die Artpopulationen aus. Im Zuge der Kompensationsplanung werden naturnähere Biotope geschaffen, die auch Habitatfunktion für die Tiere erfüllen können. Für die artenschutzrechtlich streng geschützten Arten Laubfrosch und Moorfrosch sind Ersatzlebensräume zu schaffen.

Mögliche CEF-Maßnahmen: zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Amphibien sind:

- Die **Neuanlage von flachen, fischfreien, besonnten Tümpeln** (Grünlandblänken) im Bereich der Jeetzelaue unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Arten (Gehölzbestände als Winterlebensraum und Extensivgrünland im Umfeld sollten vorhanden sein).
- **Verlagerung des Laiches im Frühjahr 2018 und Frühjahr 2019** aus dem Gebiet Querdeich in den Ersatzlebensraum.
- Das ursprünglich angedachte Abfangen aller Amphibien aus dem Querdeich ist nicht erforderlich, weil der neue Ersatzlebensraum in erreichbarer Nähe liegt und einige Kleingewässer im Wohngebiet bestehen bleiben.

Betroffenheit und Konfliktanalyse für Fledermäuse

Durch die Umsetzung des B-Planes werden einige (alle) Gehölze entfernt. Es ergibt sich dadurch ein Verlust von als Fledermausfunktionsraum nutzbarer Bereiche. Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in Gehölzen festgestellt. In den Bäumen konnten keine Strukturen gefunden werden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte bieten für Wochenstuben oder für größere Gruppen als Winterquartier. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Gehölze im Jahresverlauf als Tagesversteck von Individuen z. B. vom Großen Abendsegler oder der Zwergfledermaus genutzt werden. Bei der Fällung von Bäumen besteht daher die Möglichkeit, dass sich einzelne Fledermäuse dort aufhalten und dabei verletzt oder getötet werden.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Rodung von Gehölzen hat in einem Zeitraum zu erfolgen, in dem die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung der Strukturen möglichst gering ist. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen kann vollständig vermieden werden, wenn die Fällung der Bäume und die Rückbauarbeiten der Gebäude in dem Zeitraum der Fällverbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG gelegt werden. Die notwendigen Arbeiten sind daher im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Febr. durchzuführen. Die Nutzung der Flächen als Jagdhabitat konnte für die vorkommenden Fledermausarten nur in einem geringen bis mittleren Umfang festgestellt werden.

Eine Funktion als essenzielles zentrales Jagdhabitat für Wochenstubenkolonien, die außerhalb des Geltungsbereiches in der Umgebung liegen könnten, ist nicht anzunehmen. Der zu erwartende Verlust an Flächen durch eine Bebauung betrifft Bereiche, die keine oder nur geringe Bedeutung als Jagdlebensraum haben.

Durch die Entnahme der nicht zu erhaltenden Bäume ergibt sich eine Verringerung der Habitatqualität als Jagdlebensraum, die insgesamt als gering eingeschätzt wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten durch eine Verschlechterung von Nahrungsgrundlagen für Fledermäuse ist durch die Umgestaltung daher insgesamt nicht zu erwarten.

Es ergibt sich aufgrund der zusätzlichen Bebauung ein erhöhtes Ver-

kehrsaufkommen in den Zufahrtswegen. Aufgrund der geringen Geschwindigkeit auf den Verkehrswegen und des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens in den Nachtstunden ist eine Gefährdung der vorkommenden Fledermausarten nicht zu erwarten. Ein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko ist daher nicht anzunehmen und damit werden dadurch auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Nach Umsetzung des B-Planes ergibt sich innerhalb des Untersuchungsbereiches durch die Nutzung im Umfeld der Gebäude sowie durch langsam fahrende KFZ auf den Verkehrsflächen eine Zunahme an Lärm-Störungen. Unter den hier nachgewiesenen Fledermausarten ist keine Art betroffen, die aufgrund ihrer Lebensweise durch Lärm extrem empfindlich reagiert. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens in den Abendstunden wird die Beeinträchtigung für die verbleibenden Fledermaushabitate nicht als erheblich eingestuft.

Lichtimmissionen

Von einigen Fledermausarten ist bekannt, dass sie Lichtquellen ausweichen und aufgrund von Lichtimmissionen zum Teil sogar ihre Flugrouten verlagern (BRINKMANN et al. 2008). Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsflächen, Parkplätze, und Gebäude beleuchtet werden und es dadurch zu Lichtimmissionen auch in die angrenzenden Flächen kommt. Es könnte sich dadurch ein negativer Einfluss auf die verbliebenen, als Jagdhabitat oder Leitlinien für Flugrouten geeigneten Bereiche ergeben.

Ein negativer Einfluss auf die Flugroute der Zwergfledermäuse wäre bei Einrichtung der Parkplatzbeleuchtung am Mühlentor denkbar. Hier sollte eine eingeschränkte und fledermausberücksichtigende Beleuchtung, insbesondere für den Parkplatz in den Abendstunden gewählt werden.

Fazit Konfliktanalyse Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet stellt für die Fledermäuse nach der Tabelle von Brinkmann eine geringe bis mittlere Bedeutung dar.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe, notwendige **Fällarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen**, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen vermieden werden.

Eine zu starke Parkplatzausleuchtung könnte einen negativen Einfluss auf die Flugroute der Zwergfledermäuse und deren Jagdaktivität haben. **Hier sollten gedämpfte Lichtquellen verwendet bzw. in den Abendstunden nur eine „Notbeleuchtung“ angelassen werden.**

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Zuge der Baufeldfreimachung wird ein naturfernes Stillgewässer an der Lüneburger Straße beseitigt werden. Der kleine Teich ist stark verschattet und durch Laubeintrag verlandet, so dass Bedeutung für das Schutzgut Wasser gering ist.

Im Rahmen einer vorgezogenen CEF-Maßnahme sind zwei neue naturnahe Kleingewässer für Amphibien auf der Ausgleichsfläche am Thienburger See hergestellt worden. Diese beiden unterschiedlich ausgestalteten Gewässer sollen durch einen gehölzfreien Uferrandstreifen vor einer Verschattung und Verlandung geschützt werden.

Anlagebedingt wird die umfangreiche Flächenversiegelung für Bau- und Verkehrsflächen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und zu einer Beschleunigung des Regenwasserabflusses führen. Diese nachteiligen Auswirkungen sind als ein lokal begrenzter.

Eingriff in den Wasserhaushalt anzusehen. Der Wasserhaushalt sowie die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort fachgerecht zurückgehalten oder versickert wird.

Um einer Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser von Stellplatzflächen vorzubeugen, ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über einen bewachsenen Bodenfilter abzuleiten. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der geplanten Ausgleichsfläche am Thielenburger See dient den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Auf diesem grundwassernahen Standort im Niederungsbereich der alten Jeetzel werden zukünftig keine Pestizide und Düngemittel mehr eingebracht werden dürfen. Damit wird sich der nitratvorbelastete Grundwasserkörper in diesem Bereich eher erholen können. Auch das angrenzende Sumpfbiotop sowie die Wirkbereich liegenden Gewässer (Thielenburger See, Jeetzel) werden vor einem weiteren Nährstoffeintrag geschützt.

Auswirkungen auf
das Schutzgut Luft
und das Schutzgut
Klima

Im Zuge der Planung wird der äußere Grünrahmen im Querdeich behalten. Aber inmitten des Gebietes wird der Grünbestand erheblich zurückgenommen werden. Es ist von umfangreichen Flächenversiegelungen aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes auszugehen. Das Mikroklima wird sich im Bereich der heutigen Querdeichgärten deutlich verschlechtern. Aber in der näheren Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, weil über die Jeetzelniederung ein hinreichender Frischluftaustausch gewährleistet ist.

Aufgrund des Klimawandels ist aber zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, eine schattenspendende Durchgrünung im Rahmen der Ausführungsplanung zu entwickeln und das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit im Gebiet zu speichern und zu nutzen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Thielenburger See auf einer Fläche von über 2 ha werden zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas in Dannenberg (Elbe) beitragen.

Insgesamt lässt die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwarten.

Auswirkungen auf
das Schutzgut
Landschaft / Erholung

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind die beiden Plangebiete auf fast allen Seiten von bestehenden Siedlungsgrändern oder von Bundesstraßen umgeben. Für den freien Landschaftsraum südlich der Umgehungsstraße (Gebiet Pörmke) sind bereits Baurechte gegeben. Insofern haben die inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) liegende Plangebiete nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die geplante Nachverdichtung im Bereich der Querdeichgärten wird das Schutzgut Landschaft / Erholung erheblich durch den damit verbundenen Grün- und Freiraumverlust beeinträchtigt. Die besonders erholungsrelevanten Wege mit Randeingrünung werden zwar erhalten und planerisch gesichert. Aber die privaten Gärten, die das Ortsbild prägen und der Regeneration und Naherholung dienen, werden im Bereich Querdeich verloren gehen. Da jedoch ein Großteil der Kleingärten kaum noch genutzt wird und fast alle Eigentümer verkaufsbereit sind, ist eine Überplanung der Querdeichgärten vertretbar.

Durch die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorgesehenen

Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete	Ausgleichsmaßnahmen wird ein für alle Bürger zugängliche Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2 ha große Ackerfläche in eine naturnahe Parkanlage bzw. in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. Damit können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft / Erholung in Dannenberg ausgeglichen werden. Im Umfeld der Stadt Dannenberg (Elbe) sind folgende Natura2000 - Gebiete vorhanden: ▪ FFH-Gebiet 2832-331 „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ im Bereich der alten und der neuen Jeetzel, ▪ FFH-Gebiet 2528 -331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ in den Niederungsbereichen nördlich der Stadt , ▪ EU-Vogelschutzgebiet DE2832-401 V37 „Niedersächsische Mittel-elbe“ in den Niederungsbereichen nördlich der Stadt.
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Die Plangebiete weisen mehr als 300m Abstand Luftlinie zu den o.g. Natura2000-Gebieten auf. Aufgrund dieser Entfernung und der Barriere Wirkung durch die dazwischen liegende Stadtgebiete können nachteilige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Die geplanten Ausgleichsflächen am Thielenburger See können sich aufgrund ihrer Größe positiv auf das relativ nah gelegene FFH-Gebiet 2832-331 auswirken. Kulturgüter: Der denkmalgeschützte Altstadtkern wird von dieser Bauleitplanung nicht nachteilig beeinflusst. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Querdeich wird vielmehr dazu beitragen, den Dannenberger Stadtkern zu beleben und der Langen Straße mehr Kunden zuzuführen. Dadurch kann dem Funktionsverlust des Altstadtkernes entgegengewirkt werden, der ansonsten durch Geschäftsaufgaben und Leerstände zu städtebaulichen Missständen führen würde. Die Planung trägt dazu bei, die ökonomischen Grundlagen zu legen, um die Baudenkmäler in der Altstadt nachhaltig erhalten zu können. Sachgüter: Der Erschließungsaufwand ist vergleichsweise gering. Die Zufahrt zum Parkplatz „Lüneburger Straße“ kann zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets weiterhin genutzt werden. Der öffentliche Parkplatz soll umgebaut und erweitert werden.
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	Siehe 4.3 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes. Am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen. In diesem sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen zulässig. Das Sondergebiet fungiert als Pufferfläche zwischen den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und dem Wohngebiet Querdeich. Innerhalb des Sondergebietes soll das geplante Marktgebäude so angeordnet werden, dass es die östlich benachbarten Wohngebäude vor Parkplatzlärm abschirmen kann. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen. Innerhalb des Querdeichs war bisher eine neue Hauptverkehrsstraße für ca. 3.500 Kfz/24h (Tempo 50) vorgesehen. Durch die Aufgabe dieser Hauptverkehrsstraßenspanne trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Es wird deutlich weniger Durchgangsverkehr durch den Querdeich geleitet. Der stattdessen zunehmende Parkplatzverkehr wird aufgrund der deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten

(Tempo 15) zu weniger Lärmemissionen im Bereich „An der Marsch“ führen, als es nach den bisher geltenden Planungen zulässig wäre.

Mit der Beseitigung der Querdeichgärten gehen private Kleingartenflächen verloren, die für die Eigentümer zum Teil noch eine besondere Erholungsbedeutung haben. Für die Öffentlichkeit geht ein innerstädtischer Grünraum verloren, der jedoch nur sehr beschränkt zugänglich war.

Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

keine relevanten Auswirkungen

Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung

Nach dem am 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind Eigentümer von Neubauten vom Grundsatz her verpflichtet, ihren Wärmebedarf zu einem festgelegten Mindestanteil aus Erneuerbaren Energien zu decken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Nutzungspflicht können alle Formen von Erneuerbaren Energien - auch in Kombination - genutzt werden. Der Mindestanteil an Erneuerbaren Energien zur Wärmebedarfsdeckung ist in § 5 EEWärmeG festgelegt; beispielsweise ist bei einer Solarenergienutzung ein Anteil von mind. 15%, bei einer Erdwärmenutzung ein Deckungsanteil von mind. 50% erforderlich. Die gesetzlichen Anforderungen können gemäß § 7 EEWärmeG auch durch bestimmte Ersatzmaßnahmen erfüllt werden, z.B. durch eine erhöhte Wärmedämmung (mind. 15% über den gesetzlichen Anforderungen) oder durch den Anschluss an ein Nahwärmenetz.

Bezüglich der Erstellung von Erdwärmesonden wird auf die vorherige Anzeigepflicht und die Einhaltung der Vorgaben des "Leitfadens Erdwärmenutzung" hin.

Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen

keine relevanten Auswirkungen

Auswirkungen auf Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten

Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

2. c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Folgende Vorüberlegungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen bei:

1. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
2. Die am Standort vorhandene Infrastruktur (Bundesstraße, verkehrstechnisch ausgebaute Zufahrten, Wegenetz) kann unmittelbar genutzt werden.
3. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vorprägung durch Siedlungsnutzungen ist der Standort im Querdeich für die geplante städtebauliche Nachverdichtung gut geeignet.
4. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind an dieser Stelle vergleichsweise gering.
5. Es handelt sich um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden können (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).

In dem Artenschutzfachlichen Fachbeitrag sind folgende konfliktvermeidene Maßnahmen genannt, die bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollen:

- Fällarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen,
- Zur Parkplatzbeleuchtung sollten gedämpfte Lichtquellen verwendet werden bzw. in der Nacht nur eine „Notbeleuchtung“ angelassen werden.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsbilanzierung hat der Planungsebene (F-Plan – nur planerische Grundzüge im Maßstab 1:5.000) und dem Planungsinhalt (Änderung einer behördenverbindlichen Darstellung) Rechnung zu tragen. Im Änderungsbereich besteht eine genehmigte Flächennutzungsplandarstellung, die im Sinne von § 1a BauGB als IST-Situation in die Eingriffsbewertung einzustellen ist und mit der Plansituation zu vergleichen ist. Aufgrund der besonderen Systematik des Flächennutzungsplanes (großer Maßstab, keine verbindlichen Eingriffsrechte) ist der naturschutzfachlich anzusetzende Wertfaktor für die einzelnen Teilflächen nur überschlägig zu schätzen.

Da dieser Planung rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde liegen, wird jeder Flächennutzung ein Wertfaktor zugeordnet, der sich aus den jeweiligen maximalen Baurechten ergibt. Der Wertfaktor soll in etwa den naturschutzfachlichen Wert der nicht bebaubaren Freiflächen abbilden (Beispiel: ein Mischgebiet mit zulässiger GRZ-Überschreitung bis 0,8 wird bei maximaler Ausnutzung der Baurechte max. 20% Freiflächen der Wertstufe 1 enthalten = einen Wertfaktor von 0,2). Bei der Grünfläche Parkanlage wird eine Wertstufe von 3,8 angesetzt (abgeleitet aus der genaueren Kompensationsberechnung des Bebauungsplanes)

Auf der Basis der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung und der gewählten Wertfaktoren wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in Tabelle 2 (S. 56) vorgenommen. Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenübergestellt.

Ergebnis	Die tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (siehe Tab. 2) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Develang keine Eingriffe zu erwarten sind. Im Plangebiet am Querdeich werden dagegen Eingriffe vorbereitet, die dem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf von 3,68 hektarbezogenen Wertpunkten entsprechen. Auf der B-Plan-Ebene ist aufgrund des größeren Plangebietes noch von einem höheren Kompensationsbedarf auszugehen.
----------	--

Tabelle 2: überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur 90. Änderung

IST-ZUSTAND				PLAN-ZUSTAND				BILANZ
Flächennutzung F-Plan (reale Nutzung)	Größe ha	Wert- faktor	Wert- punkte WP	Flächennutzung 90. Änderung (geplante Nutzung)	Größe ha	Wert- faktor	Wert- punkte WP	
Bereich Querdeich	1,77		4,00	Bereich Querdeich	1,77		0,31	-3,68
(Basis: 53. Änderung)				(Basis: Entwurf 90. Änderung)				
örtl. Hauptverkehrsstraße (bis zu 90% versiegelt, 10% Grün)	0,22	0,10	0,02	öffentliche Parkplatzfläche (bis zu 90% versiegelt, 10% Grün)	0,51	0,10	0,05	
Gemischte Baufläche (M) (bis zu 80% versiegelt, 20% Grün)	0,45	0,20	0,09					
Grünflächen Parkanlage (struktureiche Kleingärten)	1,01	3,80	3,84	Grünfläche Grünanlage / RR (RRB, Weg, Rasen, etc.)	0,21	1,00	0,21	
Wohnbauflächen (W) (bis zu 50% versiegelt, 50% Grün)	0,09	0,50	0,05	Sondergebiet Einkauf (bis zu 95% versiegelt, 5% Grün)	1,05	0,05	0,05	
Bereich Develang (Edeka)	0,87		0,09	Bereich Develang	0,87		0,09	0,00
(Basis: 28. Änderung)				(Basis: Entwurf 90. Änderung)				
Gemischte Baufläche (M)	0,87	0,10	0,09	Mischgebiet (MI)	0,87	0,10	0,09	
Plangebiet, gesamt	3,51		4,17	Plangebiet, gesamt	3,51		0,49	-3,68

Ergebnis:**Bilanz**

Eingriff: Nach der überschlägigen Bilanzierung werden im Plangebiet der 90. Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die den Kompensationsbedarf von ca. 3,68 hektarbezogenen Wertpunkten hervorrufen.	-3,68 WP
Ausgleichserfordernis / Flächenbedarf: Im Zuge der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung hat der Planungsträger (Stadt Dannenberg) externe Kompensationsflächen bereitzustellen, die den benötigten Kompensationsbedarf für die 90. Änderung mit abdecken. Geschätzter Kompensationsflächenbedarf für die Eingriffe im Plangebiet der 90. Änderung (Querdeich) mindestens:	1,84 ha
Geplantes Kompensationskonzept: Nach derzeitigem Planungsstand wird die Stadt Dannenberg (Elbe) eine intensiv genutzte Ackerfläche südöstlich des Thielenburger Sees in einer Größe von mehr als 2 ha (siehe Abb. 11) als Kompensationsfläche beplanen (Das Plangebiet Querdeich ist im B-Plan größer als im F-Plan, so dass mehr Ausgleichsflächen benötigt werden). Durch die geplante Neuanlage einer naturnahen Parkanlage (mit SPE-Maßnahmen) kann die betreffende Ackerfläche um ca. 2 Wertstufen aufgewertet werden. Die Ackerfläche ist im F-Plan bereits als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.	mind. 2 ha Aufwert. um 2 Wertst.
Damit können die von der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im parallelen B-Planverfahren vollständig ausgeglichen werden.	+4,00 WP
Bilanz >= 0	+0,32 WP

**Externe
Kompensation**

Nach dem Prinzip der planerischen Abschichtung überlässt die Samtgemeinde Elbtalaue die Entscheidung über den Standort und die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen der Stadt Dannenberg (Elbe) als Träger des verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt - nach dem derzeitigen Planungsstand – eine externe Kompensationsfläche auf dem Flurstück 42/8, Flur 10, Gemarkung Nebenstedt bereit. Die Kompensationsfläche, die südöstlich an die städtische Erholungs- und Grünanlage des Thielenburger Sees angrenzt, wurde bis Ende 2017 als Ackerfläche (letzte Feldfrucht: Mais) genutzt. Westlich der Kompensationsfläche grenzt eine stark veräasste Teilfläche von ca. 3.600 m² an, die mit Sumpfvvegetation (Röhricht, Seggen) sowie mit Weiden-Sumpfgebüsch (Grau- und Ohrweide) bewachsen ist. Der Bereich ist nach § 30 BNatSchG als geschützter Biotop einzustufen. Die in Abb. 11 mit einer gelben Umrandung markierte Fläche ist Ende 2017 aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und steht für Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung. Erschlossen wird das Flurstück von befestigten Wegen bzw. Straßen (Am Stadtbad, Bäckergrund).

Abbildung 12: Externe Kompensationsfläche der Stadt Dannenberg (Elbe)

**CEF-Maßnahme
im Frühjahr
2018**

Im März 2018 sind auf dieser Fläche bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Amphibien durchgeführt worden. Durch die Anlage von zwei neuen Laichgewässern für Amphibien soll die lokale Population der festgestellten Amphibienarten, insbesondere für die Arten Grasfrosch, Laubfrosch im südlichen Siedlungsrandbereich Dannenberg (Elbe) langfristig erhalten bleiben. Mit Umsetzung der städtebaulichen Planung im Bereich Mühlentor/Querdeich gehen bedeutende Teillebensräume (naturnahes Kleingartengelände, Tümpel) verloren, die sich ungünstig auf den Erhaltungszustand der Amphibienarten auswirken. Die Laubfrosch-

Ausgestaltung der Ausgleichsfläche	population könnte mittelfristig gänzlich verloren gehen. Mit der geplanten CEF-Maßnahme soll eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen der Arten im südlichen Siedlungsrandbereich Dannenberg (Elbe) vermieden werden. Wesentliche Aspekte, des gewählten Standortes: ▪ Grundwassernaher Standort in der Jeetzelnieferung ▪ Mit 900 m Entfernung vom Eingriffsgebiet liegt der Standort noch im Aktionsradius der Amphibien. Ein selbständiges Einwandern wäre möglich. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gegeben. ▪ Das Umfeld weist mit den extensiv gepflegten Grünflächen des Thielenburger Sees, den wechselfeuchten Sumpfböden, Gebüsch und Laubwald günstige Landlebensräume für Amphibien auf. Es fehlt dem Bereich allerdings an geeigneten Reproduktionsgewässern. Der Thielenburger See ist aufgrund des Fischbestandes kein geeignetes Amphibiengewässer. Die Kleingewässer sind im März 2018 rechtzeitig vor der zum Frühjahr einsetzenden Krötenwanderung angelegt worden. 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. Aufgrund der fachlichen Begleitung und der guten Standortbedingungen am Thielenburger See ist von einer hinreichenden Wirksamkeit der geplanten CEF-Maßnahme für Amphibien auszugehen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen der Bauleitplanung als Kompensationsmaßnahme anrechenbar. Die Kleingewässer dienen ausschließlich Naturschutzzwecken. Ein Fischbestand und die Freizeitnutzung des Areals findet nicht statt / wird unterlassen. Nach Abschluss der Erdarbeiten bleiben die Gewässer der Eigenentwicklung überlassen. Falls erhaltende bzw. fördernde Pflegemaßnahmen der Stillgewässerbiotope notwendig werden, erfolgen diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Um eine Verschattung und Verlandung der Gewässer auszuschließen, soll artenreiches Grünland um die Gewässer entwickelt werden. Die Wiesenflächen sollen extensiv gepflegt und sporadisch gemäht werden (max. 1-2 x Pflegemähd, Frühsommer und Herbst, Abtransport d. Mähgutes). Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsfläche soll weiterhin mit Obstbaumstrukturen, Hecken und einem Feldgehölz zu einer naturnahen Parkanlage gestaltet werden. Auch Steinlesehäufen und andere Offenbiotope kommen in Betracht. Befestigte Wege sind in der Fläche nicht vorgesehen, denn angrenzend ist ein gepflasterter Fußweg vorhanden. Die genaue Ausgestaltung wird dem nachgeordneten Verfahren überlassen. Auch die genaue Größenbestimmung der Ausgleichsfläche wird erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen, sowie eine exakte Kompensationsberechnung. CEF-Maßnahmen Rechtzeitig vor der geplanten Umsetzung der städtebaulichen Planung Anfang 2019 sind auch die erforderlichen CEF-Maßnahmen für Brutvögel (Nistkästen und Gehölzpflanzungen) und ggf. vorsorglich auch ein paar Nistkästen für Fledermäuse zu planen und zu realisieren.
------------------------------------	--

2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind

Sondergebiet	Folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in Betracht gezogen: Als Planungsalternative wurde zunächst erwogen, den geplanten Edeka-Markt (und damit das Sondergebiet Einkauf) etwas weiter südlich oder nördlich in den Querdeichgärten anzuordnen. Der erste Planungsansatz sah vor, den Markt unmittelbar am Altstadttrand südlich der Bebauung Lauben 2 (hinter dem ehem. Arbeitsamt) anzuordnen. Dann hätten im Süden mehr Grünflächen ausgewiesen werden können. Im Planungsverlauf hat sich aber heraus gestellt, dass ein öffentlicher Parkplatz im nördlichen Querdeich städtebaulich zweckmäßiger ist, um den notwendigen Stellplatzbedarf aus dem Altstadt kern aufzunehmen und ggf. den Verkehrsfluss in diesem Bereich steuern zu können. Der öffentliche Parkplatz an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Edeka ist ein idealer Ausgangsort für Kunden, die neben dem Grundeinkauf noch weitere Besorgungen in der Hauptgeschäftsstraße zu erledigen haben. Insofern kann die nun geplante Anordnung von Parkplatz und Einkaufsmarkt zur besseren Frequentierung der Innenstadt beitragen. Damit wird dem Planungsziel, die Dannenberger Innenstadt zu stärken, besser entsprochen. Eine weitere Planungsvariante wäre gewesen, das Sondergebiet ganz nach Süden zu verschieben, so dass der Edeka-Markt auf den Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen auszurichtet wäre. Diese städtebaulich interessante Variante würde auch weniger dem Planungsziel, die Altstadt zu stärken, entsprechen. Der bezüglich der städtebaulichen Einbindung am besten geeignete Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt befindet sich am östlichen Rand der Querdeichgärten in Höhe der bestehenden Zufahrt von der B 216 ins Gebiet. Das Marktgebäude sollte aus Gründen des Immissionsschutzes so positioniert werden, dass es das östlich benachbarte Wohngebiet optimal vor Parkplatzlärm abschirmen kann.
--------------	---

2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)

Störfallgefahren	Im Plangebiet oder im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, von denen besondere Störfallgefahren ausgehen.
Unfälle	Für die angrenzenden Bundesstraßen liegt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 50 vor, so dass die Wahrscheinlichkeit für größere Unfälle durch Gefahrguttransporte äußerst gering ist.
Hochwasserkatastrophe im Risikogebiet (HQextrem)	Die Lüchower Jeetzel-Niederung wird durch Deiche vor Hochwassergefahren geschützt. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) oder eines Deichbruchs würden die zentralen Städte Lüchow und Dannenberg (Elbe) sowie weitere Siedlungen in der Jeetzel-Niederung überflutet werden. Im ungünstigsten Fall könnten im Plangebiet Überflutungen von 2-4 m Höhe auftreten. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet Teil eines Risikogebietes für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem, <i>Quelle: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de</i>).

Die Festlegung eines solchen Risikogebietes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Durch Deichschutzmaßnahmen sind der Fortbestand und die Weiterentwicklung der Stadt Dannenberg (Elbe) zu gewährleisten. In Hinblick auf den vorsorgenden Gewässerschutz wird aber empfohlen, auf eine Neuerrichtung von Ölheizungen und von Heizöltanks im Risikogebiet zu verzichten.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren	▪ diverse Ortsbegehungen ▪ Biotoptypenkartierung, Lindemann 2015, Überprüfung 2018 ▪ Brutvogelkartierung, Lindemann 2015, Überprüfung 2018 ▪ Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015; Überprüfung 2018 ▪ Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer 2015 ▪ Bericht zu biologischen Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich Lindemann Dez. 2015, Aktualisierung 2018 ▪ Auswertung Bebauungsplan Querdeich (Urfassung) ▪ Auswertung Orthophotos, LGLN ▪ Auswertung Umweltkartenserver mit den verfügbaren Umweltinformationen der Nds. Umweltverwaltung ▪ Auswertung Cardomap, NIBIS-Bodendatenserver ▪ Auswertung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004) ▪ Auswertung LROP 2017 ▪ Wirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017 ▪ Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages ▪ Planung und Durchführung von CEF-Maßnahmen für Amphibien und Brutvögel im Bereich Thielenburger See, Frühjahr 2018
Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Kenntnisse	keine

3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Monitoring	Nach dem Prinzip der planerischen Abschichtung hat die für das verbindliche Bauleitplanverfahren zuständige Stadt Dannenberg (Elbe) Monitoringmaßnahmen zur Überprüfung der vorgenommenen CEF-Maßnahmen zu treffen.
------------	---

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.

Die Samtgemeinde Elbtalaue wird – nach derzeitigem Sachstand - keine eigenen Monitoringmaßnahmen durchführen. Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Samtgemeinde zu unterstützen, sofern die Durchführung des Bauleitplanes nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Planungsziele in Kurzform:

- Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Dannenberg (Elbe)
- Ausweisung eines raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Standortes für die dringend erforderliche Erneuerung des Dannenberger Edeka-Marktes (SO Einkauf)
- Belebung des innerstädtischen Einzelhandels in der strukturschwachen westlichen Altstadt durch eine bauliche Erneuerung am Mühlentor und eine städtebauliche Entwicklung der Querdeichgärten
- Verlagerung des großflächigen EDEKA-Marktes als zugkräftigen Magnetbetrieb in die stadtkernnahen Querdeichgärten
- Bereitstellung von Flächen für ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Querdeich
- Schaffung eines großen öffentlichen Parkplatzes mit guter verkehrlicher Anbindung für den fußläufigen Kundenverkehr zwischen dem Sondergebiet Einkauf und dem Stadtkern
- Aufgabe einer bisher durch den Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße
- Aufgabe der bisher geltenden planerischen Zielvorgabe, die Querdeichgärten am Kreuzungspunkt von zwei Bundesstraßen zu einer öffentlichen Parkanlage umzunutzen
- Rücknahme eines dezentral am Develangring gelegenen Kerngebietes / Ausschluss von großflächigem Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten am Edeka-Altstandort.
- Schaffung einer großen naturnahen Parkanlage im Anschluss an den Erholungsbereich Thielenburger See zur Abdeckung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

Planungskonzept:

Im Bereich der Querdeichgärten wird – anstelle einer nicht realisierten Grünfläche Parkanlage - ein neues Sondergebiet Einkauf von 1,05 ha Größe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 qm ausgewiesen. Diese Flächenausweisung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Develangring in den Bereich Querdeich zu schaffen. Der neue Standort weist in raumordnerischer, städtebaulicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht eine besondere Lagegunst für diese Nutzung auf. Das geplante Sondergebiet liegt einerseits in stadtkernnaher, „städtebaulich integrierter Lage“ und andererseits verkehrstechnisch günstig am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen. Der Standort ist erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet und damit eher für eine immissionsunempfindliche Geschäftsnutzung als für eine Erholungsnutzung (bisherige Planung: öffentliche Parkanlage) geeignet.

Um dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu entsprechen, ist die Rücknahme von Baurechten am Edeka-Altstandort im Develang erforderlich. Zu diesem Zweck werden am Develangring 0,87 ha gemischte Bauflächen (M), in denen großflächige Einzelhandelsnutzungen aller Art (durch eine Kerngebietsausweisung im B-Plan) bisher zulässig waren, aufgehoben und in Mischgebiet (MI) geändert.

Der entwicklungsbedürftige Bereich Mühlenort/Querdeich ist gut an das innerstädtische Straßennetz eingebunden (Lüneburger Straße, Jeetzellallee, Lange Straße, Lindenweg, Mühlenort). Die verkehrliche Hauptschließung des Einzelhandelsstandortes im Querdeich wird von der Lüneburger Straße aus erfolgen. Dort ist ein breiter Zufahrtsbereich zur B 216 vorhanden. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Lüneburger Straße kann ein kostspieliger Knotenpunktausbau an der Zufahrt Querdeich / B 216 vermieden werden.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Stadtkern wird eine große öffentliche Parkplatzfläche entwickelt, die der Erschließung der dort geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen dienen soll. Der Parkplatz soll an die Lüneburger Straße und den Lindenweg angebunden werden. Die bisher dort festgesetzte Hauptverkehrsstraßen-Querspange, die der Entlastung des Prochaskaplatzes dienen sollte, wird aufgehoben.

Der öffentliche Parkplatz ist aufgrund seiner Nähe zur Altstadt insbesondere für Kunden attraktiv, die die Geschäfte und Angebote im Stadtkern nutzen wollen und anschließend noch einen Einkauf im Lebensmittelmarkt planen. Fußgänger sollen über mehrere verkehrssichere Wege vom geplanten Parkplatz zur Altstadt gelangen können.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dient vorwiegend folgenden Zwecken: der Erhaltung einer Grünzäsur zum Wohngebiet, der Erhaltung eines Fußgängerweges mit Eingrünung am östlichen Rand der Querdeichgärten und der Regenwasserrückhaltung.

Zur naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensation soll eine Ackerfläche am Thielenburger See zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt werden. Für diese Maßnahme ist keine Flächennutzungsplanung-Änderung erforderlich.

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:

Schutzgut Fläche: Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Siedlungsgrenzen der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht weiter nach außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotentiale und hat insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden: Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,85 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. 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.

Schutzgut Pflanzen: Mit der geplanten Rücknahme von innerstädtischen Grünflächen wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (mind. 0,8 ha auf der F-Planebene). Real ist von einem nahezu vollständigen Verlust der gehölz- und strukturreichen Querdeichgärten und der angrenzenden Schutzpflanzung auszugehen. Nur einige Randstrukturen (Baum-Strauchhecken an bestehenden Wegen, Straßenbäume, Grünstrukturen im Umfeld) werden im Zuge der Vorhabenrealisierung erhalten werden können. Es ist seitens der kommunalen Planungsträger im verbindlichen Bauleitplanverfahren darauf zu achten, dass eine Mindestbegrünung der geplanten Stellplatzflächen erfolgt.

Schutzgut biologische Vielfalt: Die Aufgabe der strukturreichen und zum Teil brachliegenden Querdeichgärten hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Es wird nur ein kleiner Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten werden können. Wenn man die geplanten CEF-Maßnahmen für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse (Amphibienteiche, Ersatznistkästen) sowie die Anlage einer mind. 2 ha großen externen Kompensationsfläche in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen. Der intensiv bewirtschaftete Niederungsstandort am Thielenburger See bietet Potential für eine naturschutzfachliche Aufwertung. Im Zuge der Planung wird der feuchteste Teil der Ackerparzelle als geschütztes Sumpfbiotop gesichert. Auf der angrenzenden Ausgleichsfläche konnte

durch die Anlage von zwei Amphibienteichen im Frühjahr 2018 bereits ein größeres Angebot an Nass-, Feucht- und Trockenstandorten geschaffen werden. Durch die weiter geplante Anlage von Grünland- und Gehölzbiotopen (artenreiches Extensivgrünland, Streuobstwiese, Feldgehölz, Hecken) wird die Fläche mittel- und langfristige eine hohe Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt gewinnen.

Schutzgut Fauna: Der Planungsträger hat bereits vor Aufnahme des Bauleitplanverfahrens eine Biotopkartierung und ein faunistische Erfassung von Brutvögeln, Amphibien und Fledermäusen durchführen lassen (siehe Anlagen 1-4).

Auswirkungen auf Brutvögel: Mit der fast vollständigen Überbauung des struktur- und gehölzreichen Kleingartenareals verlieren fast alle nachgewiesenen Gehölz- und Bodenbrüter ihr Bruthabitat. Es sind 36 Arten mit ca. 65 Revierpaaren betroffen. Zusätzlich verlieren zahlreiche nahrungssuchende Vögel einen (großen) Teil ihres Nahrungshabitats. Es handelt sich jedoch überwiegend um allgemein häufige Brutvogelarten, deren Populationen landes- und bundesweit einen günstigen Erhaltungszustand besitzen und allgemein als relativ anpassungsfähige Gehölzbrüter mit geringen Habitatsprüchen eingestuft werden. Im Rahmen der Kompensation können mit der Entwicklung von naturnäheren Gehölz- und artenreicheren Saumzonen mittelfristig adäquate Habitate entwickelt werden.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Tötungsverbot) ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig, um eine Tötung der Nestlinge zu vermeiden.

Als weitere CEF-Maßnahmen für Brutvögel zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden empfohlen:

- Vor Beseitigung der Höhlenbäume (erfasst sind 8 Stk.) für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) Nisthilfen in artspezifischen Habitaten anzubringen. Als Standort kommen z.B. die Bäume am Ufer der alten Jeetzel in Betracht.
- Für die bestandsgefährdeten Arten Bluthänfling, Star und Gartenrotschwanz sind geeignete Habitate neu zu schaffen bzw. zu verbessern, z. B. durch Anlage von (Feucht-) gebüsch und Entwicklung von Saumzonen vor Hecken (Habitatstrukturen für den Bluthänfling), Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und Hecken oder von Streuobstwiesen (Habitatstrukturen für den Gartenrotschwanz und Star). Diese Strukturen sollen in der geplanten naturnahen Parkanlage realisiert werden.

Auswirkungen auf Amphibien: Mit Beseitigung der naturnäheren Kleingärten, Gärten und Gehölze in einem Umfang von mind. ca. 1,3 ha wird ein bedeutender Landlebensraum für die Arten Laubfrosch, Moorfrosch, Grasfrösche und Erdkröte (pot.) beseitigt. Mögliche CEF-Maßnahmen: zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Amphibien sind:

- Die *Neuanlage von flachen, fischfreien, besonnten Tümpeln* (Grünlandblänken) im Bereich der Jeetzelaue unter Berücksichtigung der Habitatsprüche der Arten (Gehölzbestände als Winterlebensraum und Extensivgrünland im Umfeld sollten vorhanden sein).
- *Verlagerung des Laiches im Frühjahr 2018 und Frühjahr 2019* aus dem Gebiet Querdeich in den Ersatzlebensraum.
- Das ursprünglich angedachte Abfangen aller Amphibien aus dem Querdeich ist nicht erforderlich, weil der neue Ersatzlebensraum in erreichbarer Nähe liegt und einige Regenwasserrückhaltebecken im Querdeich verbleiben werden.

Auswirkungen auf Fledermäuse: Durch die Umsetzung des B-Planes ergibt sich ein Verlust von als Fledermausfunktionsraum nutzbarer Bereiche. Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in Gehölzen festgestellt. In den Bäumen konnten keine Strukturen gefunden werden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte bieten für Wochenstuben oder für größere Gruppen als Winterquartier. Eine Funktion als essenzielles zentrales Jagdhabitat für Wochenstubenkolonien, die außerhalb des Geltungsbereiches in der Umgebung liegen könnten, ist nicht anzunehmen. Der zu erwartenden Verlust an Flächen durch eine Bebauung betrifft Bereiche, die keine oder nur geringe Bedeutung als Jagdlebensraum haben. Unter den hier nachgewiesenen Fledermausarten ist keine Art betroffen, die aufgrund ihrer Lebensweise durch Lärm extrem empfindlich reagiert. Unter Berücksichtigung der Vorgabe, notwendige *Fällarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen*, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen vermieden werden.

Eine zu starke Parkplatzausleuchtung könnte einen negativen Einfluss auf die Flugroute der Zwergfledermäuse und deren Jagdaktivität haben. *Hier sollten gedämpfte Lichtquellen verwendet bzw. in den Nachtstunden nur eine „Notbeleuchtung“ angelassen werden.*

Schutzgut Wasser: Im Zuge der Baufeldfreimachung wird ein naturfernes Stillgewässer an der Lüneburger Straße beseitigt werden. Zum Ersatz sind im Rahmen einer vorgezogenen CEF-Maßnahme zwei neue naturnahe Kleingewässer für Amphibien auf der Ausgleichsfläche am Thielenburger See hergestellt worden.

Der Wasserhaushalt sowie die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen zugeführt und vor Ort fachgerecht zurückgehalten oder versickert wird. Um einer Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser von Stellplatzflächen vorzubeugen, ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über einen bewachsenen Bodenfilter abzuleiten. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der geplanten Ausgleichsfläche am Thielenburger See dient den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Der nitratvorbelastete Grundwasserkörper wird sich in diesem Bereich eher erholen können. Auch das angrenzende Sumpfbiotop sowie die Wirkbereich liegenden Gewässer (Thielenburger See, Jeetzel) werden vor einem weiteren Nährstoffeintrag geschützt.

Schutzgut Landschaft / Erholung:

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind die beiden Plangebiete auf fast allen Seiten von bestehenden Siedlungsrändern oder von Bundesstraßen umgeben. Für den freien Landschaftsraum südlich der Umgehungsstraße (Gebiet Pörmke) sind bereits Baurechte gegeben. Insofern haben die inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) liegende Plangebiete nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die geplante Nachverdichtung im Bereich der Querdeichgärten wird das Schutzgut Landschaft / Erholung erheblich durch den damit verbundenen Grün- und Freiraumverlust beeinträchtigt. Die besonders erholungsrelevanten Wege mit Randeingrünung werden zwar erhalten und planerisch gesichert. Aber die privaten Gärten, die das Ortsbild prägen und der Regeneration und Naherholung dienen, werden im Bereich Querdeich verloren gehen. Da jedoch ein Großteil der Kleingärten kaum noch genutzt wird und fast alle Eigentümer verkaufsbereit sind, ist eine Überplanung der Querdeichgärten städtebaulich vertretbar.

Durch die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein für alle Bürger zugängliche Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2 ha große Ackerfläche in eine naturnahe Parkanlage bzw. in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. Damit können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft / Erholung in Dannenberg (Elbe) ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / Luft: Im Zuge der Planung wird der äußere Grünrahmen im Querdeich beibehalten. Aber inmitten des Gebietes wird der Grünbestand erheblich zurückgenommen werden. Es ist von umfangreichen Flächenversiegelungen aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes auszugehen. Das Mikroklima wird sich im Bereich der heutigen Querdeichgärten deutlich verschlechtern. Aber in der näheren Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, weil über die Jeetzelnieferung ein hinreichender Frischluftaustausch gewährleistet ist.

Aufgrund des Klimawandels ist aber zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, eine schattenspendende Durchgrünung im Rahmen der Ausführungsplanung zu entwickeln und das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit im Gebiet zu speichern und zu nutzen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Thielenburger See auf einer Fläche von über 2 ha werden zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas in Dannenberg (Elbe) beitragen.

Schutzgut Mensch: Im Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen. In diesem sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen zulässig. Das Sondergebiet fungiert als Pufferfläche zwischen den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen

und dem Wohngebiet Querdeich. Innerhalb des Sondergebietes soll das geplante Marktbauwerk angeordnet werden, dass es die östlich benachbarten Wohngebäude vor Lärm abschirmen kann. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Innerhalb des Querdeichs war bisher eine neue Hauptverkehrsstraße für ca. 3.500 Kfz/24h (Tempo 50) vorgesehen. Durch die Aufgabe dieser Hauptverkehrsstraßenspanne trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Es wird deutlich weniger Durchgangsverkehr durch den Querdeich geleitet. Der stattdessen zunehmende Parkplatzverkehr wird aufgrund der deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten (Tempo 15) zu weniger Lärmemissionen im Bereich „An der Marsch“ führen, als es derzeit zulässig wäre.

Zusammenfassende Bewertung: Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der (im parallelen B-Planverfahren festgelegten Kompensationsmaßnahmen) voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern verbleiben werden.

3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [2] Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Oktober 2017
- [3] Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 ,
- [4] 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe),
- [5] 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe),
- [6] Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Dannenberg (Elbe)
- [7] Bebauungsplan Mühlentor, Stadt Dannenberg (Elbe)
- [8] Bebauungsplan Develang 4b Neufassung mit Teilaufhebung, Stadt Dannenberg (Elbe)
- [9] Bebauungsplan Am Thielenburger See, Stadt Dannenberg (Elbe)
- [10] Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz: www.umweltkarten-niedersachsen.de
- [11] Nieder. Bodeninformationssystem (NIBIS), LBEG, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- [12] diverse Orthophotos und Karten, LGLN Hannover
- [13] Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich, Lindemann Dez. 2015
- [14] Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015
- [15] Brutvogelkarte, Lindemann August 2015
- [16] Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015
- [17] Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer Juni 2015
- [18] Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017
- [19] Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Querdeich“ in der Stadt Dannenberg (Elbe), Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Juni 2018
- [20] Schalltechnisches Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018
- [21] Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013), Niedersächsischer Städtetag
- [22] Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016), Olaf v. Drachenfels
- [23] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat die Begründung und den Umweltbericht im Rahmen des Feststellungsbeschlusses in seiner Sitzung am
beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Samtgemeindedirektor -

Zusammenfassende Erklärung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich: Edeka Develang / SO Einkauf Querdeich

Planungsziele in Kurzform:

- Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Dannenberg (Elbe)
- Ausweisung eines raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Standortes für die dringend erforderliche Erneuerung des Dannenberger Edeka-Marktes (SO Einkauf)
- Belebung des innerstädtischen Einzelhandels in der strukturschwachen westlichen Altstadt durch eine bauliche Erneuerung am Mühlentor und eine städtebauliche Entwicklung der Querdeichgärten
- Verlagerung des großflächigen EDEKA-Marktes als zugkräftigen Magnetbetrieb in die stadtkernnahen Querdeichgärten
- Bereitstellung von Flächen für ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Querdeich
- Schaffung eines großen öffentlichen Parkplatzes mit guter verkehrlicher Anbindung für den fußläufigen Kundenverkehr zwischen dem Sondergebiet Einkauf und dem Stadtkern
- Aufgabe einer bisher durch den Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße
- Aufgabe der bisher geltenden planerischen Zielvorgabe, die Querdeichgärten am Kreuzungspunkt von zwei Bundesstraßen zu einer öffentlichen Parkanlage umzunutzen.
- Rücknahme eines dezentral am Develangring gelegenen Kerngebietes / Ausschluss von großflächigem Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten am Edeka-Altstandort.
- Schaffung einer großen naturnahen Parkanlage im Anschluss an den Erholungsbereich Thielenburger See zur Abdeckung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

Planungskonzept:

Im Bereich der Querdeichgärten wird – anstelle einer nicht realisierten Grünfläche Parkanlage – ein neues Sondergebiet Einkauf von 1,05 ha Größe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 qm ausgewiesen. Diese Flächenausweisung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Develangring in den Bereich Querdeich zu schaffen. Der neue Standort weist in raumordnerischer, städtebaulicher und betriebswirtschaftlicher Hinsicht eine besondere Lagegunst für diese Nutzung auf. Das geplante Sondergebiet liegt einerseits in stadtkernnaher, „städtebaulich integrierter Lage“ und andererseits verkehrstechnisch günstig am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen. Der Standort ist erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet und damit eher für eine immissionsunempfindliche Geschäftsnutzung als für eine Erholungsnutzung (bisherige Planung: öffentliche Parkanlage) geeignet.

Um dem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu entsprechen, ist die Rücknahme von Baurechten am Edeka-Altstandort im Develang erforderlich. Zu diesem Zweck werden am Develangring 0,87 ha gemischte Bauflächen (M), in denen großflächige Einzelhandelsnutzungen aller Art (durch eine Kerngebietsausweisung im B-Plan) bisher zulässig waren, aufgehoben und in Mischgebiet (MI) geändert.

Der entwicklungsbedürftige Bereich Mühlentor/Querdeich ist gut an das innerstädtische Straßennetz eingebunden (Lüneburger Straße, Jeetzelallee, Lange Straße, Lindenweg, Mühlentor). Die verkehrliche Hapterschließung des Einzelhandelsstandortes im Querdeich wird von der Lüneburger Straße aus erfolgen. Dort ist ein breiter Zufahrtsbereich zur B 216 vorhanden. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Lüneburger Straße kann ein kostspieliger Knotenpunktausbau an der Zufahrt Querdeich / B 216 vermieden werden.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Stadtkern wird eine große öffentliche Parkplatzfläche entwickelt, die der Erschließung der dort geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen dienen soll. Der Parkplatz soll an die Lüneburger Straße und den Lindenweg angebunden werden. Die bisher dort festgesetzte Hauptverkehrsstraßen-Querspange, die der Entlastung des Prochaskaplatzes dienen sollte, wird aufgehoben.

Der öffentliche Parkplatz ist aufgrund seiner Nähe zur Altstadt insbesondere für Kunden attraktiv, die die Geschäfte und Angebote im Stadtkern nutzen wollen und anschließend noch einen Einkauf im Lebensmittelmarkt planen. Fußgänger sollen über mehrere verkehrssichere Wege vom geplanten Parkplatz zur Altstadt gelangen können.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dient vorwiegend folgenden Zwecken: der Erhaltung einer Grünzäsur zum Wohngebiet, der Erhaltung eines Fußgängerweges mit Eingrünung am östlichen Rand der Querdeichgärten und der Regenwasserrückhaltung.

Zur naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensation soll eine Ackerfläche am Thielenburger See zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt werden. Für diese Maßnahme ist keine Flächennutzungsplanung-Änderung erforderlich.

Standortalternativen

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sind folgende Standortalternativen geprüft und verworfen worden:

- I. Gotenweg Projekt „Elbtalcenter“
 - II. Nullvariante (= Verzicht auf Planung)
 - IV. sonstige Standorte in der Dannenberger Innenstadt.
- Zur Standortalternativenprüfung siehe Kap. 1.6.

Planungsalternativen

Als Planungsalternative wurde zunächst erwogen, den geplanten Edeka-Markt (und damit das Sondergebiet Einkauf) etwas weiter südlich oder nördlich in den Querdeichgärten anzuordnen. Der erste Planungsansatz sah vor, den Markt unmittelbar am Altstadtrand südlich der Bebauung Lauben 2 (hinter dem ehem. Arbeitsamt) anzuordnen. Im Planungsverlauf hat sich aber herausgestellt, dass ein öffentlicher Parkplatz im nördlichen Querdeich städtebaulich zweckmäßiger ist, um den notwendigen Stellplatzbedarf aus dem Altstadtkern aufzunehmen und ggf. den Verkehrsfluss in diesem Bereich steuern zu können. Der öffentliche Parkplatz an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Edeka ist ein idealer Ausgangsort für Kunden, die neben dem Grundeinkauf noch weitere Besorgungen in der Hauptgeschäftsstraße zu erledigen haben. Insofern kann die nun geplante Anordnung von Parkplatz und Einkaufsmarkt zur besseren Frequentierung der Innenstadt beitragen. Damit wird dem Planungsziel, die Dannenberger Innenstadt zu stärken, besser entsprochen.

Eine weitere Planungsvariante wäre gewesen, das Sondergebiet ganz nach Süden zu verschieben, so dass der Edeka-Markt auf den Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen auszurichtet wäre. Diese städtebaulich interessante Variante würde auch weniger dem Planungsziel, die Altstadt zu stärken, entsprechen. Das Marktgebäude soll nun aus Gründen des Immissionsschutzes in Höhe einer östlich benachbarten Wohnbebauung positioniert werden. Mit seiner langen geschlossenen Rückseite kann das große Marktgebäude das östlich benachbarte Wohngebiet optimal vor Parkplatzlärm schützen.

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:

Schutzgut Fläche: Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Siedlungsgrenzen der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht weiter nach außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotentiale und hat insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden: Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,85 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. 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.

Schutzgut Pflanzen: Mit der geplanten Rücknahme von innerstädtischen Grünflächen wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (mind. 0,8 ha auf der F-Planebene). Real ist von einem nahezu vollständigen Verlust der gehölz- und strukturreichen Querdeichgärten und der angrenzenden Schutzpflanzung auszugehen. Nur einige Randstrukturen (Baum-Strauchhecken an bestehenden Wegen, Straßenbäume, Grünstrukturen im Umfeld) werden im Zuge der Vorhabenrealisierung erhalten werden können. Es ist seitens der kommunalen Planungsträger im verbindlichen Bauleitplanverfahren darauf zu achten, dass eine Mindestbegrünung der geplanten Stellplatzflächen erfolgt.

Schutzgut biologische Vielfalt: Die Aufgabe der strukturreichen und zum Teil brachliegenden Querdeichgärten hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Es wird nur ein kleiner Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten werden können. Wenn man die geplanten CEF-Maßnahmen für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse (Amphibienteiche, Ersatznistkästen) sowie die Anlage einer mind. 2 ha großen externen Kompensationsfläche in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen. Der intensiv bewirtschaftete Niederungsstandort am Thielenburger See bietet Potential für eine naturschutzfachliche Aufwertung. Im Zuge der Planung wird der feuchteste Teil der Ackerparzelle als geschütztes Sumpfbiotop gesichert. Auf der angrenzenden Ausgleichsfläche konnte durch die Anlage von zwei Amphibienteichen im Frühjahr 2018 bereits ein größeres Angebot an Nass-, Feucht- und Trockenstandorten geschaffen werden. Durch die weiter geplante Anlage von Grünland- und Gehölzbiotopen (artenreiches Extensivgrünland, Streuobstwiese, Feldgehölz, Hecken) wird die Fläche mittel- und langfristige eine hohe Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt gewinnen.

Schutzgut Fauna:

Auswirkungen auf Brutvögel: Mit der fast vollständigen Überbauung des struktur- und gehölzreichen Kleingartenareals verlieren fast alle nachgewiesenen Gehölz- und Bodenbrüter ihr Bruthabitat. Es sind 36 Arten mit ca. 65 Revierpaaren betroffen. Zusätzlich verlieren zahlreiche nahrungssuchende Vögel einen (großen) Teil ihres Nahrungshabitats. Es handelt sich jedoch überwiegend um allgemein häufige Brutvogelarten, deren Populationen landes- und bundesweit einen günstigen Erhaltungszustand besitzen und allgemein als relativ anpassungsfähige Gehölzbrüter mit geringen Habitatansprüchen eingestuft werden. Im Rahmen der Kompensation können mit der Entwicklung von naturnäheren Gehölz- und artenreicheren Saumzonen mittelfristig adäquate Habitate entwickelt werden.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Tötungsverbot) ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig, um eine Tötung der Nestlinge zu vermeiden.

Als weitere CEF-Maßnahmen für Brutvögel zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden empfohlen:

- Vor Beseitigung der Höhlenbäume (erfasst sind 8 Stk.) für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) Nisthilfen in artspezifischen Habitaten anzubringen. Als Standort kommen z.B. die Bäume am Ufer der alten Jeetzel in Betracht.
- Für die bestandsgefährdeten Arten Bluthänfling, Star und Gartenrotschwanz sind geeignete Habitate neu zu schaffen bzw. zu verbessern, z. B. durch Anlage von (Feucht-) gebüsch und Entwicklung von Saumzonen vor Hecken (Habitatstrukturen für den Bluthänfling), Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und Hecken oder von Streuobstwiesen (Habitatstrukturen für den Gartenrotschwanz und Star). Diese Strukturen sollen in der geplanten naturnahen Parkanlage realisiert werden.

Auswirkungen auf Amphibien: Mit Beseitigung der naturnäheren Kleingärten, Gärten und Gehölze in einem Umfang von mind. ca. 1,3 ha wird ein bedeutender Landlebensraum für die Arten Laubfrosch, Moorfrosch, Grasfrösche und Erdkröte (pot.) beseitigt. Mögliche CEF-Maßnahmen: zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Amphibien sind:

- Die *Neuanlage von flachen, fischfreien, besonnten Tümpeln* (Grünlandblänken) im Bereich der Jeetzelau unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Arten (Gehölzbestände als Winterlebensraum und Extensivgrünland im Umfeld sollten vorhanden sein).
- *Verlagerung des Laiches im Frühjahr 2018 und Frühjahr 2019* aus dem Gebiet Querdeich in den Ersatzlebensraum.
- Das ursprünglich angedachte Abfangen aller Amphibien aus dem Querdeich ist nicht erforderlich, weil der neue Ersatzlebensraum in erreichbarer Nähe liegt und einige Regenwasserrückhaltebecken im Querdeich verbleiben werden.

Auswirkungen auf Fledermäuse: Durch die Umsetzung des B-Planes ergibt sich ein Verlust von als Fledermausfunktionsraum nutzbarer Bereiche. Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in Gehölzen festgestellt. In den Bäumen konnten keine Strukturen gefunden werden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte bieten für Wochenstuben oder für größere Gruppen als Winterquartier. Eine Funktion als essenzielles zentrales Jagdhabitat für Wochenstubenkolonien, die außerhalb des Geltungsbereiches in der Umgebung liegen könnten, ist nicht anzunehmen. Der zu erwartenden Verlust an Flächen durch eine Bebauung betrifft Bereiche, die keine oder nur geringe Bedeutung als Jagdlebensraum haben. Unter den hier nachgewiesenen Fledermausarten ist keine Art betroffen, die aufgrund ihrer Lebensweise durch Lärm extrem empfindlich reagiert. Unter Berücksichtigung der Vorgabe, notwendige *Fällarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen*, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen vermieden

werden.

Eine zu starke Parkplatzausleuchtung könnte einen negativen Einfluss auf die Flugroute der Zwergfledermäuse und deren Jagdaktivität haben. *Hier sollten gedämpfte Lichtquellen verwendet bzw. in den Nachtstunden nur eine „Notbeleuchtung“ angelassen werden.*

Schutzgut Wasser: Im Zuge der Baufeldfreimachung wird ein naturfernes Stillgewässer an der Lüneburger Straße beseitigt werden. Zum Ersatz sind im Rahmen einer vorgezogenen CEF-Maßnahme zwei neue naturnahe Kleingewässer für Amphibien auf der Ausgleichsfläche am Thielenburger See hergestellt worden.

Der Wasserhaushalt sowie die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen zugeführt und vor Ort fachgerecht zurückgehalten oder versickert wird. Um einer Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser von Stellplatzflächen vorzubeugen, ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über einen bewachsenen Bodenfilter abzuleiten. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der geplanten Ausgleichsfläche am Thielenburger See dient den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Der nitratvorbelastete Grundwasserkörper wird sich in diesem Bereich eher erholen können. Auch das angrenzende Sumpfbiotop sowie die Wirkbereich liegenden Gewässer (Thielenburger See, Jeetzel) werden vor einem weiteren Nährstoffeintrag geschützt.

Schutzgut Landschaft / Erholung:

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind die beiden Plangebiete auf fast allen Seiten von bestehenden Siedlungsrändern oder von Bundesstraßen umgeben. Für den freien Landschaftsraum südlich der Umgehungsstraße (Gebiet Pörmke) sind bereits Baurechte gegeben. Insofern haben die inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) liegende Plangebiete nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die geplante Nachverdichtung im Bereich der Querdeichgärten wird das Schutzgut Landschaft / Erholung erheblich durch den damit verbundenen Grün- und Freiraumverlust beeinträchtigt. Die besonders erholungsrelevanten Wege mit Randeingrünung werden zwar erhalten und planerisch gesichert. Aber die privaten Gärten, die das Ortsbild prägen und der Regeneration und Naherholung dienen, werden im Bereich Querdeich verloren gehen. Da jedoch ein Großteil der Kleingärten kaum noch genutzt wird und fast alle Eigentümer verkaufsbereit sind, ist eine Überplanung der Querdeichgärten städtebaulich vertretbar.

Durch die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein für alle Bürger zugängliche Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2 ha große Ackerfläche in eine naturnahe Parkanlage bzw. in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. Damit können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft / Erholung in Dannenberg (Elbe) ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / Luft: Im Zuge der Planung wird der äußere Grünrahmen im Querdeich beibehalten. Aber inmitten des Gebietes wird der Grünbestand erheblich zurückgenommen werden. Es ist von umfangreichen Flächenversiegelungen aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes auszugehen. Das Mikroklima wird sich im Bereich der heutigen Querdeichgärten deutlich verschlechtern. Aber in der näheren Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, weil über die Jeetzelniederung ein hinreichender Frischluftaustausch gewährleistet ist.

Aufgrund des Klimawandels ist aber zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, eine schattenspendende Durchgrünung im Rahmen der Ausführungsplanung zu entwickeln und das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit im Gebiet zu speichern und zu nutzen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Thielenburger See auf einer Fläche von mindestens 2 ha werden zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas in Dannenberg (Elbe) beitragen.

Schutzgut Mensch: Im Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen. In diesem sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen zulässig. Das Sondergebiet fungiert als Pufferfläche zwischen den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und dem Wohngebiet Querdeich. Innerhalb des Sondergebietes soll das geplante Marktgebäude angeordnet werden, dass es die östlich benachbarten Wohngebäude vor Lärm abschirmen kann. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Innerhalb des Querdeichs war bisher eine neue Hauptverkehrsstraße für ca. 3.500 Kfz/24h (Tempo 50) vorgesehen. Durch die Aufgabe dieser Hauptverkehrsstraßenspanne trägt die Pla-

nung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Es wird deutlich weniger Durchgangsverkehr durch den Querdeich geleitet. Der stattdessen zunehmende Parkplatzverkehr wird aufgrund der deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten (Tempo 15) zu weniger Lärmemissionen im Bereich „An der Marsch“ führen, als es derzeit zulässig wäre.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(1) BauGB
4. Zweite Behördenbeteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(2) BauGB.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden. Stellungnahmen, die die Grundzüge der Planung verändert hätten, gingen nicht ein. Die Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten wurde in folgenden Themenfeldern weiter ausgebaut:

Großflächiger Einzelhandel / Zielabweichungsverfahren /raumordnerische Verträglichkeit

Der Planungsträger hat im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eine Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie der Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe) bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegeben, um u.a. die raumordnerische Verträglichkeit der Gesamtplanung nachzuweisen. Nach der erfolgreichen Durchführung des Zielabweichungsverfahrens durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg wurden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Einwände von Behörden und Nachbargemeinden gegen das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben in Dannenberg /Querdeich vorgebracht. Die IHK Lüneburg-Wolfsburg hat als zuständige Fachbehörde die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit noch einmal ausdrücklich festgestellt. Wesentliche Teile der Zielabweichungsverfügung und der entsprechenden IHK-Stellungnahme sind in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen worden.

Auswirkung auf einen im Stadtkern bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Familia)

Die FA. Familia hat sich mit mehreren Stellungnahmen sowie einem eigenen Einzelhandelsgutachten in das Zielabweichungsverfahren und in das Bauleitplanverfahren eingebracht. Gefordert wurde insbesondere eine weitergehende Verkaufsflächenbeschränkung im geplanten Sondergebiet Einkauf auf ca. 2.000 qm, um eine aus Sicht des Betreibers mögliche Existenzgefährdung des Dannenberger Familia-Marktes im Stadtkern auszuschließen. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg und die IHK Lüneburg-Wolfsburg 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.

Durch einen Zusatz in Kap. 4.1 der Begründung hat der Planungsträger deutlich gemacht, dass er die besondere Bedeutung des Familia-Marktes für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dannenberg erkannt hat. Mit Rücksicht auf die Belange der Fa. Familia werden 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 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 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 Familia-Markt und den Bereich des Dannenberger Marktplatzes erreichen können.
5. Durch einen Ausschluss von Drogeriemärkten im Bereich Querdeich, um die durch Familia und Rossmann geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes planerisch zu berücksichtigen und schützen.

Die Fa. Famila hat im Frühjahr 2018 eine erhebliche Summe in den Umbau und in die Modernisierung ihres bestehenden Marktgebäudes am Adolfsplatz investiert. Aus Sicht der Planungsträgers wird damit zugleich offensichtlich, dass die Fa. Famila nicht mehr von einer realen Betriebsgefährdung ihres Dannenberger Standortes ausgeht.

Immissionsschutz / Nachbarschutz

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum Thema Immissionsschutz (von zwei Anwohnern, des Gewerbeaufsichtsamtes und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) 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 beigelegt. 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.

Mit diesen von Seiten der Stadt und des Vorhabenträgers zu treffenden Maßnahmen wird den Belangen des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes genüge getan. Aus Gründen des Nachbarschutzes soll am östlichen Plangebietsrand eine Abgrünung mit einer Hecke sichergestellt werden.

Erholung/ Orts- und Landschaftsbild/ Erhaltung historischer Gärten

In zwei Stellungnahmen von Anwohnern sowie einer Stellungnahme eines Bürgers aus Zernien wird eine Erhaltung der Querdeichgärten zum Zwecke der Naherholung oder als öffentliche Parkanlage gefordert. Dieser Forderungen wird nicht entsprochen. Das Plangebiet am Querdeich ist durch Verkehrslärm von zwei Bundesstraßen vorbelastet und daher kaum für die Nutzung als Parkanlage geeignet. Das Konzept der Stadt, stattdessen das Erholungsgebiet am Thielenburger See weiterzuentwickeln, ist langfristig tragfähig.

Aus der Sicht eines Bürgers aus Zernien ist u.a. der besonders hohe Wert eines früheren Apothekergartens, in dem ein Urwaldmammutbaum stehen soll, nicht angemessen in der Bestandsaufnahme berücksichtigt worden. Aus Sicht des Planungsträgers ist die Einstufung als Biotop mit hoher Lebensraumbedeutung (Wertstufe IV) fachlich angemessen, zumal die in diesem Garten vorkommenden nicht-heimischen Gehölzarten keine so hohe naturschutzfachliche Bedeutung, z.B. für die Fauna aufweisen, wie standortheimische Arten.

Die untere Denkmalschutzbehörde regt an, auf Stellplatzflächen zu verzichten, um insbesondere im Süden des Plangebietes ein paar historische Gartenparzellen zu erhalten. Dieser Anregung kann nicht entsprochen werden, denn im Querdeich wird ein sehr hoher Freiflächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt. Die östliche Randeingrünung der Querdeichgärten wird bestehen bleiben und auch südlich und westlich des Plangebietes werden noch Relikte der Kleingartenstrukturen verbleiben.

Natur- und Artenschutz

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Artenschutz werden in Stellungnahmen von zwei Anwohnern, einem Bürger aus Zernien und dem NABU deutlich kritisiert. In diesem Zusammenhang werden von den Einwendern auch das Planungserfordernis in Frage gestellt sowie Bedenken und Anregungen zur Ausgleichsfläche am Thielenburger See vorgetragen. Das städtebauliche Planungserfordernis, das die Eingriffe letztendlich rechtfertigt, wird im ersten Abschnitt der Begründung ausführlich belegt. Der Planungsträger wird angesichts der vorgebrachten Bedenken im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Überprüfung der Biotopkartierung und der Brutvogeluntersuchung vornehmen, eine genaue Eingriffsregelung erstellen sowie Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen treffen. Für die weitere Kompensationsflächenplanung am Thielenburger See hat im August 2018 eine Abstimmung mit der mit der Naturschutzbehörde stattgefunden. Die bereits im Frühjahr 2018 begonnenen CEF-Maßnahmen (für Amphibien) sollen im Herbst 2018 fortgeführt und verbessert werden (Vertiefung des südlichen Amphibienteiches, Gehölzpflanzung, Entwicklung von extensiven Freiflächen, Ersatznistkästen für Brutvögel und Fledermäuse, etc.). Insgesamt werden die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse im Umfeld des Thielenburger Sees fachgerecht erbracht werden.

Verkehr

Aufgrund der Stellungnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat der Planungsträger eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 216 beantragt. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat mit Schreiben vom 28.06.2018 die südliche Grenze der

Ortsdurchfahrt an der Lüneburger Straße (B 216) neu festgelegt. Dadurch ist der bestehende Knotenpunkt B 216 / Zufahrt Querdeich 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. Durch diese verkehrsrechtliche Änderung kann ein aufwändiger Kreuzungsausbaue am Querdeich vermieden werden. Der Planungsträger konnte mit einer Verkehrstechnischen Untersuchung nachweisen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicher über die bestehende Einmündung gewährleistet werden kann.

Ver- und Entsorgung

Der Wasserverband Dannenberg-Hitzacker weist darauf hin, dass im Bereich des künftigen Bebauungsplangebietes Querdeich die Hauptschmutzwasserleitungen der Stadt Dannenberg (Elbe) verlaufen. Die Leitungstrassen sind nachrichtlich in die Begründung und in die Planzeichnung übernommen worden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor / Querdeich Lindemann

Anlage 2: Brutvogelkarte, Lindemann August 2015

Anlage 3: Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015

Anlage 4: Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer Juni 2015

Anlage 5: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017